

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Préfecture des Hauts-de-Seine

Établissement public territorial

Grand Paris Seine ouest

Société publique locale Seine ouest Aménagement

Ville d'Issy-les-Moulineaux

ZAC LÉON BLUM

Enquête parcellaire conjointe concernant l'îlot B de la ZAC
Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Conclusions du commissaire enquêteur

Table des matières

1	Rappel des éléments de l’enquête.....	3
1.1	Objet de l’enquête.....	3
1.1.1	Procédures antérieures.....	3
1.1.2	Procédure actuelle.....	3
1.2	Organisation et déroulement de l’enquête.....	3
1.3	Rappel sur le déroulement de l’enquête.....	4
2	Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l’enquête parcellaire.....	5
2.1	Sur les procédures.....	5
2.2	Sur le déroulement de l’enquête proprement dit.....	6
2.2.1	Recueil des observations du public.....	6
3	Appréciation du commissaire enquêteur sur l’enquête parcellaire.....	7
3.1	Sur le dossier.....	7
3.1.1	Rappel des pièces du dossier d’enquête parcellaire.....	7
3.1.2	Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier.....	8
3.2	Sur les objectifs attendus de l’enquête parcellaire.....	8
4	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....	8

1 Rappel des éléments de l’enquête

1.1 Objet de l’enquête

1.1.1 Procédures antérieures

La ZAC Léon Blum a fait l’objet d’une première enquête publique avec mise à disposition du dossier de création de la ZAC, du 3 septembre au 5 octobre 2015.

Une enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d’utilité publique et parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d’aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d’Issy-les-Moulineaux s’est déroulée du 22 mai au 22 juin 2018. Cette enquête a donné lieu à un avis défavorable du commissaire enquêteur à la DUP et à 2 recommandations concernant l’enquête parcellaire.

1.1.2 Procédure actuelle

La procédure actuelle d’enquête publique complémentaire s’inscrit dans le cadre du paragraphe 2 de l’article 123-14 du code de l’environnement qui stipule que « *Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d’enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l’article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d’apporter à celui-ci des changements qui en modifient l’économie générale, demander à l’autorité organisatrice d’ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l’environnement.* » Les avantages et les inconvénients sont identifiés par le maître d’ouvrage dans la pièce 0 du dossier (voir infra § 1.5.1)

La procédure actuelle est portée par l’Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest suite au transfert de compétences de la Ville d’Issy-les-Moulineaux à l’EPT.

L’îlot B est constitué de 4 parcelles regroupant 21 propriétaires différents, 3 appartements ayant déjà été acquis par la SPL Seine Ouest Aménagement. Les acquisitions foncières restantes nécessaires au projet et identifiées dans le dossier d’enquête parcellaire de l’îlot B représentent 2428 m² sur les 174 000 m² de superficie de la ZAC soit 1,4 %.

1.2 Organisation et déroulement de l’enquête

L’enquête parcellaire s’est déroulée conjointement à l’enquête publique complémentaire portant sur les avantages et les inconvénients de l’évolution du programme de la ZAC et de la réduction du périmètre d’acquisition sous voie d’expropriation, pour le projet et pour l’environnement par rapport au projet initial d’aménagement de la ZAC Léon Blum sur la commune d’Issy-les-Moulineaux.

Cette enquête a eu lieu du lundi 17 juin au lundi 1^{er} juillet inclus.

1.3 Rappel sur le déroulement de l'enquête

Par décision n°E19000027/95 du 24 avril 2019, le Président du tribunal administratif de Cergy m'a désigné François HUET ingénieur VRD en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, les dates des permanences ont été réparties comme suit :

- Lundi 17 juin, de 8h30 à 12h00 ;
- Jeudi 20 juin, de 16h00 à 19h00 ;
- Samedi 29 juin de 8h30 à 12h00 ;
- Lundi 1^{er} juillet de 15h00 à 18h00.

