

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ENQUÊTE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE SIMPLIFIEE

au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

**en vue de l'acquisition de la parcelle de terrain cadastrée
section AQ n°44, sise 106 Boulevard de Verdun et 1 Villa des
Fleurs sur la commune de Courbevoie**

nécessaire à l'aménagement, déclaré d'utilité publique,

du secteur « Paul Bert-Ilot A4 »

dans le cadre de l'écoquartier « Village Delage »

Enquête effectuée du 5 décembre au 20 décembre 2019,

**Procès-verbal et avis de
Jean-Jacques LAFITTE, commissaire enquêteur**

Destinataire :

- M le Préfet des Hauts-de-Seine

Table des matières

PROCES VERBAL DE L'OPERATION	4
1 LE PROJET NECESSITANT UNE ACQUISITION FONCIERE COMPLEMENTAIRE	4
1.1 L'opération d'aménagement Village Delage, déclarée d'intérêt général en 2016	4
1.2 Le projet d'aménagement du secteur Paul Bert - Ilot A4, déclaré d'utilité publique en 2017	7
1.3 L'acquisition foncière restant nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique	9
2 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE	11
2.1 Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	11
2.2 L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête.....	12
3 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	13
3.1 Modalités de l'enquête	13
3.2 Rencontre préparatoire, visite des lieux	14
3.3 Dossier d'enquête	15
3.4 Notification personnelle au propriétaire.....	15
3.5 Publicité de l'enquête.....	16
3.6 Permanences	16
3.7 Déroulement de l'enquête	16
4 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE	16
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17
ANNEXES.....	19

PROCES VERBAL DE L'OPERATION

1 LE PROJET NECESSITANT UNE ACQUISITION FONCIERE COMPLEMENTAIRE

Les informations ci-dessous sont issues du dossier soumis à l'enquête et complétées par des informations apportées au commissaire enquêteur par l'établissement public territorial.

1.1 L'opération d'aménagement Village Delage, déclarée d'intérêt général en 2016

Le 15 avril 2013, le conseil municipal de Courbevoie prend acte du lancement d'une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme concernant la zone dite des Bruyères, d'une superficie de 15,4 ha, comprise entre, à l'ouest le boulevard de Verdun (RD 908), au nord l'avenue de l'Europe, en limite des communes de La Garenne-Colombes et de Bois-Colombes (RD11), à l'est la rue des Minimes, en limite de Bois-Colombes, et au sud, la rue Latérale qui longe les voies ferrées empruntées par le Transilien.

L'arrêté municipal du 24 octobre 2014 définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à ce projet, désormais dénommé « Village Delage » (en raison de la présence sur le site de l'ancienne usine automobile du même nom). Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal le 4 août 2015.

Une convention cadre avec l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92, intégré depuis dans l'établissement public foncier d'Ile-de-France - EPFIF) concernant le portage foncier à réaliser dans le projet du Village Delage a été approuvée par le conseil municipal le 28 mai 2015.

Un protocole d'accord entre l'Etat et la ville de Courbevoie a été approuvé le 28 septembre 2015 par le conseil municipal. Il vise à faire du Village Delage un quartier du Grand Paris (proximité de la future gare de la ligne 18 à Bécon) mixte, écologique et innovant, permettant de développer l'offre de logement.

Le programme local de l'habitat adopté le 23 novembre 2015 par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Seine-Défense prévoit la réalisation de 200 logements par an à Courbevoie

Le 11 avril 2016, l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense, compétent depuis le 1^{er} janvier 2016 en matière d'urbanisme sur le territoire de Courbevoie :

- déclare d'intérêt général l'opération d'aménagement du « Village Delage » ;
- approuve la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Courbevoie avec cette opération : des orientations d'aménagement particulières (OAP) sont dédiées au Village Delage et une nouvelle zone UP est créée dans son périmètre ;

- délimite le périmètre de la zone de projet urbain partenarial (PUP) du Village Delage et fixe les modalités de partage des coûts des équipements publics.¹

Le 27 octobre 2016, le bureau territorial a approuvé la convention de délégation de maîtrise d’ouvrage à la commune de Courbevoie des travaux d’assainissement, d’éclairage public et de signalisation lumineuse du trafic, la commune étant dès lors maître d’ouvrage de l’ensemble des équipements publics à réaliser du Village Delage.

L’opération d’aménagement du Village Delage, dont le portage foncier est assuré par l’EPPFIF, relève depuis le 20 décembre 2017 de la compétence d’aménagement du territoire Paris Ouest La Défense.

Le 24 septembre 2018 le conseil de ce territoire a approuvé la modification n°5 du PLU de Courbevoie portant notamment sur le village Delage (modification du règlement de la zone UP, des emplacements réservés, des servitudes de localisation des équipements publics, du schéma des OAP, ...).

Des extraits du PLU en vigueur disponible sur le site Internet de la ville de Courbevoie sont reproduits ci-après, ainsi que le plan guide de l’opération (daté de 2016) :

