

COMMUNE DE CLICHY - LA GARENNE (92)

ENQUETE PUBLIQUE

du 30 septembre 2019 au 14 octobre 2019

**OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DES QUARTIERS BAC D'ASNIERES ET VALITON/PETIT
ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE
au profit de la société CITALLIOS**

**Acquisition des parcelles de terrain cadastrées
section A n°12, n°15, n°19, n°40, n°24 et n°25
et section O n°40, n°39 , n°28 et n°27**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean-Claude LASAYGUES

Novembre 2019

SOMMAIRE

1	. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	5
1.1	Objet de l'enquête	5
1.2	L'opération d'aménagement et le contexte juridique	5
1.2.1	<i>L'opération d'aménagement des quartiers du Bac d'Asnières et Valiton-Petit</i>	5
1.2.2	<i>Le contexte juridique</i>	5
1.3	La nécessité de l'enquête parcellaire complémentaire.....	6
1.3.1	<i>Les parcelles concernées par l'enquête parcellaire complémentaire</i>	7
1.4	Cadre réglementaire de l'enquête parcellaire complémentaire	8
1.5	Composition du dossier d'enquête	8
1.6	Autres documents transmis au commissaire enquêteur	8
2	. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
2.1	Lancement de l'enquête	9
2.2	Information du public	9
2.2.1	<i>Publicité de l'enquête</i>	9
2.2.2	<i>Affichage publique</i>	9
2.2.3	<i>Modalités d'informations propres à la procédure d'enquête parcellaire</i>	10
2.3	Préparation de l'enquête	12
2.4	Modalités de réception des observations	12
3	. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	14
3.1	Recueil des observations	14
3.2	Communication des observations au représentant de l'expropriant.....	14
3.3	Analyse des observations	14
3.3.1	<i>Les observations écrites</i>	15
3.3.2	<i>Les courriers adressés au commissaire enquêteur</i>	24
4	. EXAMEN DU DOSSIER ET DE LA PROCEDURE	28
5	. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE	30
5.1	Objet de l'enquête	30
5.2	Le contexte juridique et la nécessité de l'enquête parcellaire	

complémentaire	30
5.3 Conclusions motivées du Commissaire enquêteur	31
5.3.1 <i>Sur le déroulement de l'enquête</i>	31
5.3.2 <i>Sur les observations du public</i>	32
5.3.3 <i>Sur l'objet de l'enquête parcellaire complémentaire</i>	34
5.4 Avis du commissaire enquêteur	34

LISTE DES PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

- Pièce 1** Arrêté DCPPAT/BEICEP n°2019-126 du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 13 août 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire nécessaires à l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne
- Pièce 2** Copies des publications effectués dans les journaux – Autres mesures de publicité
- Pièce 3** Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Clichy-la-Garenne – Plan de situation des panneaux
- Pièce 4** Notification individuelle type envoyée aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire - Tableau de suivi de l'envoi des notifications individuelles
Affichage en mairie des notifications des propriétaires non joints
- Pièce 5** Certificats d'affichage du maire de Clichy-la-Garenne
Constat d'huissier d'affichage sur les panneaux administratifs
- Pièce 6** Dossier d'enquête parcellaire mis à disposition du public
- Pièce 7** Registre relatif à l'enquête
- Pièce 8** Courriers adressés au Commissaire enquêteur
- Pièce 9** Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête du Commissaire enquêteur en date du 21 Octobre 2019
Mémoire en réponse de CITALLIOS en date du 30 octobre 2019

1 . PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 *Objet de l'enquête*

Par arrêté du 13 août 2019, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire en vue de l'acquisition, au bénéfice de la société CITALLIOS, des parcelles de terrain cadastrées section A n°12, n°15, n°19, n°40, n°24 et n°25 et section O n°40, n°39, n°28 et n°27, nécessaires à l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

1.2 *L'opération d'aménagement et le contexte juridique*

1.2.1 *L'opération d'aménagement des quartiers du Bac d'Asnières et Valiton-Petit*

La Ville de Clichy-la-Garenne porte depuis de nombreuses années une opération d'envergure d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers du Bac d'Asnières et Valiton-Petit, situés à l'angle sud-ouest de la Ville, et qui se développe sur une superficie de 20 hectares, à l'emplacement notamment d'anciennes friches industrielles et de zones d'habitats dégradés ainsi que d'activités commerciales et artisanales sur le déclin.

L'opération a pour objectifs de valoriser et redynamiser ces quartiers en confortant avant tout sa dimension mixte logements/activités, et de réaménager l'espace public afin de soutenir le développement social et culturel des habitants.

1.2.2 *Le contexte juridique*

Par arrêté n°2013-187 du 15 novembre 2013, le préfet des Hauts-de-Seine a porté déclaration d'utilité publique et cessibilité, au profit de la commune de Clichy-la-Garenne, du projet d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

Par arrêté n°2016-167 du 28 septembre 2016, le préfet des Hauts-de-Seine a transféré le bénéfice de la déclaration publique, prise par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2013, de la commune de Clichy-la-Garenne à la société S.A.E.M. CITALLIOS.

Par arrêté n°2018-161 du 13 novembre 2018, le préfet des Hauts-de-Seine a porté prorogation pour une durée de 5 ans des effets de la déclaration d'utilité publique, prise par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2013.

Par arrêté du 9 février 2018, le préfet des Hauts-de-Seine a déclaré cessible au profit de CITALLIOS la majorité des parcelles figurant dans l'état parcellaire soumises à enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2012 au 16 novembre 2012.

1.3 La nécessité de l'enquête parcellaire complémentaire

Suivant ordonnance rendue par le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (Hauts de Seine) en date du 12 novembre 2018, l'expropriation n'a pu être prononcée pour certaines emprises ou lots, qui ont été exclus du champ d'application de l'ordonnance au regard de manquements dans l'établissement de l'état parcellaire (successions en attente, absence de syndic, méconnaissance de contrats matrimoniaux, défaut de notification).

La maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en parallèle de la poursuite des démarches amiables, d'où la nécessité de la présente enquête parcellaire complémentaire.

L'enquête parcellaire a en effet pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique a été prononcée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

1.3.1 Les parcelles concernées par l'enquête parcelle complémentaire

Pour mener à bien sa mission, l'expropriant, l'aménageur CITALLIOS, a fait nommer des administrateurs et a repris les états matrimoniaux.

Les parcelles concernées par la présente enquête parcellaire complémentaire sont les suivantes :

N° du plan	Références cadastrales	Adresses	Surface emprise en m ²	Nature	Propriétaires
7	Section A12	27 rue du Bac d'Asnières	251	Immeuble	Indivision AIT DAHMANE
8	Section A15	22bis route d'Asnières 23/23bis rue du Bac d'Asnières	429	Immeuble	Les copropriétaires
10	Section A19	16 route d'Asnières 15 rue du Bac d'Asnières	286	Immeuble	Les copropriétaires
12	Section A40	9ter rue du Bac d'Asnières	86	Immeuble	CIRBA
14	Section A24	10 route d'Asnières 9bis rue du Bac d'Asnières	158	Immeuble	CIRBA
15	Section A25	6-8 route d'Asnières 7-9 rue du Bac d'Asnières	211	Immeuble	Mr.PERRIER
23	Non cadastré	Passage du Puits Bertin situé entre la rue de Neuilly et la rue Pierre Beregovoy	1748	Passage privé	Les copropriétaires
30	Section O40	3 passage du Puits Bertin	182	Immeuble + Propriété indivise du passage privé du Puits Bertin	Les copropriétaires
31	Section O39	3 rue de Neuilly 1 passage du Puits Bertin	164	Immeuble + Propriété indivise du passage privé du Puits Bertin	Les copropriétaires
33	Section O28	34 rue Petit	397	Immeuble	Les copropriétaires
34	Section O27	14 rue des Chasses et 2 passage des Chasses	330	Immeuble	SCI des Chasses

1.4 Cadre réglementaire de l'enquête parcellaire complémentaire

La procédure d'enquête parcellaire est conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en particulier ses articles L.131-1 et R.131-1 et suivants.