Les journaux retenus pour la publicité légale ont été :

- Le Parisien des mardis 28 mai et 18 juin ;
- Les Échos des mardis 28 mai et 18 juin ;

L'avis a été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la ville et publié sur plusieurs sites internet :

- sur le site dédié : <http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :
<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019/ISSY-LES-MOULINEAUX>
- sur le site de l'ETP Grand Paris Seine Ouest :
http://seineouest.fr/operation_d_amenagement_de_la_zac_leon_blum.html
- sur la plateforme du ministère de l'Écologie :
<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

Conformément à l'arrêté préfectoral DCPPA/BEICEP n°2019/96, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin à 8h30 au lundi 1^{er} juillet 2019 à 18h00 soit pendant 15 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Un second exemplaire du dossier et un autre registre ont été mis à disposition du public au sein des locaux de l'EPT Grand Paris Seine Ouest 2 rue de Paris à Meudon.

Les personnes ont pu déposer leurs observations dans les registres papier ou dans le registre électronique accessible à l’adresse suivante :

<http://zac-leon-blum-ilotb-dup-issylesmoulineaux.enquetepublique.net>

ou sur le site de la préfecture des Hauts-de-Seine à l’adresse :

pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr

Comme stipulé à l’article 6 de l’arrêté, je me suis tenu à la disposition du public au cours des quatre permanences de 3 heures chacune.

Les observations pouvaient aussi m’être adressées par écrit au siège de l’enquête à l’attention personnelle du commissaire enquêteur. Ces observations étaient alors annexées au registre dématérialisé.

Les observations et propositions transmises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé.

Aucun courrier n’a été envoyé par voie postale.

2 courriers et une note m’ont été remises en mains propres dans l’heure et demie qui a précédé la fin de l’enquête.

La participation du public a été importante. Aucun incident n’a été à déplorer.

J’ai clos l’enquête le lundi 1^{er} Juillet à 18 h 00.

J’ai récupéré les registres d’enquête du siège de l’enquête à la fin de cette permanence et le registre du siège de GPSO le lendemain.

2 Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l’enquête parcellaire

2.1 Sur les procédures

Conformément à l’arrêté préfectoral et en application des dispositions des articles L311-1 et suivants du code de l’expropriation, les notifications individuelles ont été envoyées par l’expropriant à chacun des propriétaires concernés et séparément à chacun de leur conjoint, sous pli recommandé avec accusé de réception avant le lundi 17 juin à leur domicile connu. Ces notifications étaient accompagnées de fiches de renseignement à retourner par les propriétaires à l’expropriant.

Par ailleurs, je n’ai pas relevé de manquement à la procédure dans le cadre d’une enquête publique complémentaire à une déclaration d’utilité publique puisque :

- l’enquête a été ouverte par les autorités compétentes à savoir le préfet des Hauts-de-Seine ;

- la durée de l’enquête a été de 15 jours consécutifs, conformément à l’article 1 de l’arrêté préfectoral ;
- les avis d’enquête publique ont été affichés 15 jours avant le début de l’enquête publique. Les avis ont été diffusés dans deux journaux diffusés dans le département 15 jours avant le début de l’enquête et dans les huit jours qui ont suivi le début de l’enquête conformément à l’article 10 de l’arrêté préfectoral;

J’ai constaté que les procédures de ce type d’enquête ont été respectées.

2.2 Sur le déroulement de l’enquête proprement dit

L’enquête publique s’est déroulée conformément à l’arrêté préfectoral :

- le dossier d’enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l’enquête soit en ligne soit sur support papier dans chacun des lieux de l’enquête. Un accès gratuit au dossier était également garanti par un poste informatique dans chacun des lieux ouverts au public, conformément à l’article 4 de l’arrêté préfectoral ;
- j’ai pu constater que les conditions d’accueil étaient satisfaisantes ;
- les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées comme prévu par l’article 6 de l’arrêté préfectoral et aucun incident n’a été à déplorer ;
- l’enquête publique a été close conformément à l’article 11.