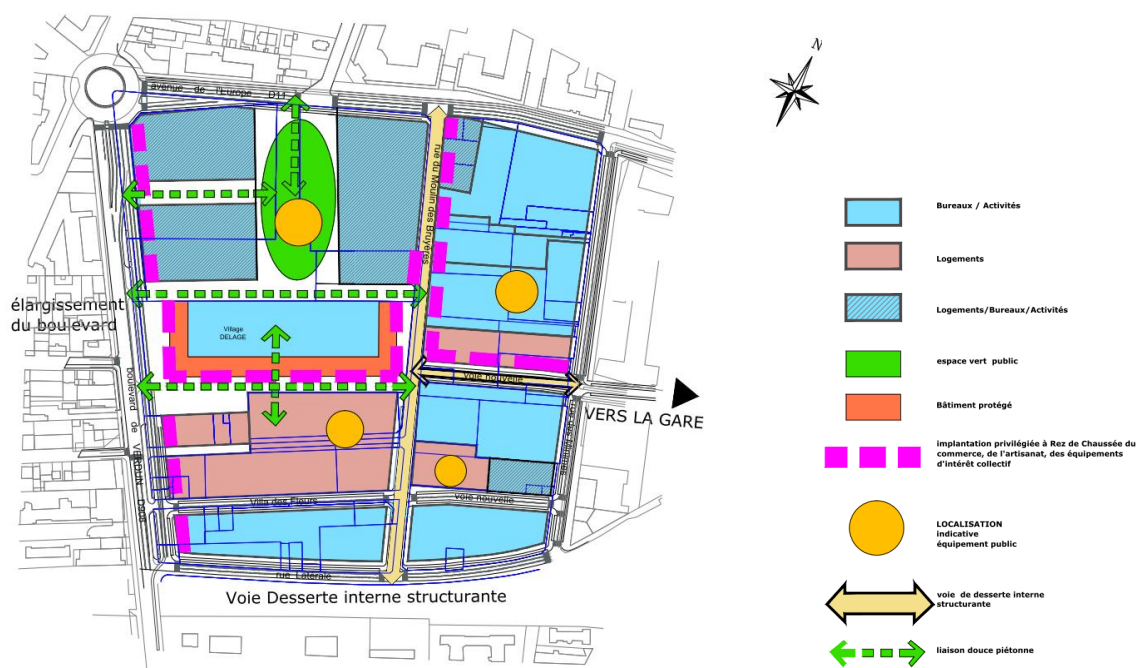
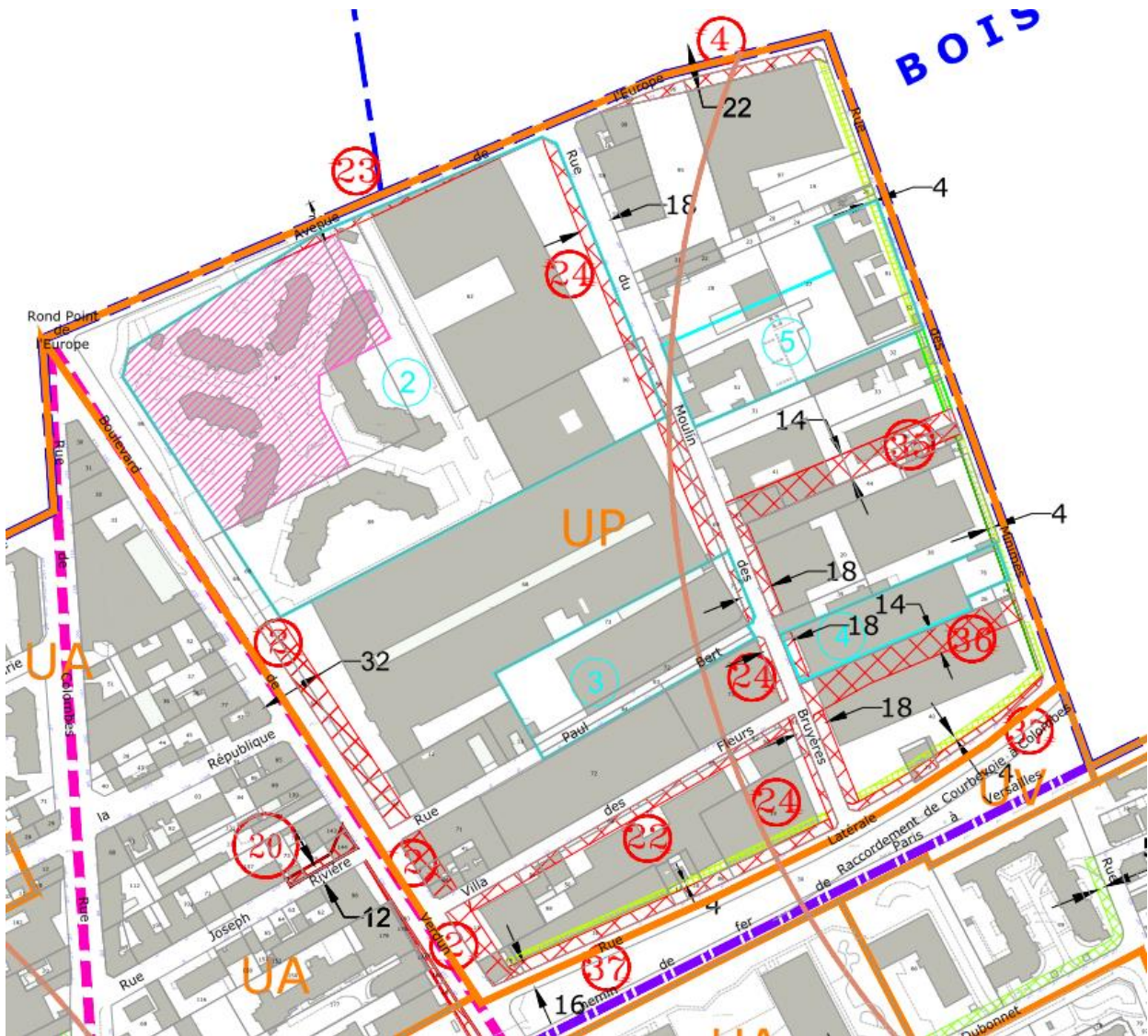


Figure 1 : Orientations d’aménagement particulières « Village Delage » (source : PLU, site Internet de la ville de Courbevoie)

¹ En application de l’article L. 332-11-3 du code de l’urbanisme, des conventions doivent être conclues à l’intérieur du périmètre de la zone de projet urbain partenarial (PUP), préalablement à la délivrance des permis d’aménager ou de construire, entre la collectivité et chaque porteur de projet pour définir sa participation (financière ou en apport de terrains) à la réalisation des équipements publics prévus dans le périmètre



Emplacements réservés – opérations de voiries

Au profit du département des Hauts de Seine :

- 2 – Elargissement du boulevard de Verdun à 32m
- 4 - Elargissement de l'avenue de l'Europe à 22m

Au profit de la commune de Courbevoie :

- 22 - Elargissement de la villa des Fleurs à 14m (côté pair)
- 23 - Elargissement de l'avenue de l'Europe
- 24 - Elargissement de la rue du Moulin des Bruyères à 18m
- 35 – Voie nouvelle reliant la rue du Moulin des Bruyères à la rue des Minimes d'une largeur de 14m
- 36 - Voie nouvelle dans le prolongement de la villa des Fleurs d'une largeur de 14m
- 37 - Elargissement de la rue Latérale à 16m

Voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat

EMPLACEMENTS RESERVES :

(voir annexe S13 pour détails)

- Voies projetées ou à élargir (distances exprimées en mètres)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Servitude de localisation
- Marges de recul (distances exprimées en mètres)
- Périmètres de réduction des obligations de stationnement
- zone de hauteur spécifique=32m

Servitude de localisation d'équipements et espaces publics (L123-2C du code de l'urbanisme)

2	Commune de Courbevoie	Destination: parc public et desserte de celui-ci Superficie prévisionnelle: 15 300m ² Parcelles concernées: AP 62, 87, 89, 90
3	Commune de Courbevoie	Destination: groupe scolaire de 12 classes Superficie prévisionnelle de l'équipement: 3 000 m ² Parcelles concernées: AP 70, 71, 72, 73, 83, 84, 85
4	Commune de Courbevoie	Destination: gymnase Superficie prévisionnelle de l'équipement: 1 200 m ² Parcelle concernée: AQ 76
5	Commune de Courbevoie	Destination: centre technique municipal Superficie prévisionnelle de l'équipement: 6 000 m ² Parcelles concernées: AP 27p, 28p, 51, 52, 91

Figure 2 : Extrait du Plan de zonage du PLU –zone UP (source : site Internet de la ville de Courbevoie)



Figure 3 : Plan guide de l'opération (millésimé 2016) (Source : plan communiqué par l'EPT POLD)

1.2 Le projet d'aménagement du secteur Paul Bert - Ilot A4, déclaré d'utilité publique en 2017

Plusieurs ilots sont identifiés au sein de l'opération Village Delage. L'ilot A4 est délimité à l'ouest par l'avenue de Verdun, à l'est par la rue du Moulin des Bruyères, voie de desserte structurante de l'opération, au sud par la rue dénommée Villa des Fleurs et au nord par l'emprise de l'ancienne usine Delage. La rue Paul Bert traverse cet ilot d'ouest en est entre l'avenue de Verdun et la rue du Moulin des Bruyères.