1.5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes:

- la notice explicative
- les plans parcellaires et de situation (échelle 1/1000)
- l'état parcellaire.

Y était joint l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête.

1.6 Autres documents transmis au commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a également pu disposer :

- de la lettre type de notification individuelle prévue au code de l'expropriation adressée aux propriétaires concernés
- du tableau de suivi des notifications individuelles adressées aux propriétaires.

2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Lancement de l'enquête

Par arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-126 du 13 août 2019, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a décidé l'ouverture de l'enquête parcellaire complémentaire du **lundi 30 septembre 2019 au lundi 14 octobre 2019 inclus**.

Monsieur Jean-Claude LASAYGUES, inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du Département des Hauts-de-Seine, a été désigné comme commissaire enquêteur.

Ce document est joint en **pièce n° 1** au présent rapport.

2.2 Information du public

2.2.1 Publicité de l'enquête

L'insertion dans la presse a été faite par la préfecture des Hauts-de-Seine dans les quotidiens suivants :

- Le Parisien 92 17/09/19
- Le Parisien 92 01/10/19

Ces insertions sont jointes en **pièce n° 2**.

L'avis d'enquête figurait également sur le site internet de la commune <https://www.ville-clichy.fr/> (Cf. **pièce jointe n°2**)

L'enquête était également annoncée sur les panneaux lumineux de la ville de Clichy-la-Garenne.

2.2.2 Affichage public

La publicité par affichage (Cf. **pièce jointe n°3**) a été faite à l'extérieur de la mairie de Clichy-la-Garenne, et Monsieur le Maire a certifié (Cf. **pièce jointe n°5**) que l'affichage a bien été réalisé sur les panneaux administratifs, dans les formes et délais prescrits.

Les dates de permanence et le nom du Commissaire enquêteur y étaient bien mentionnés.

Un procès verbal de constat d'affichage par huissier en date du 19 septembre 2019 est également joint en **pièce n°5**.

2.2.3 Modalités d'informations propres à la procédure d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, une notification individuelle (Cf. **pièce jointe n°4**) du dossier d'enquête parcellaire a été faite en date du 26/08/2019 par l'expropriant CITALLIOS aux propriétaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour leur permettre de présenter leurs observations éventuelles pendant le délai d'enquête.

Parallèlement à l'envoi de la notification par lettre recommandée, CITALLIOS a signifié le 30/08/2019 par huissier la lettre de notification aux propriétaires concernés.

En application de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, le propriétaire est tenu de fournir toutes les indications relatives à son identité, ou à défaut, de donner tous les renseignements en sa possession sur l'identité du ou des propriétaires réels.

Les différents propriétaires et ayant droits destinataires séparément de la même notification individuelle ont accusé réception de cette notification à l'exception des propriétaires suivants :

Références cadastrales	Propriétaires
A12	Mme HAMADI Noura née AIT DHAMANE 126 rue P.Brossolette 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS
A12	Mr AIT DHAMANE Mourad Village Ouait –slid, commune Ain El Hamman TIZI-OUZOU ALGERIE
A12	Mr AIT DHAMANE Youcef Cité de police Fougereux Bâtiment I3 N°7 EL HAMADIA BOUZAREAH ALGER ALGERIE
A15	Mme AZOULAY Denise née ZMIROU 201 Bd Malesherbes 75 017 PARIS
A15	Mr AZOULAY Jean-Marc Emile 2/6bis BELSHAYA BRONNAYA MOSCOU RUSSIE
A15	Mr AZOULAY Jean-Marc Emile Chez Mme ZMIROU Denise 201 Bd Malesherbes 75 017 PARIS
A24 - A40	SCI Compagnie des Immeubles 7-9-9bis-9ter de la rue du Bac d'Asnières (CIRBA) représentée par la Compagnie Foncière PETIT HAUTPOUL Mr Christophe de Torcy 3 rue de Téhéran 75008 PARIS
A24 - A40	SCI Compagnie des Immeubles 7-9-9bis-9ter de la rue du Bac d'Asnières (CIRBA) représentée par son gérant Mr Villedieu de Torcy Christophe 7 rue du Bac d'Asnières 92110 CLICHY
A24 - A40	SCI Compagnie des Immeubles 7-9-9bis-9ter de la rue du Bac d'Asnières (CIRBA) représentée par son gérant Mr le Comte de Torcy Château La Roche Aigueperse 63260 CHAPTUZAT
A24 - A40	SCI Compagnie des Immeubles 7-9-9bis-9ter de la rue du Bac d'Asnières (CIRBA) représentée par son gérant Mr le Comte de Torcy Christophe 7 rue du Bac d'Asnières 92110 CLICHY

Pour ces propriétaires non joints, la notification a été affichée sur le panneau administratif dans le hall d'entrée de la mairie de Clichy-la-Garenne,

conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral. (Cf. **pièce jointe n°4**).

Monsieur le Maire a certifié également que l'affichage de ces notifications non distribuées a bien été effectué dans le hall de la mairie (Cf. **pièce jointe n°4**).

Sur ces points précis, je peux donc attester que les formalités d'information des propriétaires ont été correctement respectées dans le cadre de la procédure d'enquête parcellaire.

Par ailleurs un tableau de suivi avec le recensement de l'ensemble des propriétaires a été communiqué au Commissaire enquêteur avec un suivi de l'évolution des démarches et des courriers envoyés et reçus. (Cf. **pièce jointe n°4**).

2.3 Préparation de l'enquête

Je me suis rendu sur le site le 10 septembre 2019 en compagnie de Madame TOURNEBIZE, Chargée d'études au Service Urbanisme de la Ville de Clichy-la-Garenne et Madame PERRUCHAS, Directrice foncier à la société CITALLIOS, aménageur pour le compte de la commune de Clichy-la-Garenne, afin d'effectuer la reconnaissance des parcelles à exproprier.

J'ai été reçu à la société CITALLIOS le 17 septembre 2019 par Mesdames Isabelle PERRUCHAS, Directrice foncier, et Agnès FAUQUEMBERGUE, Directrice de projets.

Nous avons examiné les modalités pratiques de l'enquête et fait le point de l'envoi des notifications individuelles.

2.4 Modalités de réception des observations

L'enquête s'est déroulée du lundi 30 septembre 2019 au lundi 14 octobre 2019 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à l'Hôtel de Ville de Clichy-la-Garenne, 80 boulevard Jean Jaurès – 92110 Clichy-la-Garenne.

Le dossier d'enquête (Cf. **pièce jointe n° 6**) et le registre (Cf. **pièce jointe n° 7**) étaient mis à la disposition du public dans le hall de l'Hôtel de Ville de Clichy-la-Garenne aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Un poste informatique était mis également à disposition pour accéder gratuitement au dossier d'enquête.

L'accueil orientait sans difficultés les éventuels visiteurs.

