

# DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

## COMMUNE DE VAUCRESSON

\*\*\*\*\*

### Rapport d'enquêtes publiques conjointes

\*\*\*\*\*

**Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de la commune de Vaucresson, concernant le projet de réhabilitation des chambres de service situées rue de Garches, avenue Le Nôtre à Vaucresson, pour les transformer en logements sociaux...**

*du 20 juin 2022 au 7 juillet 2022 inclus*

#### Chapitre III

### CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

*Rapport rédigé par Monsieur Bertrand SILLAM, commissaire enquêteur,  
désigné par Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Pontoise,  
par décision n°E22000021/95 du 09 mai 2022.*

## 1. Rappel du projet

La commune de VAUCRESSON a déposé deux dossiers d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le projet de réhabilitation des chambres de service situées rue de Garches — avenue Le Nôtre à Vaucresson, pour les transformer en logements sociaux., et parcellaire en vue de délimiter les lots parties de parcelles à acquérir concernant ce projet

Le projet porte sur l'acquisition de plusieurs lots de copropriétés formant des chambres de service et les parties communes qui y sont attachées qui, depuis de nombreuses années, se sont dégradées et ne sont plus occupées dans des conditions permettant de garantir un logement décent aux occupants, avec des loyers maîtrisés.

Il consiste en :

- la transformation, par réunion d'au moins deux chambres de service, en logements sociaux décentes contribuant à favoriser la mixité sociale dans la Résidence de Vaucresson.
- la réhabilitation des logements ainsi constitués, avec mise aux normes et installation de commodités privées

A l'issue de la procédure, la commune de Vaucresson revendra l'ensemble des lots acquis à deux bailleurs sociaux, Hauts-de-Seine Habitat et I3F, ainsi qu'à une association AMVL qui réaliseront et financeront les travaux de transformation en logement social.

Ce projet s'inscrit dans la politique du logement, conduite par la commune de Vaucresson, visant à remettre du patrimoine qui n'est plus aux normes, dans des conditions décentes sur le marché locatif pour les familles en recherche de logement social. Le projet permettra la réalisation de 65 logements sociaux ce qui contribuera à atteindre l'objectif de tendre vers 25% de logements locatifs sociaux.

Il a également pour finalité de lutter contre les loyers prohibitifs pratiqués par certains propriétaires privés (450€ / mois pour 10 m<sup>2</sup>).

Depuis 2008, à la suite de plusieurs incendies déclarés dans ces immeubles, touchant plusieurs dizaines de chambres de service, ainsi que problèmes de voisinage, suroccupation d'une même chambre, mauvais entretien de certaines parties communes, dégradations, etc., la ville de VAUCRESSON a décidé de procéder à l'acquisition de ces chambres par voie amiable et préemption...

Aujourd'hui, ne parvenant pas à obtenir avec lesdits propriétaires un accord amiable pour l'achat des lots restants permettant une réhabilitation organisée et complète de certaines zones, la commune a décidé de lancer une procédure préalable à déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition desdites portions de parcelles (lots).

## 2. objet de l'enquête parcellaire

L'objectif de l'enquête parcellaire est de deux natures :

- permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur bien pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle condition leurs biens seront concernés

- vérifier l'exactitude des informations cadastrales : évaluation des parcelles par les domaines, références du lot de chacun.

Cette procédure est conjointe à la déclaration d'utilité publique, qui fait l'objet d'un rapport séparé, et est relative à l'opération de réhabilitation

Elle est réalisée en application des articles R.11-19 et suivant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; elle constitue une phase administrative précédant l'arrêté de cessibilité promulgué par arrêté préfectoral, lequel désigne les propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

Dans son objectif, elle va permettre d'identifier les titulaires de droits réels, et les ayants droits susceptibles de céder la propriété des parts de l'immeuble concerné, dans le cadre de ladite procédure d'expropriation

Dans sa finalité, elle vise la détermination de l'intégralité des parts à acquérir consécutivement à la décision d'expropriation, condition nécessaire à la réalisation du projet de réhabilitation.

L'enquête parcellaire est menée conjointement à la DUP dans la mesure où le périmètre exact est déterminé avant la DUP et sachant que l'expropriant est en mesure de dresser la liste des propriétaires et le plan parcellaire. Ces conditions sont parfaitement remplies dans l'enquête présente puisque le maître d'ouvrage a dressé dans le rapport principal, la liste exhaustive des propriétaires concernés (Annexe 3 – Etat parcellaire) avec la référence cadastrale de leur lot. Ces derniers ont, par ailleurs, été informés de la procédure par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), par les soins du maître d'ouvrage.

Dans sa nature, l'enquête parcellaire a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires concernés sont informés individuellement à prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, afin que chacun d'eux puisse venir exprimer ses observations.

### **3. Bilan de l'enquête parcellaire**

#### **3.1. Sur les emprises des biens à exproprier**

Le commissaire enquêteur observe d'une part, que le projet intègre la totalité des emprises des parcelles et lots concernés.

#### **3.2. Sur l'identification des propriétaires**

##### **3.2.1. La procédure**

Les procédures ont été respectées notamment en matière de publicité, d'affichage et de notification aux propriétaires.

Les notifications individuelles prévues à l'article 6 de l'arrêté préfectoral ont été adressées par la commune aux propriétaires le 8 juin 2022 soit 12 jours avant le début de l'enquête, et un mois avant la fin de l'enquête.