Selon le schéma de l'OAP, cet ilot a vocation à accueillir des logements.

Par délibération du 27 juin 2016, le conseil municipal de Courbevoie a approuvé le recours à l'expropriation au profit de l'EPFIF pour les propriétés situées dans le secteur Paul Bert - Ilot A4 » du Village Delage pour lesquelles un accord amiable ne serait pas trouvé.

Par délibération du 12 décembre 2016, le conseil municipal de Courbevoie a approuvé le lancement de la procédure de DUP au bénéfice de l'EPFIF, le dossier d'enquête préalable à la DUP ainsi qu'un dossier d'enquête parcellaire, qui ne portait pas sur la parcelle AQ44.

A la suite de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) qui s'est tenue du 25 septembre au 27 octobre 2017, le projet d'aménagement du secteur Paul Bert-Ilot A4 dans le cadre de l'opération Village Delage à Courbevoie a été déclaré d'utilité publique, par arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP N° 2018-109 du 28 juin 2018. Les parcelles AQ 45 et AP 85 ont été déclarées cessibles.

Le projet d'aménagement de ce secteur prévoit un ensemble de logements, dont 30% de logements sociaux, des commerces, un groupe scolaire et des aménagements de voirie.

Le plan des travaux prévus a été modifié à la suite de l'enquête publique (voirie, groupe scolaire, voir les plans reproduits ci-après, figures 4 et 5).



Figure 4 : Plan initial des travaux prévus sur les parcelles objet de l'enquête de DUP
(source : dossier d'enquête préalable à la DUP)



Figure 5 : Plan actuel des travaux prévus
(source : présent dossier d'enquête parcellaire)

1.3 L'acquisition foncière restant nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique

L'EPFIF a acquis à l'amiable la parcelle AQ1 sise 106bis boulevard de Verdun et par voie d'expropriation la parcelle cadastrée AQ45 sise 3 villa des Fleurs. Les autres parcelles du secteur Paul Bert-Ilot A4, à l'exception de la parcelle AQ 44, sont maîtrisées par un porteur de projet, partenaire du maître d'ouvrage.

Pour assurer la maîtrise foncière de l'ensemble du secteur Paul Bert Ilot A4 en vue de réaliser le programme prévu du projet déclaré d'utilité publique, il reste à acquérir par l'EPFIF la parcelle AQ 44, sise 106 boulevard de Verdun.

Les négociations amiables conduites par l'EPFIF n'ayant pas abouti pour cette parcelle, il apparaît indispensable au territoire Paris Ouest La Défense, pour réaliser le projet d'aménagement du secteur Paul Bert Ilot A4 dans les délais prévus, d'engager une procédure d'enquête parcellaire simplifiée en vue de la cessibilité de cette parcelle au bénéfice de l'EPFIF.

Par délibération du 24 septembre 2019, le conseil de territoire de Paris Ouest La Défense a :

- approuvé le dossier d'enquête parcellaire complémentaire simplifiée concernant la propriété sise 106 boulevard de Verdun, cadastrée AQ n° 44,
- autorisé expressément l'EPFIF à mettre en œuvre la procédure d'expropriation,
- sollicité du préfet des Hauts-de-Seine l'organisation de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée,
- sollicité du préfet l'arrêté de cessibilité au profit de l'EPFI.

La parcelle AQ 44 d'une superficie de 162 m² appartient à la RESIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES, société anonyme d'habitations à loyer modéré (HLM) à directoire et conseil de surveillance. Elle est occupée par un immeuble à usage d'habitation qui est composé d'un bâtiment élevé sur caves d'un rez-de-chaussée à usage de café-restaurant et de cinq étages comprenant dix appartements, local à poubelles et une petite remise sur cour. Des antennes relais sont implantées sur

le toit terrasse. Cet immeuble a été acquis par la RESIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES en mars 2007.

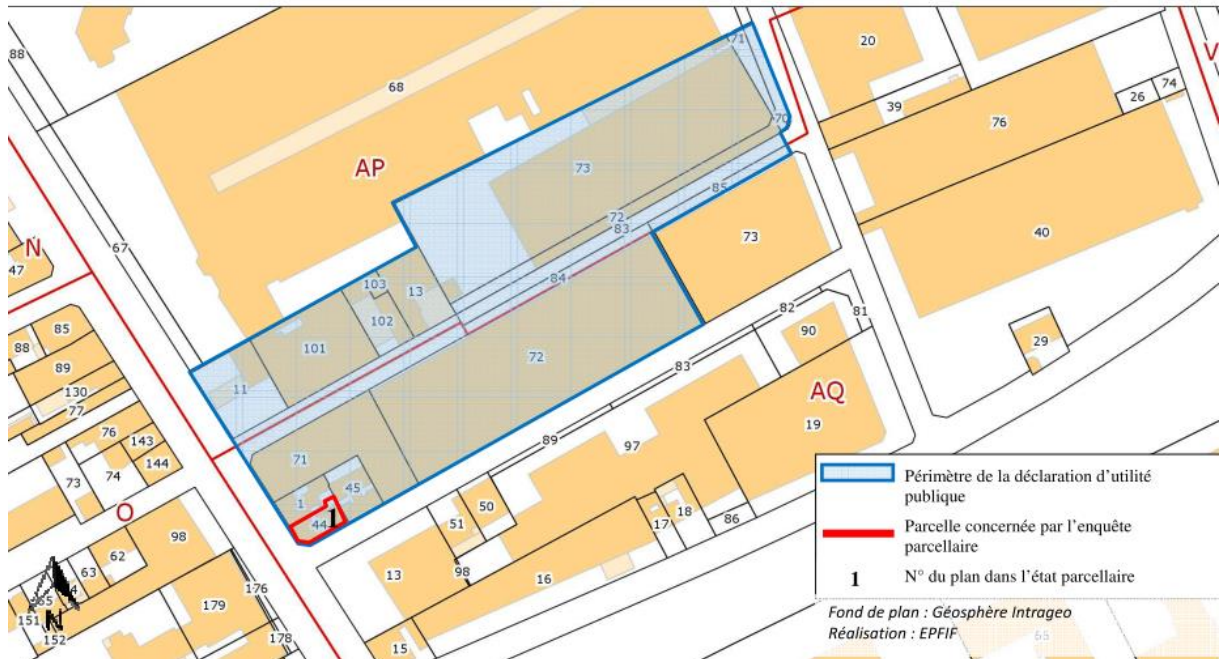


Figure 6 : Plan parcellaire (source : dossier d'enquête-plan parcellaire)



Figure 7 : Photographie de l'immeuble (Parcelle AQ 44 à l'angle du boulevard de Verdun et de la villa des Fleurs) (source : dossier d'enquête-plan parcellaire)