L'avis d'enquête était également apposé sur le panneau d'affichage à l'intérieur de la mairie.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures suivants, à l'Hôtel de Ville (salle des commissions au 1^{er} étage) de Clichy-la-Garenne, un fléchage avait été mis en place depuis le hall d'entrée :

Date	Jour	Lieu	Horaires
30 septembre 2019	lundi	Hôtel de Ville	9h00 à 12h00
8 octobre 2019	mardi	Hôtel de Ville	15h00 à 18h00
14 octobre 2019	lundi	Hôtel de Ville	14h00 à 18h00

A l'expiration du délai de l'enquête, Monsieur le Maire de Clichy-la-Garenne a clôturé le registre d'enquête et me l'a remis. Le Commissaire Enquêteur a laissé le dossier d'enquête à disposition de la commune.

3 .EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Recueil des observations

J'ai reçu une quinzaine de personnes pendant ces 3 permanences, dont seulement 3 propriétaires concernés directement par l'enquête parcellaire.

19 observations ont été déposées dans le registre mis à disposition du public. Seules 2 observations émanent de propriétaires concernés directement par l'enquête parcellaire, les autres proviennent essentiellement d'habitants venus exprimer sur le projet dans sa globalité et leur soutien à l'un des propriétaires.

J'ai reçu un seul courrier pendant l'enquête en provenance d'un propriétaire concerné.

3.2 Communication des observations au représentant de l'expropriant

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête (Cf. **pièce jointe n°9**) qu'il a remis en mains propres à la société CITALLIOS et commenté lors d'une réunion de restitution organisée le 22/10/19 à laquelle participaient Madame Isabelle PERRUCHAS, Directrice Foncier, et Madame Agnès FAUQUEMBERGUE, Directrice de projets, pour la société CITALLIOS et Monsieur Grégory ROCHETEAU, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement pour la commune de Clichy-la-Garenne.

Les observations ont été examinées dans le détail, le Commissaire enquêteur a fait part également de ses interrogations.

Il a été ensuite convenu du planning de rendu du mémoire en réponse de CITALLIOS (délai de 15 jours) et du rapport du Commissaire enquêteur (délai de 30 jours).

Par courriel du 30/10/19, la société CITALLIOS a transmis au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse (Cf. **pièce jointe n°9**). Il convient de préciser que les éléments de réponses ont été établis conjointement par la Ville de Clichy-la-Garenne et son aménageur CITALLIOS.

3.3 Analyse des observations

La société CITALLIOS a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis par courriel en date du 30/10/19 (Cf. **pièce jointe n°9**), les éléments de réponses sont intégrés en italique à la suite de chaque

observation, les commentaires éventuels du Commissaire enquêteur figurent à la suite.

3.3.1 Les observations écrites

Observation n°1

Elle émane de Mr. Jean-Marc AZOULAY et Mme Caroline AZOULAY, reçus lors de la permanence du 8/10/19, ils sont propriétaires aux adresses :

- 22bis route d'Asnières et 23/23bis rue du Bac d'Asnières
- 2/4 route d'Asnières

Concernant les 22bis route d'Asnières et 23/23bis rue du Bac d'Asnières (parcelle A15 du plan parcellaire), ils signalent le décès de Mme Denise ZMIROU et vont transmettre la fiche de renseignements à CITALLIOS.

Concernant le 2/4 route d'Asnières (qui ne concerne pas la présente enquête parcellaire), ils signalent une erreur selon eux sur le plan parcellaire qui figure en bleu ciel comme parcelle « CITALLIOS » alors qu'elle est toujours leur propriété (SCI Pointe d'Asnières). Ils écrivent qu'il s'agit « d'une erreur sérieuse ou d'une tentative de spoliation ». Ils joignent un plan.

Réponse de CITALLIOS

Il n'y a pas d'erreur sur le plan transmis car en date du 18 novembre 2018, Mme La Juge a déclaré expropriée la parcelle A n°26 au profit de CITALLIOS. L'ordonnance a transféré la propriété à l'aménageur. Cette ordonnance est en cours de publication. L'aménageur n'en aura la jouissance qu'après versement d'une juste et préalable indemnité à la SCI Propriétaire.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 2

Elle émane de Mr AIT DAHMANE Mohand, gérant de la SARL LE VIKING qui écrit s'être rendu 2 fois en mairie le 10/10/19 et qu'il n'a pas pu consulter le dossier car l'ordinateur était débranché.

Observation n°3

Elle émane de Mme FOURNIER Marie Claude, habitant 4 rue Martissot, qui s'est présentée en mairie le 10/10/19 et qui a constaté également que l'ordinateur était éteint.

Réponses de CITALLIOS aux observations n°s 2 et 3

Concernant l'accès au dossier d'enquête publique à partir du poste informatique mis à disposition du public dans le hall de l'Hôtel de Ville de Clichy, les travaux de rénovation menés à l'intérieur du bâtiment ont en effet rendu l'accès à Internet momentanément indisponible. Toutefois, le poste informatique était disposé à côté de la version papier du dossier d'enquête publique, et celui-ci était bien consultable. En cas de besoin, les personnes venues consulter le dossier et constatant un manque pouvaient s'adresser aux agents d'accueil de la mairie situés à proximité de la table de consultation. À noter que, s'agissant d'une enquête parcellaire, la mise à disposition sur Internet du dossier d'enquête publique n'est pas imposée par la loi et constituait simplement une modalité complémentaire d'information du public.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Je partage entièrement l'avis ci-dessus de CITALLIOS.

Par ailleurs, j'ai reçu longuement ces personnes lors de la permanence du 14 octobre 2019. Cf. observations n°s 10 et 18 ci-après.

Observation n°4

Elle émane de Mr. BATTESTI *Ghislain*, 13 rue Gustave Eiffel, qui se dit « stupéfait d'apprendre que la parcelle du Viking au 27 rue du Bac d'Asnières est toujours dans le viseur de l'expropriation par la ville et l'aménageur ». Il estime que le Viking doit être exclu des parcelles à exproprier, d'autant plus que lors de la présentation du projet au pavillon Vendôme, la parcelle du Viking était conservée.

Réponse de CITALLIOS

Le projet de place avec ses commerces est toujours le parti pris de l'aménagement de la Zac du Bac d'Asnières sur cette emprise. Le projet n'a pas changé. La parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement de la Zac du Bac d'Asnières.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement la parcelle A12 a toujours fait partie des parcelles à exproprier conformément à l'arrêté préfectoral de DUP du 15 novembre 2013, pris suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2012 au 16 novembre 2012.

Concernant la référence à la maquette exposée au pavillon Vendôme, celle-ci n'est qu'une image indicative et n'est nullement contractuelle, comme l'indique CITALLIOS à l'article 3.3.2 ci-après en réponse à la lettre du gérant du « Viking » Mr. Mohand AIT DAHMANE.

Observation n°5

Elle émane de Mme SCHMIDT Franziska, 3 rue Camille Claudel, qui

indique également que les 26/09/19 et 1/10/19 l'ordinateur ne fonctionnait pas et qu'elle n'a pas pu consulter le dossier. Elle est contre l'expropriation du Viking de la rue du Bac d'Asnières ainsi que le projet de cette rue. Elle écrit « que la communication des projets n'est pas transmise et que nous sommes victimes des décisions prises sans avoir l'information.

Réponse de CITALLIOS

La parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

Pour rappel, le projet d'aménagement de la ZAC du Bac d'Asnières est ancien et a fait l'objet d'une concertation. Voici grandes étapes de la ZAC :

Le syndicat mixte a, aux termes d'une délibération numéro 2005-06 du 5 juillet 2005, prise après avis favorable du conseil municipal de CLICHY en date du 17 mai 2005, approuvé :

- les objectifs de création d'une zone d'aménagement concerté pour la réalisation de l'aménagement des quartiers Bac d'Asnières et VALITON PETIT,*
- les modalités de concertation préalable à la création de cette zone d'aménagement concerté, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.*

La concertation s'est déroulée entre les 3 octobre et le 14 Novembre 2005.