Ces notifications ont été signifiées par lettre recommandée avec accusé de réception, pour les informer de l'enquête parcellaire à venir. Elles étaient accompagnées de :

- la fiche de renseignements à retourner à Madame la Maire de VAUCRESSON ;

- l'arrêté préfectoral n° 2022-49 du 1<sup>er</sup> juin 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) conjointe à l'enquête parcellaire
- un état parcellaire
- un plan parcellaire.

Un exemplaire type de la lettre de notification est joint au présent dossier.

### **3.2.2. Les retours des notifications**

Sur les 73 notifications adressées individuellement, aucune n'a été retournée avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée », 9 sont revenues avec la mention « Pli présenté non réclamé ».

### **3.2.3. Les fiches de renseignements**

20 propriétaires ont renvoyé les fiches de renseignements prévues pour leur identification.

### **3.2.4. Bilan sur l'identification des propriétaires**

A la lecture des retours du courrier de notification, il est constaté qu'aucun des questionnaires retournés n'a modifié les superficies des lots.

## **4. Avis et conclusion du commissaire-enquêteur sur l'enquête parcellaire**

### **4.1. Sur la régularité de l'enquête**

#### **4.1.1. Les procédures**

Les procédures prévues au code de l'expropriation en général et dans l'arrêté préfectoral n° 2022-49 en particulier ont été respectées, à savoir :

- la consistance du dossier, conforme à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation ;
- la durée de l'enquête qui ne peut être inférieure à quinze jours (§1 Art R.131-4) ;
- la mise à disposition d'un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le maire (§1 Art R.131-4) ;
- les publications dans le journal « le Parisien » et dans le journal « Les échos », huit jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant le début de celle-ci (Art R.131-5 et article 11 de l'arrêté préfectoral) ;
- l'affichage de l'avis d'enquête (Art R.131-5) en Mairie de Vaucresson et sur les lieux habituels d'affichage administratif (article 11 de l'arrêté préfectoral), cette mesure a été confirmée par attestation de Madame la Maire de Vaucresson ;
- la notification individuelle du dépôt de dossier à la mairie faite par l'expropriant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les propriétaires, terminée 12 jours avant le début de l'enquête (article 6 de l'arrêté préfectoral) ;
- la remise du registre clos par le maire à la fin de l'enquête et remis au commissaire enquêteur dans le délai de 24 heures (Art R.112-18).

#### **4.1.2. Le déroulement de l'enquête proprement dit**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil et de mise à disposition des dossiers et des registres.

Les observations du public ont pu être consignées, en toute tranquillité, au guichet unique de la commune, au siège de l'enquête qui permettait de prendre connaissance du dossier.

Le lieu de permanence du commissaire-enquêteur était situé salle des mariages et dans un bureau dédié à l'accueil le samedi matin ou il était possible de s'isoler pour s'exprimer en toute quiétude.

Tous les échanges se sont déroulés dans de bonnes conditions et sans incident.

#### **4.2. Sur les emprises des biens à exproprier**

Les emprises des biens à exproprier sont conformes au projet faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

#### **4.3. Sur l'identification des propriétaires**

Le retour de presque tous les avis de réception des notifications témoigne que la grande majorité des propriétaires a reçu l'information de la procédure de cessibilité au profit de la Mairie de VAUCRESSON et de la DUP sur les lots constituant les chambres de service à réhabiliter. Seuls 9 d'entre eux ont été avisés mais ne sont pas allés retirer ce courrier.

20 fiches de renseignements ont été dûment complétées et retournées à la Mairie de VAUCRESSON

#### **4.4. Conclusion du commissaire-enquêteur**

Je constate que :

- la liste des documents constitutifs du dossier d'enquête est conforme au code de l'expropriation
- la décision n° E 22000021/95 de monsieur le président du tribunal administratif par intérim de Cergy-Pontoise en date du 9 mai 2022 me désigne comme commissaire enquêteur
- le cadre juridique du projet est défini par l'arrêté 2022-49 de monsieur le préfet des Hauts de Seine en date du 1<sup>er</sup> juin 2022
- le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public qui a pu le consulter et exprimer ses observations dans de bonnes conditions.
- la publicité a été réalisée conformément à la réglementation
- l'information aux propriétaires a été respectée légalement sous forme de Lettre Recommandée individuelle avec Accusé de Réception par le maître d'ouvrage
- l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP.

- le plan parcellaire présentant le périmètre des acquisitions nécessaires a été clairement défini
- l'opération vise à satisfaire un besoin d'intérêt général
- aucune déclaration ne remet en cause la liste des propriétaires tels qu'ils figurent dans le dossier d'enquête
- l'information aux propriétaires de la procédure d'expropriation a été largement diffusée.

J'ai pu noter la bonne identification des propriétaires expropriés, ainsi que des lots et leurs parcelles.

Après analyse du dossier, des observations et avis, je considère que :

- le fait que peu de propriétaires soient venu s'exprimer sur le registre d'enquête ne remet pas en cause la validité de l'enquête.
- le non retrait des notifications en RAR n'obère pas la régularité et la légalité du courrier adressé à chacun des propriétaires.

En conséquence de ce qui précède, des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal et de l'avis favorable émis pour la DUP par ailleurs, j'émet un :

## **AVIS FAVORABLE**

sur la procédure, l'emprise des propriétés concernées et l'identification des propriétaires de l'enquête parcellaire sollicitée par la commune de VAUCRESSON relative à l'acquisition en vue de réhabilitation de chambres de services, pour les transformer en logements sociaux.

**Fait, le 8 août 2022**

**Le Commissaire-enquêteur**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. SILLAM', with a long horizontal stroke extending to the right.

**Bertrand SILLAM**