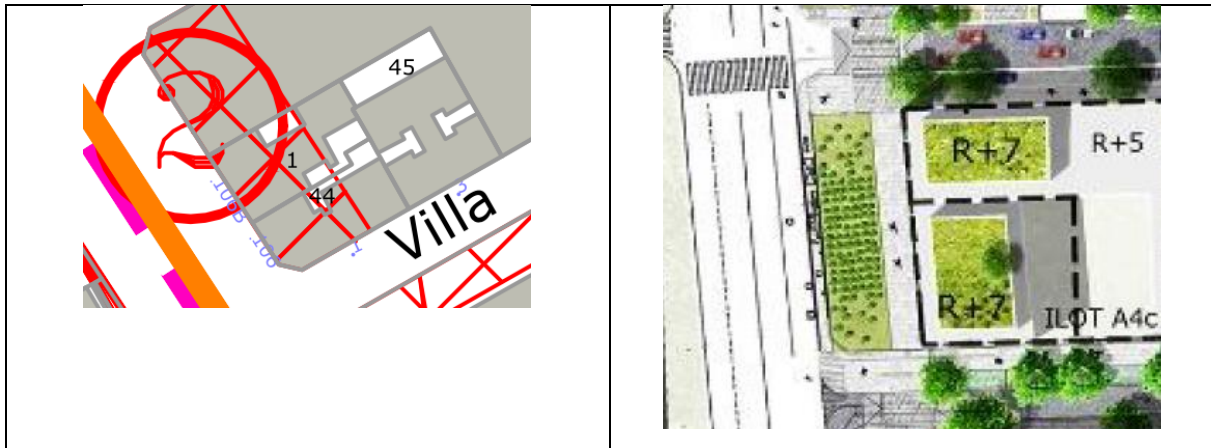


Figure 8 : Extraits du plan de zonage du PLU (emplacement réservé n°2 au bénéfice du département des Hauts-de-Seine pour l'élargissement du boulevard de Verdun) et du plan des travaux prévus

2 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

2.1 *Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

L'enquête parcellaire est encadrée par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et en particulier par ses articles L. 1, L. 131-1 et R. 131-1 à R. 131-14.

L'article L. 1 pose les principes de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

L'enquête parcellaire répond à la condition soulignée. Une fois la déclaration d'utilité publique prononcée, l'enquête parcellaire a pour finalité d'identifier les propriétaires et de conduire une procédure contradictoire en vue de la détermination des parcelles à exproprier (un arrêté de cessibilité intervenant au vu des résultats de cette enquête).

La notification de l'avis de l'enquête parcellaire aux propriétaires identifiés a pour but de confirmer l'identification des propriétaires à exproprier (et autres détenteurs de « droits réels ») mais aussi de les inviter à formuler par écrit auprès du commissaire enquêteur toute observation sur la détermination des parcelles à exproprier.

De plus, dans le cadre de la présente enquête parcellaire complémentaire simplifiée, la lettre de notification de l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire indique que cette notification est également

faite en application de l'article L. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,² en vue de la fixation ultérieure des différentes indemnités.

Pour permettre à l'expropriant d'identifier les ayants droits et notamment les locataires, qui sont susceptibles de bénéficier également d'une indemnité et, dans certaines conditions, d'une proposition de relogement, l'article L. 311-2 du même code, rappelé dans la notification,³ fait alors une double obligation aux propriétaires (ou usufruitiers) concernés :

- d'une part d'« appeler »⁴,
- d'autre part d'identifier leurs ayants droit auprès de l'expropriant.

L'identification de ces personnes auprès de l'expropriant doit intervenir dans un délai d'un mois (la notification étant faite avant le début de l'enquête) en application de l'article R. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique⁵.

2.2 L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête

La présente enquête publique est encadrée par l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-175 du 12 novembre 2019 portant ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AQ 44 au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » dans le cadre de l'opération de réalisation de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie (copie en annexe 2).

Cet arrêté fait suite au courrier du 21 octobre 2019 du président de l'établissement public territorial Paris ouest La Défense sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée en vue de l'expropriation de cette parcelle (copie en annexe 3), sur la base du dossier approuvé par délibération du conseil de territoire le 24 septembre 2019 (copie en annexe 4).

² Article L. 311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

³ Article L. 311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

⁴ Ce qui implique probablement, pour ces propriétaires, une obligation d'informer les locataires et autres ayants droit, du processus d'expropriation engagé pouvant les concerner.

⁵ Article R. 311-1 « La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes. »

3 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Modalités de l'enquête

Il s'agit d'une enquête parcellaire :

- complémentaire, car nécessaire pour permettre l'acquisition par l'EPFIF de la parcelle AQ 44, nécessité apparue lors du développement du projet, après une première enquête parcellaire qui n'avait pas porté sur cette parcelle, une acquisition amiable étant alors envisagée,
- simplifiée, car le propriétaire ayant été identifié, le préfet des Hauts de Seine a dispensé cette enquête d'un dépôt de dossier en mairie et des procédures de publicité (voir ci-après)

Les modalités de l'enquête ont été précisées par l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2019 (copie en annexe 2), qui a été transmis au commissaire enquêteur par lettre du préfet des Hauts-de-Seine du même jour (copie en annexe 1) :

Article 1^{er} : Cet article définit :

- la durée de l'enquête : du jeudi 5 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus, soit pendant 16 jours consécutifs,
- son objet : enquête parcellaire complémentaire simplifiée en vue de l'acquisition, au bénéfice de l'EPFIF, de la parcelle cadastrée section AQ 44 au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie.

Article 2 : désignation du commissaire enquêteur et adresse où lui adresser les correspondances dans le cadre de l'enquête.

Article 3 : dispense des formalités en mairie et de publicité de l'enquête : en application de l'article R.131-12⁶ du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est dispensé du dépôt de dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R.131-5 du même code⁷.

Article 4 : Les notifications prévues à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique⁸ seront faites par l'expropriant à tous les propriétaires, sous pli recommandé avec demande

⁶ Article R. 131-12 : *Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5. (...)*

⁷ Article R. 131-5 (publicité collective, la présente enquête en est dispensée) : *Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.*

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14.

⁸ Article R. 131-6 : *Notification individuelle [du dépôt du dossier à la mairie (sans objet pour la présente enquête)] est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

d'avis de réception, et les intéressés seront invités pendant la durée de l'enquête à faire connaître directement par écrit leurs observations au commissaire enquêteur.

À cette notification sera joint un plan et état parcellaires établis conformément aux dispositions des articles R.131-3 et R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique⁹.

Les avis de réception des lettres recommandées justifiant des notifications seront remis au commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, soit avant le jeudi 5 décembre 2019.

Sont donc à notifier par l'EPFIF à chaque propriétaire identifié ou à ses représentants :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- la liste des propriétaires,
- un extrait du plan parcellaire portant sur les parcelles le concernant.

Article 5 : En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifiera aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'arrêté portant ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Cette notification précisera que le propriétaire ou l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Article 6 : A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur devra, dans un délai d'un mois, transmettre au préfet des Hauts-de-Seine le dossier d'enquête accompagné du procès-verbal de l'opération et de son avis motivé sur l'emprise de l'ouvrage projeté.

Article 6 : Les frais d'indemnisation du commissaire enquêteur seront à la charge du responsable du projet.

3.2 Rencontre préparatoire, visite des lieux

Le commissaire enquêteur, dès sa sollicitation par la préfecture a pris connaissance du projet de dossier d'enquête parcellaire.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. (disposition sans objet pour la présente enquête)

⁹ Article R. 131-3 : I. - *Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

(...)