Aux termes d'une délibération numéro 07-05 en date du 14 Février 2007, le Syndicat Mixte a :

- mis fin à la concertation relative à la création de la zone d'aménagement concerté pour la réalisation d'un projet d'aménagement de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton Petit,*
- approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté du « Bac d'Asnières »,*
- dit que le dossier de création sera transmis à la commune de CLICHY LA GARENNE, à laquelle il est demandé de créer la zone d'aménagement concerté « Bac d'Asnières »*

Le Conseil Municipal de la Commune de CLICHY LA GARENNE, a suivant délibération numéro 3.1 en date du 6 Mars 2007 :

- décidé de la création de la zone d'aménagement concerté « du Bac d'Asnières ».*

Le Comité Syndical a, suivant délibération du 19 Octobre 2009 :

- approuvé le bilan de concertation préalable à la modification de la ZAC DU BAC D'ASNIERES*
- approuvé le dossier de modification de la ZAC ainsi que son nouveau périmètre*

Par délibération numéro 8.11 du 13 novembre 2012, le Conseil Municipal de la commune de CLICHY-LA-GARENNE, a :

- pris acte du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par la délibération du Syndicat Mixte en date du 8 octobre 2012,
- approuvé le programme des équipements publics de la ZAC.

Le Conseil Municipal de la Ville de CLICHY-LA-GARENNE a :

- Par délibération numéro 2.16 du 23 juin 2016, a approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC,
- Par délibération numéro 2.17 du 23 juin 2016, a approuvé le programme des équipements publics.
- Par délibération numéro 2.18 du 23 juin 2016, a désigné la Société CITALLIOS alors dénommée SEM 92 en qualité d'aménageur de la ZAC.

Concernant l'accès au dossier d'enquête publique à partir du poste informatique mis à disposition du public dans le hall de l'Hôtel de Ville de Clichy, les travaux de rénovation menés à l'intérieur du bâtiment ont en effet rendu l'accès à Internet momentanément indisponible. Toutefois, le poste informatique était disposé à côté de la version papier du dossier d'enquête publique, et celui-ci était bien consultable. En cas de besoin, les personnes venues consulter le dossier et constatant un manque pouvaient s'adresser aux agents d'accueil de la mairie situés à proximité de la table de consultation. À noter que, s'agissant d'une enquête parcellaire, la mise à disposition sur Internet du dossier d'enquête publique n'est pas imposée par la loi et constituait simplement une modalité complémentaire d'information du public.

Commentaires du Commissaire enquêteur

CITALLIOS retrace ci-dessus les différentes étapes de l'opération d'aménagement, aussi il me semble « difficilement compréhensible » de ne pas être informé compte tenu de la communication faite sur ce sujet par la commune et les municipalités successives depuis des années : phases successives de concertation, expositions, site internet de la ville, magazine municipal, plaquettes d'information...

Concernant l'accès au dossier via le poste informatique, il y a eu effectivement des disfonctionnements passagers suite aux travaux à l'intérieur de la mairie mais un dossier « papier » était aussi disponible avec le registre. Par ailleurs le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition des habitants pendant 3 permanences et cette personne aurait pu venir le rencontrer.

Observation n°6

Elle émane de Mr. HAROUAT Salim, 3 rue Camille Claudel, qui se dit profondément en désaccord avec l'expropriation du Viking de la rue du Bac d'Asnières, ainsi que les projets de cette rue. Il écrit que lorsqu'il a acheté son appartement, on lui avait dit « qu'on garderait l'authenticité de ce quartier historique ».

Réponse de CITALLIOS

La parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet

d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement la parcelle A12 a toujours fait partie des parcelles à exproprier conformément à l'arrêté préfectoral de DUP du 15 novembre 2013, pris suite à l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2012 au 16 novembre 2012.

Il me semble également « difficilement compréhensible » que cette personne n'ait pas été informée lors de l'achat de son appartement sur l'opération d'aménagement en cours dans le quartier.

Observation n°7

Elle émane de Mme AULLEN, 3 passage du Puits Bertin, parcelle n°30 cadastrée section n°40. Elle fait part de son inquiétude à la lecture de la notice explicative, car si avec la référence cadastrale, elle comprend que seule serait à l'ordre du jour la transformation de la rue jusqu'ici privative en rue publique, elle se demande si l'objectif n'est pas en fait l'expropriation des immeubles en bordure pour reconstruire une entrée de ville attractive.

Réponse de CITALLIOS

La copropriété du 3 passage du Puits Bertin est seulement concernée pour la partie voirie.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n°8

Elle émane de Mr. PERCHI Djamel, qui apporte son soutien total à l'hôtel restaurant « Le Viking », il écrit que « détruire ce lieu, c'est un peu détruire l'âme de ce quartier » Il est contre sa destruction.

Réponse de CITALLIOS

La parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement la parcelle A12 a effectivement toujours fait partie des parcelles à exproprier conformément à l'arrêté préfectoral de DUP du 15 novembre

2013, pris suite à l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2012 au 16 novembre 2012.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation dans ce secteur d'une placette avec des commerces de proximité qui permettront d'établir un lien social dans ce quartier.

Observation n°9 (écriture difficile à déchiffrer par le CE)

Elle émane de Mr. CATOIRE Gilles, ancien maire de Clichy, habitant 12 rue Pierre Bérégovoy, il écrit : « la 1^{ère} DUP préconisait la création d'une place avec des commerces. Après un *accord* ?, la municipalité que je dirigeais avait signé un accord avec la famille Ait Dahmane, voté à l'unanimité par le conseil municipal qui, dans une transaction entre parties, offrait un nouvel hôtel à la famille Ait Dahmane route d'Asnières. Cet accord avait été acté par le tribunal administratif de Pontoise qui avait laissé un long délai pour y parvenir. Sans changer fondamentalement la ZAC du Bac d'Asnières dont tous les choix d'urbanisme ont été faits avant 2015 par le syndicat mixte du Bac d'Asnières *présidé* ? par le Conseil Général et où la ville de Clichy était XXX à XXX et les décisions prises à l'unanimité.

Je m'étonne que la nouvelle municipalité et Citallios aient remis en cause cet accord relançant un contentieux inutile.

Depuis le 1^{er} septembre, nous sommes en période préélectorale des municipales 2020, et je m'étonne que l'on continue à lancer des enquêtes publiques à Clichy alors que le PLU a fait l'objet de 5 modifications qui ont bouleversé le PADD sans révision du PLU. Le tribunal administratif n'a toujours pas audiencé le recours que j'avais déposé en septembre 2018 contre la modification n°5 du PLU. Compte tenu des réactions très vives des riverains, je suggère un moratoire car cette question est maintenant à traiter dans le cadre du débat citoyen et non d'une décision judiciaire pour que la municipalité élue en mars prochain puisse trancher dans la transparence.

Réponse de CITALLIOS

Un projet de protocole tripartite de relocalisation de l'hôtel a été approuvé en son temps par la Ville de CLICHY (DCM du 31/08/2013), par la SEM92 (commission des engagements en date du 12/07/2013). Ce projet de protocole devait recueillir les signatures de tous les indivisaires propriétaires de l'immeuble. En deux ans, au-delà de M. AIT DAHMANE Salah, aucun des autres indivisaires (représentant 2/3 de l'indivision) n'a approuvé le projet.

Le 22 juin 2015, soit 2 ans après, le Tribunal administratif a résilié le traité de concession et a, de fait, rendu caduc le projet de Protocole.