J’ai constaté que l’enquête s’est déroulée dans de bonnes conditions d’accueil et de conformité à l’arrêté préfectoral.

2.2.1 Recueil des observations du public

La participation dans les registres a été massive. 1 456 observations ont été recueillies se répartissant ainsi :

- 1 258 observations dans le registre électronique ;
- 113 observations déposées sur les 4 registres papier (3 au siège de l’enquête au centre administratif d’Issy-les-Moulineaux et 1 au siège de GPSO) ;
- 85 observations déposées à l’adresse courriel mise en place par la Préfecture.

Dans le cadre de l’enquête parcellaire dont l’objectif est d’identifier les propriétaires des parcelles à exproprier et des ayants droit à indemnisation, une seule observation peut être retenue qui est celle de Monsieur GOSSE qui affirme être propriétaire des lots 1, 2, 3, 14, 16, 26, 31, 32 et millièmes des parties communes suivant le règlement de copropriété de la parcelle R0103. Dans l’état parcellaire de l’enquête présenté dans le dossier, le lot 1 n’est pas mentionné. De plus Monsieur GOSSE

demande que ses lots 31 et 32 soient identifiés comme box et non comme parking dans l’état parcellaire.

Les autres observations produites par des propriétaires concernés par l’expropriation, j’ai identifié :

- Monsieur et Madame CHAU propriétaires du lot 10 de la parcelle R0103 qui demandent d’avoir la possibilité d’être reloger avec les mêmes surfaces de logement dans l’îlot B ou dans la ZAC Léon Blum (obs n°317 du registre électronique RE);
- Monsieur et Madame PIRES qui considère que leur immeuble n’ étant pas vétuste, la DUP n’est pas justifiée (obs n°1040 du registre électronique). Dans le cas où l’expropriation aurait lieu, ils demandent à se voir attribuer un logement équivalent dans le nouvel ensemble qui prendra la place de l’immeuble actuel, y compris les deux parkings attenants (obs n°1144 du registre électronique). Ces observations sont réitérées dans un courrier qui m’a été remis en main propre à la fin de l’enquête.
- Madame Valérie PICARD propriétaire du lot 7 de la parcelle R0103 qui conteste la notion de vétusté qui justifierait la DUP et qui souhaiterait avoir accès à l’estimation des Domaines et demande une indemnisation juste et équitable (obs n°1103 du RE) ;
- Monsieur GERY de la SCI de Pouchet propriétaire du lot 6 de la parcelle R0103 qui demande ne pas subir de préjudice financier dans cette opération immobilière aux enjeux importants. Plus précisément, il demande que son patrimoine ne fasse pas l’objet d’un achat/vente qui serait fortement pénalisant et réduirait de moitié les revenus de la SCI. IL demande donc une équivalence sur les futurs logements construits sur l’îlot B ou plus généralement de la ZAC Léon Blum
- Monsieur François GOSSE propriétaire de plusieurs lots sur la parcelle R0103 qui conteste l’opération ZAC Léon Blum en général et cette enquête publique en particulier à travers de nombreuses contributions sur le registre électronique, sur les registres papier et dans un courrier qu’il m’a remis en main propre à la fin de l’enquête.

3 Appréciation du commissaire enquêteur sur l’enquête parcellaire

3.1 Sur le dossier

3.1.1 Rappel des pièces du dossier d’enquête parcellaire

- Pièce 1 : Plan de situation ;
- Pièce 2 : Plan d’enquête parcellaire ;
- Pièce 3 : Présentation des parcelles (mise à jour pour l’enquête complémentaire) ;

- Pièce 4 : État parcellaire (mis à jour pour l'enquête complémentaire).

3.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier

Le dossier est conforme aux exigences de l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité public.