Article R. 131-12 : *(...) Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.*

Après une première analyse du dossier, il a sollicité l'organisation d'une réunion de travail notamment pour recueillir des informations sur le contexte du projet et sur la nécessité pour la réalisation du projet de l'acquisition, au besoin par expropriation, de l'immeuble en cause.

Cette réunion s'est tenue le mardi 19 décembre à 11h en mairie de Courbevoie à la direction de l'aménagement urbain avec M Sylvain Goyot chef de projet en aménagement urbain et Mme Caroline Stéphan, chargée d'étude en aménagement urbain, tous deux étant mis à la disposition de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense pour une partie de leur activité. Au préalable, le commissaire enquêteur s'était rendu sur le site pour visualiser la configuration des lieux et l'aspect extérieur de l'immeuble à exproprier.

Cette réunion a donné lieu à une présentation de l'opération Village Delage. Le plan guide du Village Delage daté de 2016 a été remis au commissaire enquêteur. Sur ce plan, un immeuble R+7 est figuré dans le sous ilot A4c qui regroupe les parties des parcelles AQ 1, 44 et 45 non concernées par la réserve d'équipement

Il a été précisé que l'élargissement du boulevard de Verdun (RD 908) qui fait l'objet de la réserve pour équipement n°2 du PLU au bénéfice du département des Hauts de Seine est en cours de réalisation entre la Seine et la rue Latérale et que l'élargissement au droit du Village Delage, entre la rue Latérale et la place de l'Europe devrait intervenir ensuite, nécessitant la mobilisation de l'emprise prévue sur la parcelle AQ 44. La démolition de l'immeuble de logements appartenant actuellement de la société HLM la RESIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES est un préalable à la fois à cet élargissement et à l'aménagement du secteur Paul Bert Ilot A4 (sous ilot A4c voir figure 8).

3.3 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête parcellaire a été transmis au commissaire enquêteur par la lettre du préfet des Hauts-de- Seine en date du 12 novembre 2019. Il a été notifié au propriétaire par l'EPFIF le 18 novembre.

Le dossier comprend :

- Un plan de situation, à l'échelle de la commune,
- Un plan parcellaire avec identification du périmètre de la DUP et de la parcelle objet de l'enquête,
- Une présentation de la parcelle AQ 44 avec un extrait du plan cadastral et un descriptif sommaire de la parcelle : « *Cet immeuble à usage d'habitation est implanté sur une parcelle de forme rectangulaire d'une superficie de 162 m². Il est composée d'un bâtiment élevé sur caves d'un rez-de-chaussée à usage de café-restaurant et de cinq étages comprenant dix appartements, local à poubelles et une petite remise sur cour* », illustré par une photographie de l'immeuble (figure 7)
- Un état parcellaire (immeuble appartenant à la société anonyme d'habitations à loyer modéré « la Résidence Le Logement des Fonctionnaire » depuis le 30 mars 2007)

3.4 Notification personnelle au propriétaire

Les copies de la notification au propriétaire, par lettre recommandée du 14 novembre 2019 avec demande d'avis de réception, de l'arrêté de l'ouverture de l'enquête complémentaire simplifiée ainsi que de l'accusé de réception du 18 novembre ont été transmises par mail par l'EPFIF au commissaire enquêteur le 5 décembre. Elles sont reproduites en annexe du présent procès-verbal (annexes 5 et 6).

La lettre de notification invite le propriétaire à faire connaître par écrit toute observation au commissaire enquêteur, demande le retour d'une fiche de renseignement, et rappelle l'obligation de faire connaître à l'expropriant les locataires dans un délai d'un mois.

Y sont joints :

- L'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée,
- Un extrait du plan parcellaire.

Ce délai d'un mois est rappelé dans la lettre de notification dont il a été accusé réception le 18 novembre 2019. Il a donc pris fin le 18 décembre. L'EPFIF a indiqué au commissaire enquêteur que le propriétaire n'a pas répondu à la lettre de notification (annexe 7).

3.5 Publicité de l'enquête

Sans objet, l'enquête étant dispensée des formalités de publicité (enquête simplifiée)

3.6 Permanences

Sans objet

3.7 Déroulement de l'enquête

Aucun incident n'est à relever. Aucun contact n'a été pris avec le commissaire enquêteur durant l'enquête.

4 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE

Aucune observation écrite n'a été adressée au commissaire enquêteur durant l'enquête.

Arrêté à La Garenne-Colombes, le 20 janvier 2020



Jean-Jacques LAFITTE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur le contenu du dossier

Le dossier mis à l'enquête comportait l'ensemble des pièces requises par le code de l'expropriation pour utilité publique

Sur la notification au propriétaire

La notification requise dans le cadre d'une enquête simplifiée a été réalisée selon les dispositions et les délais prescrits par le code de l'expropriation pour utilité publique et par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 12 novembre 2019.

Le propriétaire n'a pas répondu à cette notification et n'a donc pas fait connaître à l'expropriant, dans le cadre de la présente enquête, les locataires de l'immeuble qui lui appartient. **Le propriétaire doit à mon sens être à nouveau invité par l'expropriant à faire connaître ses locataires.**

Sur le déroulé de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2019 et sans incident.

Aucune observation n'a été recueillie durant l'enquête.

Sur la justification d'exproprier la parcelle objet de l'enquête pour la réalisation du projet d'aménagement du secteur Paul Bert Ilot A4

La nécessité, pour la réalisation du projet d'aménagement du secteur Paul Bert Ilot 4 au sein du Village Delage, de l'acquisition par l'EPFIF de la seule parcelle de ce secteur qui n'est maîtrisée, ni par un porteur de projet partenaire au sein du village Delage ni par l'EPFIF lui-même, me paraît établie au vu des informations fournies par le Territoire Paris Ouest La Défense.

En effet s'il pouvait paraître paradoxal, en première analyse, d'exproprier un immeuble HLM ne paraissant pas vétuste de l'extérieur, pour réaliser un projet d'aménagement à dominante de logements et comportant 30% de logements sociaux, la localisation de cet immeuble, pour une grande partie dans l'emplacement réservé pour l'élargissement du boulevard de Verdun, rend sa démolition inéluctable. L'acquisition de la parcelle AQ 44 est nécessaire pour l'implantation sur une partie de la parcelle d'un nouvel immeuble au sein du sous ilot A4c, le surplus devant être cédé au département des Hauts-de-Seine pour l'élargissement du boulevard de Verdun.