La place avec ses commerces est toujours le parti pris de l'aménagement de la Zac du Bac d'Asnières sur cette emprise. Le projet n'a pas évolué.

Commentaires du Commissaire enquêteur

La réponse de CITALLIOS est claire, il fallait recueillir l'accord de tous les indivisaires propriétaires de la parcelle A12 pour ce projet de protocole; la pièce n°6 jointe à la lettre de Mr M.Salah AIT DAHMANE et de la SARL Le VIKING (analysée à l'article 3.3.2 ci-après du rapport) confirme que cela n'a pas pu se faire malgré un long délai, le rendant ainsi caduc en 2015.

Concernant la 2^{ème} partie de l'observation de Mr.CATOIRE, elle ne concerne pas l'objet de la présente enquête parcellaire.

Observation n°10

Elle émane de Mme FOURNIER Marie-Claude, 4 rue Martissot, ancienne maire-adjointe du quartier Bac d'Asnières Valiton-Petit. Elle constate que la parcelle du 27 rue du Bac d'Asnières est toujours concernée par l'expropriation. Depuis l'élaboration du PLU, elle n'a eu de cesse d'exprimer l'utilité sociale du bar-restaurant-hôtel meublé « Le Viking » dans ce quartier. Elle indique que Mr. AIT DAHMANE qui gère l'hôtel est encore aujourd'hui sollicité par les services sociaux des villes voisines pour des hébergements en urgence. C'est le seul lieu qui permet aux habitants dans ce quartier excentré de conserver du lien social. Elle s'est rendue en juin dernier au pavillon Vendôme pour prendre connaissance de la maquette du quartier et a constaté que le bâtiment du 27 rue du Bac d'Asnières y est bien représenté (Photo jointe). Il est dit dans la notice explicative que le projet d'aménagement vise à favoriser le tissu économique ...aussi elle plaide pour que la parcelle en question soit sortie des expropriations afin de permettre au « Viking » de maintenir son activité.

Réponse de CITALLIOS

La parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

L'opération prévoit la réalisation d'un ensemble de commerces permettant aux habitants de disposer d'une offre de proximité (boulangerie, surface de vente alimentaire, pharmacie, banque) et de lieu d'échange et de lien social tel que de nouveaux lieux de restauration de type bar/restaurant. L'installation de ces cellules commerciales est prévue autour de la placette à réaliser entre autres sur la parcelle A12.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Comme l'indique CITALLIOS dans le rapport ci-après à l'article 3.3.2, une maquette n'est qu'une image indicative et non contractuelle.

La parcelle A12 a toujours fait partie des parcelles à exproprier conformément à l'arrêté préfectoral de DUP du 15 novembre 2013, pris suite à l'enquête publique conjointe de DUP et parcellaire qui s'est déroulée du 1^{er} octobre

2012 au 16 novembre 2012.

Le parti d'aménagement de CITALLIOS prévoit dans ce secteur la réalisation d'une placette avec un ensemble de commerces de proximité qui permettront d'établir un lien social dans ce quartier effectivement excentré.

Observation n° 12 de Mr.CHEURFI Nabil, 14 rue du Bac d'Asnières

Observation n°13 de Mr.BERKI Nordine , 40 rue Chance

Observation n°15 de Mr TERCHI Aissa, 12 rue Bonnet

Observation n°16 de Mr MESTEGMAR Hamid, 92 rue de Paris

Observation n° 17 de Mr BELAHCENE Sua X, 27 rue Klock

Observation n°19 de Mme QUAHIOURE, 50 rue du Landy

Toutes ces observations reprennent les arguments précédents et apportent leur soutien à Mr. AIT DAHMANE, propriétaire de la parcelle A12 au 27 rue du Bac d'Asnières, insistent sur le lien social qu'apporte ce commerce dans ce quartier éloigné de tout et s'opposent à l'expropriation.

Commentaires du Commissaire enquêteur

On peut comprendre bien évidemment le soutien de ces habitants riverains de l'immeuble du « Viking », mais l'enquête parcellaire n'a pas pour objet de « refaire » l'enquête DUP.

En effet, dès cette enquête qui s'était déroulée en octobre 2012, il avait déjà été exclu (Cf. le rapport du Commissaire enquêteur de l'époque de janvier 2013), compte tenu de l'intérêt général du projet d'aménagement, de maintenir sur place l'immeuble concerné, d'où l'arrêté préfectoral de DUP du 15/11/13.

Observation n°14

Elle émane de Mr.FOURNIER Alain, 4 rue Martissot, il demande que la parcelle du 27 rue du Bac d'Asnières soit exclue de l'expropriation. Pour lui, il est essentiel que Mr. Mohand AIT-DAHMANE puisse poursuivre son activité de café-restaurant-hôtel qui constitue le seul lieu de rencontre du quartier Il faut donc trouver un accord amiable pour qu'il demeure sur place.

Il dit qu'il existe un projet alternatif du quartier qui conserve l'immeuble de Mr. Mohand AIT-DAHMANE. Le projet insiste sur l'importance du commerce pour ce quartier qui en est dépourvu, aussi ne commençons pas par détruire ce commerce existant.

Réponse de CITALLIOS

La parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique en novembre 2013. La place avec ses commerces est toujours le parti pris de l'aménagement de la Zac du Bac d'Asnières sur cette emprise. Le projet n'a pas évolué.

Commentaires du Commissaire enquêteur

La parcelle A12 a toujours fait partie des parcelles à exproprier conformément à l'arrêté préfectoral de DUP du 15 novembre 2013, pris suite à l'enquête publique conjointe de DUP et parcellaire, qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2012 au 16 novembre 2012.

Il convient de rappeler qu'une solution amiable avait été recherchée via un projet de protocole mais que cela n'a pas abouti en 2015 faute d'accord de tous les indivisaires propriétaires de la parcelle (Cf. réponse de CITALLIOS à l'observation n° 9 ci-avant).

Le parti d'aménagement prévoit dans ce secteur la réalisation d'une placette avec un ensemble de commerces de proximité qui permettront d'établir un lien social dans ce quartier excentré.

Observation n°18

Elle émane de Mr AIT-DAHMANE Mohand, gérant du « Viking » au 27 rue du Bac d'Asnières, reçu lors de la permanence du 14/10/19.

Il remet au commissaire enquêteur une lettre avec 18 pièces jointes (Cf. ci-après).

Il écrit la remarque suivante : le plan à disposition dans la notice explicative du dossier date de 2011 et est donc antérieure à l'arrêté de DUP du 15 novembre 2013.

Réponse de CITALLIOS

L'enquête publique de DUP s'est tenue à l'automne 2012. Le plan n'a pas évolué puisque le projet reste inchangé.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement le plan est inchangé, c'est le plan périmétral joint à l'arrêté de DUP du 15/11/13.

3.3.2 Les courriers adressés au commissaire enquêteur

J'ai reçu un seul courrier, il émane de M.Salah AIT DAHMANE et de la SARL Le VIKING représentée par son gérant M. Mohand AIT DAHMANE au 27 rue du Bac d'Asnières, parcelle A 12.