La plan d'enquête parcellaire montre que la délimitation du périmètre à exproprier est identique au périmètre de l'îlot B.

J'émet un avis favorable sur le dossier dans sa forme et dans son fond.

3.2 Sur les objectifs attendus de l'enquête parcellaire

D'après les informations fournies par l'expropriant :

- 20 notifications ont été envoyées ;
- 4 plis n'ont pas été réclamés bien que l'adresse était bonne ;
- 5 propriétaires ont accusé réception de la notification et n'ont pas renvoyé la fiche de renseignement jointe à la notification.

Toujours d'après l'expropriant, à l'issue de l'enquête tous les propriétaires sont identifiés et les contacts établis par la SPL-SOA ou en cours vont permettre de récupérer les fiches non renvoyées, s'agissant :

- des conjoints ARCHAMBAULT ;
- de la SCI de POUCHET (j'ai rencontré le gérant Monsieur GERY lors de la permanence du 1^{er} juillet ;
- de Monsieur DIEGUEZ ;
- des conjoints MURILLO ;
- de M. et Mme ZAMORA ;
- de M. et Mme PEREIRA ;
- des conjoints DEVORE.

4 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Rappel :

Conformément à la législation « *le dossier d’enquête publique a pour but d’informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions, et contre-propositions afin de permettre à l’autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information* ».

S’agissant ensuite de l’avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l’arrêt du Conseil d’État du 27 février 1970 est très clair : « *Considérant qu’il résulte des dispositions de l’article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur ou la commission d’enquête doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d’exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel ; qu’il n’est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l’opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l’enquête* ».

Constatant :

- Que l’enquête a duré 15 jours ;
- Que les avis d’enquête ont été affichés suivant les prescriptions et délais réglementaires pendant toute la durée de l’enquête ;
- Que les annonces légales dans les journaux Le Parisien et Les Échos sont parues suivant les prescriptions et délais réglementaires.
- Que les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées aux jours et heures indiqués dans au centre administratif d’Issy-les-Moulineaux ;
- Que le dossier relatif à l’enquête était conforme aux dispositions légales, qu’il était compréhensible et disponible à la consultation aux jours et heures d’ouverture du siège de l’enquête et du siège de l’EPT GPSO ;
- Que le dossier était consultable :
 - sur le site internet dédié à l’enquête ;
 - sur les sites internet de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
 - sur la plateforme dédiée créé par le ministère chargé de la transition écologique et solidaire ;
- Que les registres des observations étaient disponibles aux jours et heures d’ouverture au siège de l’enquête et au siège de l’EPT GPSO ;
- Que les observations du public pouvaient être adressées au commissaire enquêteur par courrier au siège de l’enquête ou par courriel sur le site dédié à l’enquête ainsi que sur la boîte fonctionnelle de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Que les dispositions de l’arrêté préfectoral d’organisation de l’enquête ont été respectées ;
- Que le commissaire enquêteur n’a eu connaissance d’aucun incident susceptible de perturber le bon déroulement de l’enquête.

Étant donné :

- Les notifications ont été envoyées conformément aux obligations réglementaires ;
- Que le périmètre à exproprier correspond à celui pour lequel la déclaration d’utilité publique est demandée ;
- que tous les propriétaires sont identifiés et ont été contactés ou que les prises de contact sont engagées

Considérant que :

- la prise en compte par l’expropriant de l’observation émise par Monsieur GOSSE de sa propriété du lot 1 de la parcelle R0103 ;
- de la demande de Monsieur GOSSE que ses lots 31 et 32 soient identifiés comme box et non comme parking après vérification de la conformité avec le règlement de copropriété.

J’é mets un avis favorable à l’enquête parcellaire conjointe concernant l’îlot B de la ZAC Léon Blum sur la commune d’Issy-les-Moulineaux

Fait à Levallois-Perret le 18 juillet 2019

François Huet

Commissaire-enquêteur