Conclusion

Après avoir recommandé que la société RESIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES soit à nouveau invitée par l'expropriant à faire connaître ses locataires,

En considérant :

- la complétude du dossier mis à l'enquête,
- les conditions satisfaisantes de déroulement de l'enquête,
- l'absence, durant l'enquête, d'observation du propriétaire concerné sur la délimitation de la parcelle à exproprier,

- la nécessité pour l'EPPFIF d'acquérir la parcelle objet de l'enquête, pour réaliser le projet d'aménagement du secteur Paul Bert Ilot A4 déclaré d'utilité publique,

Je donne un **avis favorable à ce que la parcelle AQ 44 objet de l'enquête fasse l'objet d'un arrêté de cessibilité.**

Arrêté à La Garenne Colombes, le 20 janvier 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lafitte', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Jacques LAFITTE

ANNEXES

au procès-verbal de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée effectuée

du 5 décembre au 20 décembre 2019

N°	Objet
1	Lettre du préfet des Hauts-de-Seine du 12 novembre 2019 désignant le commissaire enquêteur
2	Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 12 novembre 2019
3	Lettre du président du territoire Paris Ouest-La Défense du 21 octobre 2019
4	Délibération du conseil de territoire du 24 septembre 2019
5	Lettre de notification de l'EPFIF au propriétaire du 14 novembre 2019
6	Accusé de réception de la notification du 18 novembre 2019
7	Message confirmant l'absence de réponse du propriétaire



PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

Préfecture
Direction de la coordination des politiques publiques et de
l'appui territorial
Bureau de l'environnement, des installations classées et des
enquêtes publiques
Section des enquêtes publiques et actions foncières
Affaire suivie par : Mme Parrouffe
Tél. : 01 40 97 24 77
Fax : 01 40 97 26 62
Courriel : helene.parrouffe@hauts-de-seine.gouv.fr

Nanterre, le 12 NOV. 2019

Monsieur,

Vous avez été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire une enquête parcellaire complémentaire simplifiée en vue de l'acquisition, au bénéfice de l'EPFIF, de la parcelle cadastrée section AQ 44 au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » sise 106 boulevard de Verdun/1 Villa des Fleurs dans le cadre de l'opération de réalisation de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie.

Je vous adresse sous ce pli une copie de l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-175 de ce jour prescrivant du jeudi 5 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus, l'ouverture de cette enquête parcellaire complémentaire simplifiée.

Vous trouverez, ci joint, le dossier d'enquête y afférent. Il s'agit d'une procédure simplifiée. L'expropriant est donc dispensé de réaliser des mesures de publicité ainsi que de déposer le dossier en mairie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Vincent BERTON

Monsieur Jean-Jacques LAFITTE
19 rue de Plaisance
92250 La Garenne-Colombes.

ADRESSE POSTALE : 167-177, avenue Joliot Curie 92013 Nanterre Cedex
STANDARD : 01.40.97.20.00 / COURRIEL : courrier@hauts-de-seine.gouv.fr
INTERNET : http://www.hauts-de-seine.pref.gouv.fr



PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté DCPAT/BEICEP n°2019-175 portant ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AQ 44 sise 106 boulevard de Verdun/1 Villa des Fleurs au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie

LE PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 26 août 2016 portant nomination de M. Pierre Soubelet en qualité de Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Vu** le décret du 22 août 2017 portant nomination de Monsieur Vincent Berton en qualité de secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Vu** l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2018-109 du 28 juin 2018 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement Village Delage – secteur « Paul Bert – îlot A4 » sur la commune de Courbevoie et cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation ;
- Vu** la délibération du 24 septembre 2019 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Ouest La Défense sollicitant l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée en vue de l'acquisition, au bénéfice de l'EPFIF, de la parcelle cadastrée section AQ 44 au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » dans le cadre de l'opération de réalisation de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie ;
- Vu** le courrier du président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 21 octobre 2019 sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée et nécessaire à la réalisation du projet susmentionné ;
- Vu** le dossier d'enquête parcellaire constitué d'un plan et d'un état parcellaires conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2019 par la commission départementale des Hauts-de-Seine le 13 novembre 2018 ;

ADRESSE POSTALE : 167-177, avenue Joliot Curie 92013 Nanterre Cedex
STANDARD : 01.40.97.20.00 / COURRIEL : courrier@hauts-de-seine.gouv.fr
INTERNET : <http://www.hauts-de-seine.prf.gouv.fr>

Considérant que la parcelle cadastrée section AQ 44 située au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » à Courbevoie est indispensable à l'opération d'aménagement de l'écoquartier Village Delage et que les négociations d'acquisition à l'amiable engagées avec le propriétaire n'ont pas abouti ;

Considérant qu'il est donc nécessaire d'organiser une enquête parcellaire complémentaire afin d'acquiescer le bien par voie d'expropriation ;

Considérant que cette enquête peut se dérouler selon la forme simplifiée prévue à l'article R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans la mesure où tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 – Il sera procédé du jeudi 5 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus, soit pendant 16 jours consécutifs, à une enquête parcellaire complémentaire simplifiée en vue de l'acquisition, au bénéfice de l'EPFIF, de la parcelle cadastrée section AQ 44 sise 106 boulevard de Verdun/1 Villa des Fleurs au sein du secteur « Paul Bert-Ilot A4 » dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'écoquartier Village Delage à Courbevoie.

ARTICLE 2 – Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Toute correspondance pourra lui être adressée à l'adresse suivante :
Monsieur Jean-Jacques LAFITTE - 19 rue de Plaisance - 92250 La Garenne-Colombes.

ARTICLE 3 – En application de l'article R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est dispensé du dépôt du dossier en mairie et de la publicité collective prévue à l'article R.131-5 du même code.

ARTICLE 4 – La notification prévue à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sera faite par l'expropriant à tous les propriétaires, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception et les intéressés seront invités pendant la durée de l'enquête à faire connaître directement par écrit leurs observations au commissaire enquêteur à l'adresse mentionnée ci-dessus.

A cette notification sera joint un extrait du plan parcellaire.

Les avis de réception des lettres recommandées justifiant de la réalisation de ces notifications seront remis au commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, soit avant le jeudi 5 décembre 2019.

ARTICLE 5 – En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifiera aux propriétaires et usagers intéressés, soit l'arrêté portant ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Cette notification précisera que le propriétaire et l'usager sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

ARTICLE 6 – A l’issue de l’enquête parcellaire, le commissaire-enquêteur devra dans un délai d’un mois transmettre au préfet des Hauts-de-Seine (direction de la coordination des politiques publiques et de l’appui territorial, bureau de l’environnement, des installations classées et des enquêtes publiques, section enquêtes publiques et actions foncières) le dossier d’enquête accompagné du procès-verbal de l’opération et de son avis motivé sur l’emprise des ouvrages projetés.

ARTICLE 7 – Les frais d’indemnisation du commissaire enquêteur seront à la charge du responsable du projet.

ARTICLE 8 – Le secrétaire général, le président de NEPT Paris Ouest La Défense, le directeur général de l’EPPFIF, le maire de Courbevoie et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l’exécution du présent arrêté.

Nanterre, le 12 NOV. 2019

Le préfet,
Pour le Préfet et en délégation
Le Secrétaire général
Vincent BERTON



Établissement public territorial
Métropole du Grand Paris
Immeuble Le Luminis - 91, rue Jean Jaurès
CS 30050 - 92806 Puteaux CEDEX
Tél. 01 55 69 31 50
www.parisouestladefense.fr

Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
Préfecture des Hauts-de-Seine
Direction de la réglementation et de l'environnement
Bureau des élections et des libertés publiques
167/177 avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Direction de l'Aménagement Urbain
Ville de Courbevoie
Sylvain Goyot

Puteaux, le 21 OCT. 2019

Tel. 01 71 05 71 95
s.goyot@ville-courbevoie.fr

Objet : Demande d'organisation de l'enquête parcellaire complémentaire relative à l'immeuble sis 106 bd de Verdun, dans le cadre de la DUP relative au secteur Paul Bert de l'opération d'aménagement Village Delage

Monsieur le Préfet,

Le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense a approuvé en date du 24 septembre 2019, le dossier l'enquête parcellaire complémentaire relatif à l'immeuble sis 106 bd de Verdun, dans le cadre de la DUP relative au secteur A4 dit Paul Bert de l'Ecoquartier du Village Delage.