Ci-après la synthèse de leurs remarques :

- Nous n'avons à aucun moment été informés de l'ordonnance d'expropriation du 12 novembre 2018, mentionnée à la page 3 de la note explicative.
- Par délibération du 13 novembre 2013, le conseil municipal avait « décidé de ne pas demander l'expropriation de la parcelle A12 » (Cf. pièce jointe N°1 : délibération et communiqué de presse du 13 novembre 2013).
- Contrairement à ce qui est indiqué à page 3 de la note explicative, ce ne peut pas être « *au regard de manquement dans l'établissement de l'état parcellaire (successions en attente, absence de syndic, méconnaissance de contrats matrimoniaux, défaut de notification)* » que l'expropriation n'a pu être prononcée par le Juge de l'Expropriation.
- A aucun moment, la note explicative n'indique les raisons pour lesquelles la parcelle A12 devrait être déclarée cessible au profit de CITALLIOS pour permettre la réalisation de la ZAC.
L'état de dégradation du bâti ancien(mentionné page 2 de la notice explicative) ne peut en aucun cas concerner l'hôtel-meublé du Viking.
- L'immeuble est en bon état
La Ville refuse depuis plus de 10 ans de délivrer les autorisations d'urbanisme (réfection de façade, de toiture, permis de construire....
Les travaux demandés par la commission locale de sécurité ont été effectués, des avis favorables ont été délivrés...
Il est joint à l'appui les pièces n°2 à 13.
- Y a-t'il un projet de place publique avec des commerces en RC sur la parcelle du Viking ?, ce projet n'est pas mentionné dans la notice explicative.
- Sur la maquette du projet de Ville (Cf. pièce n°14), présentée au pavillon Vendôme, l'hôtel meublé du Viking apparaît comme étant conservé et intégré au projet de la ZAC, c'est donc bien la preuve que l'acquisition de la parcelle cadastrée A12 n'est aucunement nécessaire à la réalisation du programme de la ZAC.

- 24 -

- Nous tenons à rappeler le rôle fondamental que jouent les hôtels meublés en matière sociale. Le Viking peut loger jusqu'à 25 locataire et reçoit régulièrement des appels des services sociaux pour reloger des personnes en difficulté.

Compte tenu de la crise actuelle du logement, la conservation d'un établissement comme le Viking apparaît donc bien supérieure à la réalisation d'un parvis ou d'une place publique. Cet établissement, un des bars restaurants les plus calmes de Clichy, joue de surcroît un rôle essentiel en contribuant à la paix sociale du quartier, en désamorçant les conflits et favorisant le dialogue avec les jeunes.

Il est joint à l'appui les pièces n°15 à 17.

Il est joint également une pétition (pièce n°18).

Ils concluent ainsi : Pour l'ensemble de ces raisons, nous vous demandons donc d'émettre un avis défavorable à la cessibilité, au profit de l'aménageur, de la parcelle A12 sise 27 rue du Bac d'Asnières.

Réponses de CITALLIOS aux différents points abordés

- « Nous n'avons à aucun moment été informés de l'ordonnance d'expropriation du 12 novembre 2018, mentionnée à la page 3 de la note explicative ».

REPONSE : la parcelle A n°12 a été retirée de la demande de cessibilité du fait de n'avoir pu toucher/informer tous les indivisaires propriétaires de cette parcelle lors de l'enquête publique conjointe parcellaire qui s'est tenu en octobre 2012. Cette nouvelle enquête complémentaire est corrective et pallie aux manquements administratifs de celle qui a eu lieu en 2012.

- Par délibération du 13 novembre 2013, le conseil municipal avait « décidé de ne pas demander l'expropriation de la parcelle A12 » (Cf. pièce jointe N°1 : délibération et communiqué de presse du 13 novembre 2013).

REPONSE : la Préfecture a répondu en date du 18 novembre 2013 que pour « l'amendement présenté par Monsieur FOURNIER lors de la séance du Conseil Municipal et concernant le retrait de la parcelle cadastrée section A N°12, formalisé à l'article 5 de la délibération du Conseil Municipal, si l'article L 126-1 du code de l'environnement prévoit qu'il est envisageable d'apporter des modifications au projet sans en altérer son économie générale, il est cependant indispensable que ces modifications découlent de l'enquête publique, que celles-ci soient motivées et que le commissaire enquêteur en fasse mention dans ses conclusions.

Ce qui n'est pas le cas. De plus, la délibération du Conseil Municipal ne fait pas état des raisons du retrait de cette parcelle de la procédure d'expropriation et cette demande de retrait intervient après la procédure d'enquête publique.

Le seul cas de figure qui pourra permettre de retirer cette parcelle de la procédure d'expropriation est une acquisition à l'amiable dont vous devrez justifier par la production de l'acte de vente. »

- Contrairement à ce qui est indiqué à la page 3 de la note explicative, ce ne peut pas être « au regard de manquement dans l'établissement de l'état parcellaire (successions en attente, absence de syndic, méconnaissance de contrats matrimoniaux, défaut de notification) » que l'expropriation n'a pu être prononcée par le Juge de l'Expropriation.

A aucun moment, la note explicative n'indique les raisons pour lesquelles la parcelle A12 devrait être déclarée cessible au profit de CITALLIOS pour permettre la réalisation de la ZAC.

REPONSE : la parcelle cadastrée A n°12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

-L'état de dégradation du bâti ancien (mentionné page 2 de la notice explicative) ne peut en aucun cas concerner l'hôtel-meublé du Viking.

L'immeuble est en bon état

La Ville refuse depuis plus de 10 ans de délivrer les autorisations d'urbanisme (réfection de façade, de toiture, permis de construire.... Les travaux demandés par la commission locale de sécurité ont été effectués, des avis favorables ont été délivrés... Il est joint à l'appui les pièces n°2 à 13.

Y a-t-il un projet de place publique avec des commerces en RC sur la parcelle du Viking ? ce projet n'est pas mentionné dans la notice explicative.

REPONSE : la mise aux normes de sécurité d'un bâtiment accueillant du public est d'ordre public.

L'opération déclarée d'utilité publique en 2013 prévoit la réalisation d'un ensemble de commerces permettant aux habitants de disposer d'une offre de proximité (boulangerie, surface de vente alimentaire, pharmacie, banque) et de lieu d'échange et de lien social tel que de nouveaux lieux de restauration de type bar/restaurant. L'installation de ces cellules commerciales est prévue autour de la placette à réaliser entre autres sur la parcelle A12.

- Sur la maquette du projet de Ville (Cf. pièce n°1 4), présentée au pavillon Vendôme, l'hôtel meublé du Viking apparaît comme étant conservé et intégré au projet de la ZAC, c'est donc bien la preuve que l'acquisition de la parcelle cadastrée A12 n'est aucunement nécessaire à la réalisation du programme de la ZAC.

REPONSE : La maquette physique présentée au Pavillon Vendôme montre au grand public les opérations immobilières réalisées, en cours de construction ou faisant l'objet d'un permis de construire depuis 2015. Elle fait état ponctuellement des grands projets d'aménagement comme pour la partie Nord Est du territoire clichois. Elle a vocation à être alimentée au fur et à mesure de l'avancée des différents projets et ne peut dans cette mesure présenter une image fidèle de la ville au moment où chaque visiteur se rend sur place. Son contenu n'est aucunement contractuel.

La maquette ne prétend pas à l'exhaustivité. En cela, elle ne reprend pas l'ensemble des opérations prévues dans le quartier du Bac. A titre d'exemple, l'opération prévue à l'angle des rues Bérégovoy et Petit n'est pas non plus représentée. Il convient toutefois de rappeler que ces deux opérations sont bien représentées sur les 2 dernières plaquettes de communication sur le projet d'aménagement en date respectives de juin 2017 et de janvier 2019.

- Nous tenons à rappeler le rôle fondamental que jouent les hôtels meublés en matière sociale. Le Viking peut loger jusqu'à 25 locataires et reçoit régulièrement des appels des services sociaux pour reloger des personnes en difficulté.