Vous trouverez ci-joint la délibération du conseil de territoire n°11 (104-2019), ainsi que les dossiers afférents, à savoir :

- Le dossier parcellaire ;
- L'état parcellaire ;
- L'arrêté préfectoral du 28 juin 2018, déclarant l'utilité publique du projet du secteur Paul Bert - îlot A4 et la cessibilité des parcelles cadastrées section AQ 45 et AP 85 à Courbevoie.

Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir organiser l'enquête parcellaire portant sur le terrain sis 106 bd de Verdun à Courbevoie, cadastré section AQ parcelle 44.

En effet, les discussions entre l'EPT POLD, l'EPFIF et RLF Résidences, propriétaire dudit immeuble n'ont pas encore abouti à un accord amiable, alors même que la maîtrise de ce foncier est déclarée d'utilité publique pour la cohérence de l'îlot Paul Bert, la programmation de logements et l'élargissement du Bd de Verdun.

Afin de conserver la dynamique du projet d'Ecoquartier Village Delage, il nous apparaît opportun que cette enquête puisse se tenir avant la fin de l'année 2019.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Président,

Jacques Kossowski
Maire de Courbevoie



Établissement public territorial
 Métropole du Grand Paris
 Boulevard Le Cornille - 91 500 Evry
 C.S. 060250 - 91260 Evry Courcouronnes
 146 01 55 83 31 50
 www.parisouestlafdefense.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
 DU CONSEIL TERRITORIAL

SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2019

Conseillers de territoire présents :	55
Conseillers de territoire ayant donné pouvoir :	25
Conseillers de territoire absents, non représentés :	08

Le quorum étant atteint, le conseil de territoire peut délibérer valablement en application de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales. (Pour le détail nominatif, se reporter à la délibération n° 01 d'ouverture de séance).

Délibération n°11 (104/2019)

Objet : Courbevoie - « Village Delage » - Enquête parcellaire complémentaire simplifiée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique relative au secteur Paul Bert

Le 12 décembre 2016, le conseil municipal de la ville de Courbevoie a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique sur le secteur « Paul Bert – îlot A4 » sur l'opération du « Village Delage » pour les parcelles cadastrées section AQ 1, 44, 45, 71 à 72, AP 11, 13, 70 à 73, 83 à 85, 101 à 103, ainsi que les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité s'est déroulée du 25 septembre au 27 octobre 2018.

Par un arrêté du 28 juin 2018, le Préfet des Hauts-de-Seine a déclaré d'utilité publique le projet du secteur Paul Bert – îlot A4 et cessibles les parcelles cadastrées section AQ 45 et AP 85.

Cette procédure, menée au profit de l'Établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF), vise à maîtriser lesdites parcelles en vue de réaliser un ensemble de logements, dont 30% de logements sociaux, des commerces, un groupe scolaire et une nouvelle voirie.

Elle s'inscrit dans une opération d'aménagement urbain plus globale menée par l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense et nommée Village Delage, qui relève depuis le 20 décembre 2017, de sa compétence aménagement.

L'EPFIF a acquis à l'amiable la parcelle AQ 1 sise 106 bis boulevard de Verdun et par voie d'expropriation la parcelle cadastrée section AQ 45. Les parcelles AQ 1, AQ 71 et 72 ; AP 11, 13, 70 à 73, 83 à 85, 101 à 103 sont maîtrisées par un autre partenaire du maître d'ouvrage.

Afin d'assurer la maîtrise totale de l'îlot, il reste à acquérir la parcelle cadastrée section AQ 44, sise 106 boulevard de Verdun.

Les négociations amiables n'ayant pas abouti pour cette dernière parcelle, il apparaît indispensable pour réaliser le projet d'aménagement qui doit être mis en œuvre dans les délais prévus par le calendrier prévisionnel de l'opération, d'engager une procédure de cessibilité complémentaire simplifiée.

Par conséquent, il est demandé d'approuver un dossier d'enquête parcellaire complémentaire simplifiée concernant la propriété cadastrée section AQ n°44.

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code général de la propriété des personnes publique et notamment son article L. 1112-2,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19, R. 123-1 à R. 123-46,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 121-1 et suivants, L. 131-1 et suivants, R. 121-1 et suivants, R. 131-1 et suivants,

Vu le programme local de l'habitat adopté le 23 novembre 2015 par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Seine Défense,

Vu la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2015 approuvant le protocole d'accord entre l'Etat et la ville de Courbevoie pour faire du Village Delage un quartier du Grand Paris mixte, écologique et innovant permettant notamment de développer l'offre de logements,

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 juin 2016 approuvant le recours à l'expropriation au profit de l'EPFIF pour les propriétés situées dans le secteur « Paul Bert – îlot A4 » du Village Delage pour lesquelles un accord amiable ne serait pas trouvé,

Vu la délibération du 12 décembre 2016 approuvant le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête préalable à la DUP, le dossier d'enquête parcellaire, et sollicitant de Monsieur le Préfet l'organisation conjointe de l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sur le secteur « Paul Bert – îlot A4 »,

Vu la délibération du 26 juin 2017 approuvant le dossier d'enquête parcellaire complémentaire relatif aux parcelles cadastrées section AQ 45 et AP 85,

Vu la délibération n°25 (82/2017) du 20 décembre 2017 du Conseil de territoire approuvant le transfert de la compétence aménagement de l'espace de la ville de Courbevoie à l'EPT,

Vu la délibération n° 06 (06/2018) du 8 mars 2018 du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense valant déclaration d'intérêt général du projet d'aménagement Village Delage – Secteur Paul Bert – îlot A4 sur la commune de Courbevoie,

Vu l'arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 28 juin 2018, déclarant l'utilité publique du projet du secteur Paul Bert - îlot A4 et la cessibilité des parcelles cadastrées section AQ 45 et AP 85 à Courbevoie,

Vu la décision n° 10 (51/2018) du 24 septembre 2018 approuvant la convention d'intervention foncière tripartite entre l'EPT, la ville de Courbevoie et l'EPFIF,

Vu le dossier d'enquête parcellaire,

APPROUVE le dossier d'enquête parcellaire complémentaire simplifié concernant la propriété sise, 106 boulevard de Verdun, cadastrée AQ n°44.

AUTORISE expressément l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) à mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

SOLLICITE de Monsieur le Préfet l'organisation de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée, conformément à l'article R. 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

SOLLICITE de Monsieur le Préfet l'arrêté de cessibilité au profit de l'EPFIF.

AUTORISE Monsieur le Président de l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense ou le vice-Président délégué à signer tous les actes afférents à cette procédure.

Délibération adoptée par
Votes pour : 79
Vote contre : 01
Abstention : 00



Le Président,

Jacques Kossowski
Maire de Courbevoie

Délibération transmise en Préfecture le - 2 OCT. 2019
Délibération affichée au siège de l'établissement public territorial le

- 2 OCT. 2019



ILE-DE-FRANCE

AGENCE OPERATIONNELLE 3

Affaire suivie par Caroline CASSES
Responsable de projets fonciers
Tél. : 01 40 78 97 21
Courriel : ccasses@epfif.fr

Paris, le 14 novembre 2019

RLF
RESIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES,
9 rue Sextius Michel
75739 PARIS Cedex 15,

Monsieur Pierre-François GOUIFFÈS,
Président du Directoire

LR-AR n°2C 096 521 7115 1

Adresse : 106 boulevard de Verdun à COURBEVOIE

Réf. Cad. : AQ 44

N/Réf. : 845

Objet : Notification d'un arrêté portant ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AQ n°44 sur la commune de COURBEVOIE

Monsieur le Président,

En vertu d'une convention d'intervention foncière en date du 11 janvier 2019, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) intervient aux côtés de la Ville de Courbevoie et de l'EPT PARIS OUEST LA DEFENSE, dans le secteur « Village Delage ».

Le projet du secteur « Paul Bert – îlot A4 » situé au sein de l'opération Village Delage qui accueillera de nouveaux logements, dont une part de logements sociaux, un équipement public, des commerces et des activités a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-109 du 28 juin 2018.

Par une délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense a sollicité l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée concernant l'immeuble situé au 106 boulevard de Verdun, cadastré section AQ n° 44 à Courbevoie, dont vous êtes propriétaire et qui est nécessaire à la réalisation du projet.

J'ai l'honneur de vous informer que suivant arrêté DCPAT/BEICEP n° 2019-175 du 12 novembre 2019, le préfet des Hauts de Seine a prononcé l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, au bénéfice de l'EPFIF, en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AQ 44 sise 106 boulevard de Verdun/ 1 Villa des Fleurs au sein du secteur « Paul Bert – îlot A4 » dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'écoquartier du Village Delage sur la commune de COURBEVOIE.

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 - Naf751E

p. 1/3

Cet arrêté est joint à la présente pour notification, conformément aux dispositions de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire complémentaire simplifiée se déroulera du jeudi 5 décembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 inclus, soit pendant 16 jours consécutifs.

Vos observations peuvent être adressées directement par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, Monsieur Jean-Jacques LAFITTE, à son adresse au 19 rue de Plaisance - 92250 La Garenne-Colombes.

L'enquête parcellaire, qui vous concerne directement, vise à rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres intéressés, ainsi qu'à déterminer les parcelles à exproprier, dans le cadre de l'opération visée en objet.

En votre qualité de propriétaire d'un bien situé à l'intérieur de cet îlot, et en application de l'article R. 131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, vous êtes tenus de fournir toutes les indications relatives à votre identité ou à défaut, de donner tous renseignements en votre possession sur l'identité du ou des propriétaires réels, en renvoyant, dûment complétée, dès que possible et avant le date de clôture de l'enquête, la **fiche de renseignements ci-jointe**, et pour les personnes morales, un extrait KBIS ou une copie des statuts.

La présente notification est faite notamment en application :

- des articles L 311-1 à L 311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- ✓ Article L. 311-1 : *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*
- ✓ Article L. 311-2 : *Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*
- ✓ Article L. 311-3 : *Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.*

- des articles R 131-6 et R 131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

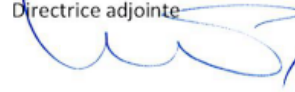
- ✓ Article R. 131-6 : *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.*
- ✓ Article R. 131-7 : *Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22*

du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Madame Caroline CASSES reste à votre disposition pour toutes questions ou observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de toute ma considération.

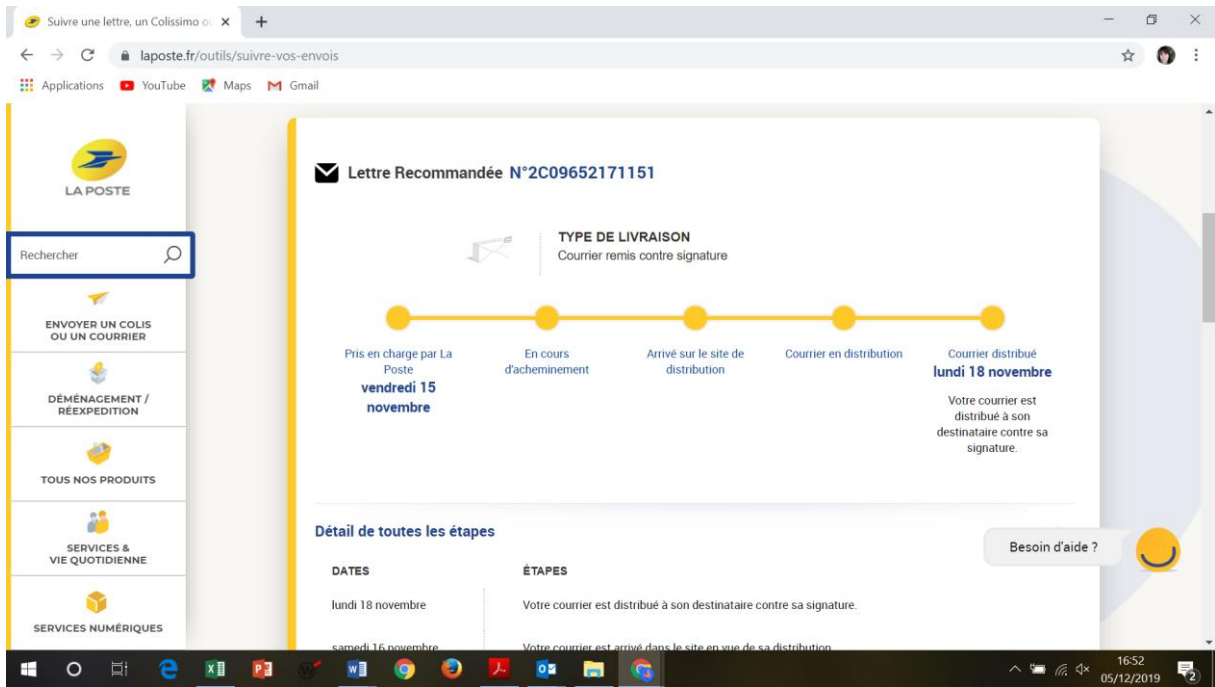
Virginie ROGER,
Directrice adjointe



Pièces jointes :

- copie de l'arrêté portant ouverture d'enquête, en date du 12 novembre 2019 de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.
- Fiche de renseignements
- Extrait de plan parcellaire

ANNEXE 6



ANNEXE 7

De : Caroline CASSES <ccasses@epfif.fr>

Envoyé : lundi 20 janvier 2020 17:24

À : Jean-Jacques LAFITTE j-j.lafitte@wanadoo.fr

Objet : Enquête parcellaire complémentaire simplifiée - Parcelle AQ44 -Secteur "Paul Bert-Ilot A4" du Village Delage

Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver, ci-joint, l'accusé réception de la notification adressée à RLF et vous confirme n'avoir reçu aucune réponse de la part de RLF.

Bien cordialement,

Caroline CASSES

Responsable de projets fonciers

01 40 78 97 21



4 - 14 rue Ferrus

75014 Paris

www.epfif.fr