Compte tenu de la crise actuelle du logement, la conservation d'un établissement comme le Viking apparaît donc bien supérieure à la réalisation d'un parvis ou d'une place publique. Cet établissement, un des bars restaurants les plus calmes de Clichy, joue de surcroît un rôle essentiel en contribuant à la paix sociale du quartier, en désamorçant les conflits et favorisant le dialogue avec les jeunes.

Il est joint à l'appui les pièces n°15 à 17.

Il est joint également une pétition (pièce n°18).

REPONSE : L'opération prévoit la réalisation d'un ensemble de commerces permettant aux habitants de disposer d'une offre de proximité (boulangerie, surface de vente alimentaire, pharmacie, banque) et de lieu d'échange et de lien social tel que de nouveaux lieux de restauration de type bar/restaurant. L'installation de ces cellules commerciales est prévue autour de la placette à réaliser entre autres sur la parcelle A12.

Par ailleurs, la Zac du Bac d'Asnières comprendra à terme plus de 1000 logements neufs dont plusieurs programmes de logements sociaux déjà réalisés :

- 34 logements sociaux au 7/9 route d'Asnières (I3F),
- 14 logements sociaux au 10 rue Petit (I3F),
- 160 logements sociaux rue Camille Claudel (Hauts-de-Seine habitat et France Habitation)
- 1 résidence sociale de 65 chambres route d'Asnières (Adoma).

Commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement la parcelle cadastrée A12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement, qui a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

M.M. AIT DAHMANE font état de la délibération du conseil municipal du 13 novembre 2018, décidant de ne pas demander l'expropriation de la parcelle A12. Comme le rapporte ci-dessus CITALLIOS avec l'avis de la préfecture, cette délibération ne pouvait pas être prise en compte puisqu'elle était postérieure à l'enquête publique d'octobre 2012 et donc non reprise dans le rapport du commissaire enquêteur du 6 janvier 2013.

J'ajoute par ailleurs qu'en ayant relu ce dernier rapport, la municipalité de l'époque et le commissaire enquêteur avaient conclu sur le non maintien sur place de

l'immeuble du 27 rue du Bac d'Asnières, car contraire à l'intérêt général du projet d'aménagement...ce qui n'excluait nullement la recherche d'une solution amiable.

La notice explicative n'a pas pour but de « refaire le dossier de DUP » mais d'expliquer pourquoi il est nécessaire de faire une enquête parcellaire complémentaire suite à l'ordonnance du Juge de l'Expropriation en date du 12 novembre 2018.

Certaines emprises ou lots ont été exclus du champ d'application de cette ordonnance au regard de manquements dans l'établissement de l'état parcellaire, c'est notamment le cas pour la parcelle A12, tous les indivisaires propriétaires de cette parcelle n'ayant pu être touchés ou informés.

Comme le souligne CITALLIOS, le projet « ne se limite pas à réaliser un parvis ou une place publique », l'opération prévoit dans ce secteur la réalisation d'un ensemble de commerces de proximité autour d'une placette, offrant ainsi un lieu d'échange et de convivialité.

CITALLIOS rappelle par ailleurs à juste titre le programme de logements sociaux prévus dans le quartier.

4 .EXAMEN DU DOSSIER ET DE LA PROCEDURE

Le dossier d'enquête contient les pièces réglementaires prévus à l'article R131-3 du code de l'expropriation, la notice explicative explique bien le contexte juridique du projet et les parcelles restant à acquérir pour mener à bien le projet d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

L'état parcellaire identifie bien les propriétaires et les parcelles restant à acquérir.

Les parcelles concernées figurant aux plans parcellaires sont bien incluses dans le plan périmétral de la D.U.P. qui était joint aux arrêtés préfectoraux des 15 novembre 2013 et 13 novembre 2018.

Il n'appartient pas au Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il peut cependant dire qu'il lui semble que la procédure prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a bien été respectée, tant aux plans de l'information générale du public et de l'affichage que de la constitution du dossier et de l'information individuelle des propriétaires.

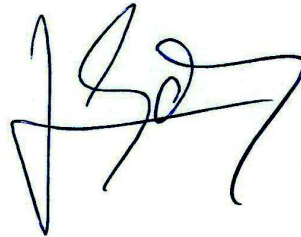
De ce qu'il a pu observer du déroulement de l'enquête, il semble que la

procédure a été menée correctement, à l'exception d'un dysfonctionnement concernant la mise à disposition du public d'un poste informatique dans le hall d'accueil de la mairie : trois habitants (dont un seul propriétaire) ont mentionné dans le registre d'enquête qu'ils avaient trouvé ce poste informatique débranché lors de leur visite en mairie ; ce dysfonctionnement, du fait de travaux à l'intérieur du hall, n'a été en fait que de courte durée et les habitants avaient par ailleurs à disposition un dossier papier avec le registre d'enquête. Le Commissaire enquêteur a pu rencontrer par ailleurs deux de ces personnes (dont le propriétaire) lors de sa dernière permanence.

Aucun incident n'a été relevé lors des permanences du Commissaire enquêteur, les habitants qui se sont présentés ont pu consulter le dossier d'enquête, s'informer auprès du Commissaire enquêteur et déposer librement leurs observations.

A Asnières/Seine, le 8 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the text of the Commissioner.

5 . CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

5.1 *Objet de l'enquête*

Par arrêté n°2019-126 du 13 août 2019, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire en vue de l'acquisition, au bénéfice de la société CITALLIOS, des parcelles de terrain cadastrées section A n°12, n°15, n°19, n°40, n°24 et n°25 et section O n°40, n°39, n°28 et n°27, nécessaires à l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

5.2 *Le contexte juridique et la nécessité de l'enquête parcellaire complémentaire*

Par arrêté n°2013-187 du 15 novembre 2013, le préfet des Hauts-de-Seine a porté déclaration d'utilité publique et cessibilité, au profit de la commune de Clichy-la-Garenne, du projet d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

Par arrêté n°2016-167 du 28 septembre 2016, le préfet des Hauts-de-Seine a transféré le bénéfice de la déclaration publique, prise par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2013, de la commune de Clichy-la-Garenne à la société S.A.E.M. CITALLIOS.

Par arrêté n°2018-161 du 13 novembre 2018, le préfet des Hauts-de-Seine a porté prorogation pour une durée de 5 ans des effets de la déclaration d'utilité publique, prise par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2013.

Par arrêté du 9 février 2018, le préfet des Hauts-de-Seine a déclaré cessible au profit de CITALLIOS la majorité des parcelles figurant dans l'état parcellaire soumises à enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2012 au 16 novembre 2012.

Suivant ordonnance rendue par le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (Hauts de Seine) en date du 12 novembre 2018, l'expropriation n'a pu être prononcée pour certaines emprises ou lots, qui ont été exclus du champ d'application de l'ordonnance au regard de manquements dans l'établissement de l'état parcellaire (successions en attente, absence de syndic, méconnaissance de contrats matrimoniaux, défaut de notification).

La maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en parallèle de la poursuite des démarches amiables, d'où la nécessité de la présente enquête

parcellaire complémentaire.

L'enquête parcellaire a en effet pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique a été prononcée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

5.3 Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

5.3.1 Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête parcellaire complémentaire s'est déroulée du lundi 30 septembre 2019 au lundi 14 octobre 2019 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs.

La procédure d'enquête parcellaire a été conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public contenait les pièces réglementaires prévues à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

L'état parcellaire inclus au dossier d'enquête identifiait bien les propriétaires et les surfaces de la parcelle restant à acquérir; les propriétaires concernés ont été destinataires, par pli recommandé avec accusé de réception, de la lettre de notification du dépôt du dossier d'enquête à l'Hôtel de Ville de Clichy-la-Garenne et en ont accusé réception, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.2.3 du rapport ci-avant.

Pour ces propriétaires non joints, la notification a été affichée sur le panneau administratif dans le hall d'entrée de l'Hôtel de Ville de Clichy-la-Garenne, conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral.

Un registre d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans le hall d'entrée de l'Hôtel de Ville de Clichy-la-Garenne.

Le Commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de Clichy-la-Garenne, qui se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

19 observations ont été déposées dans le registre mis à disposition du public.

Un seul courrier a été adressé au commissaire enquêteur pendant l'enquête.

5.3.2 Sur les observations du public

19 observations ont été déposées dans le registre d'enquête mis à disposition du public, un seul courrier a été adressé au Commissaire enquêteur.

Seules 2 observations (n°1 et n°18) et le courrier (relatés in extenso respectivement aux articles 3.3.1 et 3.3.2 du rapport ci-avant) émanent de propriétaires concernés directement par l'enquête parcellaire complémentaire, les autres proviennent essentiellement d'habitants venus exprimer sur le projet dans sa globalité et leur soutien à l'un des propriétaires M.M. AIT DAHMANE parcelle A12 au 27 rue du Bac d'Asnières.

L'ensemble des observations et courrier recueillis par le Commissaire enquêteur ont été transmises à l'aménageur expropriant, la société CITALLIOS, pour le compte de la commune de Clichy-la-Garenne, qui a apporté une réponse circonstanciée à chacun des points évoqués :

- Sur l'observation n°1 de Mr Jean-Marc AZOULAY et Mme Caroline AZOULAY

Ils sont propriétaires des 22bis route d'Asnières et 23/23bis rue du Bac d'Asnières (parcelle A15).

Ils ont signalé une erreur sur le plan parcellaire du dossier, arguant que la parcelle A26 au 2/4 route d'Asnières est aussi toujours leur propriété. CITALLIOS a précisé qu'il n'y avait pas d'erreur car cette parcelle avait bien déjà été expropriée au profit de CITALLIOS mais qu'il n'en aurait la jouissance qu'après versement de l'indemnité aux intéressés.

- Sur l'observation n°18 de M. Mohand AIT DAHMANE gérant du « Viking » au 27 rue du Bac d'Asnières et la lettre de M.Salah AIT DAHMANE et de la SARL Le VIKING représentée par son gérant M. Mohand AIT DAHMANE

Ils sont propriétaires de la parcelle A12 au 27 rue du Bac d'Asnières, ils contestent, pièces jointes à l'appui, le bien-fondé de leur expropriation et demandent que leur parcelle soit exclue des parcelles à exproprier.

L'aménageur CITALLIOS rappelle à juste titre aux articles 3.3.1 et 3.3.2 (extraits de son mémoire en réponse) du rapport ci-avant les points suivants :

- o que la parcelle cadastrée A12 a toujours fait partie intégrante du projet d'aménagement. La ZAC du Bac d'Asnières a fait l'objet d'une concertation et le projet d'aménagement a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 et prorogé par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018.

- que la délibération du conseil municipal du 13 novembre 2013, dont font état les intéressés, décidant de ne pas demander l'expropriation de la parcelle A12 ne pouvait pas être prise en compte puisqu'elle était postérieure à l'enquête publique d'octobre 2012 et donc non reprise dans les conclusions du Commissaire enquêteur
- que la solution amiable envisagée (relocalisation de l'hôtel « Viking » sur une autre parcelle) via un projet de protocole tripartite n'avait pu être signé par tous les indivisaires propriétaires de l'immeuble (les 2/3) et qu'en conséquence le traité de concession avait été résilié en juin 2015 par le Tribunal Administratif, rendant ainsi caduc le projet de protocole
- que le parti d'aménagement sur ce secteur n'a pas subi de modification et qu'il prévoit la réalisation d'un ensemble de commerces permettant aux habitants de disposer d'une offre de proximité (boulangerie, surface de vente alimentaire, pharmacie, banque) et de lieu d'échange et de lien social tel que de nouveaux lieux de restauration de type bar/restaurant. L'installation de ces cellules commerciales est prévue autour de la placette à réaliser entre autres sur la parcelle A12.

Aussi je considère, tout comme l'avait déjà écrit dans son rapport du 6 janvier 2013 le précédent Commissaire enquêteur chargé de l'enquête initiale DUP et parcellaire d'octobre 2012, que le maintien sur place de l'immeuble du 27 rue du Bac d'Asnières viendrait à l'encontre de l'intérêt général de l'opération d'aménagement du quartier.

- Sur les autres observations formulées par des habitants non propriétaires

On peut comprendre bien évidemment la solidarité exprimée par ces habitants riverains au propriétaire du « Viking », mais la présente enquête parcellaire complémentaire n'a nullement pour objet de « refaire » l'enquête DUP.

Comme dit précédemment, dès cette enquête initiale, il avait été exclu, compte tenu de l'intérêt général de l'opération d'aménagement, de maintenir sur place l'immeuble concerné, d'où l'arrêté préfectoral de DUP du 15 novembre 2013.

Par ailleurs l'aménagement prévu de placette avec ses commerces de proximité répondra à la demande des habitants en offrant ainsi un lieu d'échange et de convivialité.

5.3.3 Sur l'objet de l'enquête parcellaire complémentaire

Le premier objet de l'enquête parcellaire est de s'assurer que l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées par le projet ont été informés individuellement du fait que leur bien sera impliqué dans un processus de cession au bénéfice du maître d'ouvrage.

A ce titre et d'autant plus qu'il s'agit d'une enquête parcellaire complémentaire destinée à s'assurer de la maîtrise totale de l'emprise foncière pour finaliser la réalisation de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit, l'aménageur CITALLIOS a mis en œuvre tous les moyens dont il pouvait disposer pour identifier et contacter tous les propriétaires ou présumés tels.

Aucune observation portée sur le registre d'enquête ou reçue par courrier ne conteste l'identité des propriétaires inscrits à la matrice cadastrale, la désignation des parcelles et/ou la contenance de celles-ci.

Les plans parcellaires correspondants sont bien inclus dans le plan périmétral de la D.U.P.

5.4 Avis du commissaire enquêteur

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,

Considérant que le dossier relatif à l'enquête parcellaire complémentaire contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur,

Considérant que la procédure prévue par le code de l'expropriation a bien été respectée,

Considérant que les propriétaires concernés ont été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier et de faire connaître leurs observations,

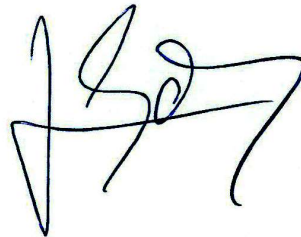
Considérant les réponses apportées par l'aménageur CITALLIOS aux observations émises pendant l'enquête,

Considérant enfin que les biens nécessaires à l'opération d'aménagement ont été situés avec précision sans contestation d'aucune sorte et que les propriétaires qui détiennent ces biens en toute propriété ont été également identifiés avec précision, et que les plans parcellaires sont bien inclus dans le périmètre de la D.U.P.,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite de l'acquisition par voie amiable ou expropriation si nécessaire, au profit de la société CITALLIOS aménageur pour le compte de la commune de Clichy-la-Garenne, des parcelles de terrain cadastrées section A n°12, n°15, n°19, n°40, n°24 et n°25 et section O n°40, n°39 , n°28 et n°27, et identifiées à l'article 1.3.1 du présent rapport, déclarées d'utilité publique et nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

A Asnières/Seine, le 8 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, representing the name J.C. Lasaygues.

J.C.LASAYGUES