

**Rapport d'enquête publique conjointe portant sur un dossier de déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière sur le secteur de « l'îlot Charcot » sur la commune de Deuil-la-Barre (95170) et la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.**



**Enquête publique n° E20000050 / 95**

Réalisée du vendredi 05 février au vendredi 19 février 2021 inclus,  
dans les locaux de la mairie de Deuil-la-Barre, 36 rue Charles De Gaulle.

Monsieur Michel DEJARDIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 19 novembre 2020, modifiée le 11 décembre 2020, sur demande de monsieur le Préfet du Val d'Oise enregistrée le 16 novembre 2020 (décision E20000050 / 95).

Destinataires : Madame. la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise  
M. le Préfet du Val d'Oise

Nombre de pages du document : 63 pages

date : 18 mars 2021

**Le présent rapport comprend 3 documents reliés**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR QUI ANALYSE ET RÉSUME L'ENQUÊTE**  
**GÉNÉRALITÉS**  
**PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE**  
**DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**  
**EXAMEN DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT LA DURÉE DE L'ENQUÊTE**  
**RÉPONSES DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**  
**CONTEXTE GLOBAL ET RÉGLEMENTAIRE**



**ENQUÊTE PARCELLAIRE**



**AVIS ET CONCLUSIONS MOTVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Ces trois documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.

## LEXIQUE



### Sigles et abréviations utilisés dans le rapport

ARS	Agence Régionale de Santé
CAPV	Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
DDT95	Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise
DNID	Direction Nationale d'Intervention Domaniales
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFIF	Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
LLS	Logements Locatifs Sociaux
MO	Maître d'Ouvrage
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan Aménagement de Développement Durable
PDUIF	Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLHI	Plan Local d'Habitat Intercommunal
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLS	Prêt Locatif Social
PPC	Personnes Publiques Consultées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile de France
SHRUB	Service de l'Habitat, de la Rénovation Urbaine et du Bâtiment
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRU (loi)	Solidarité et Renouvellement Urbain
SUAD	Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable

## Table des matières



Sigles et abréviations utilisés dans le rapport .....	3
<b>1 GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>6</b>
Présentation sommaire de la commune.....	6
1.1 Présentation sommaire du projet .....	7
1.2 Le périmètre de l’opération .....	8
1.2.1 Un périmètre bien identifié.....	9
1.2.2 Identification des parcelles concernées.....	9
1.3 Estimation globale et sommaire des acquisitions .....	9
1.4 Compatibilité avec les documents supra communaux.....	10
1.4.1 Le SDRIF.....	10
1.4.2 Le schéma régional de cohérence écologique d’Ile de France (SRCE) .....	10
1.4.3 Le schéma régional de l’habitat et de l’hébergement (SRHH) .....	10
1.4.4 Le plan local d’habitat intercommunal (PLHI) .....	11
1.5 Compatibilité avec le document d’urbanisme local .....	11
2.1 Enquête préalable à la DUP .....	12
2.2 Enquête parcellaire.....	12
2.3 Désignation du commissaire enquêteur .....	13
2.5 Consultation du dossier .....	14
2.6 Inscriptions des remarques .....	14
2.7 Permanence du commissaire enquêteur .....	15
2.8 Publicité de l’enquête publique .....	15
2.9 Documents mis à disposition du public .....	15
<b>3 DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....</b>	<b>16</b>
3.1 Préparation de l’enquête et rencontres préalables .....	16
3.2 Visite des lieux .....	16
3.3 Clôture des registres d’enquête .....	17
<b>4. LA CONCERTATION .....</b>	<b>17</b>
4.1 Synthèse des observations reçues .....	18
4.1.1 Observations orales .....	18
4.1.2 Observations écrites.....	20

4.1.3 Courrier électronique .....	22
4.1.4 Courriers reçus .....	26
<b>5. RÉPONSES DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE .....</b>	<b>27</b>
5.1 Courrier de remise du procès-verbal de synthèse des observations .....	27
5.2 Procès-verbal de synthèse des observations, réponses de l'EPFIF, de la commune de Deuil-la-Barre et commentaires du commissaire enquêteur .....	29
<b>6 CONTEXTE GLOBAL ET RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>45</b>
6.1 Enquête préalable à la DUP .....	45
6.2 Enquête parcellaire.....	46
 2	
<b>7 ENQUÊTE PARCELLAIRE .....</b>	<b>48</b>
7.1 Préambule.....	48
7.2 Observations reçues au cours de l'enquête.....	49
<b>8 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>51</b>
8.1 Sur le déroulement de l'enquête .....	51
8.2 Sur le dossier soumis à l'enquête.....	51
8.2.1 Dossier d'enquête préalable à la DUP. ....	53
8.2.2 Dossier d'enquête parcellaire. ....	53
8.3 Sur les avis des services de l'Etat .....	54
8.4 Sur les observations du public.....	56
8.5 Sur les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse .....	56
 3	
<b>9 CONCLUSIONS MOTIVÉES.....</b>	<b>58</b>
9.1 Conclusion finale.....	58
<b>10 DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.....</b>	<b>60</b>
<b>11 ENQUETE PARCELLAIRE .....</b>	<b>62</b>

# 1 GÉNÉRALITÉS

## Présentation sommaire de la commune

Deuil-la-Barre, ville du département du Val d'Oise située au nord-ouest de Paris et à moins de 15 kms de son centre, bénéficie d'une situation particulière entre la Seine et la forêt de Montmorency et à proximité immédiate du département de la Seine-Saint-Denis.

Deuil-la-Barre est limitrophe avec les communes du Val d'Oise (95) de Montmorency, Enghien-les-Bains, Montmagny et Groslay d'une part et de la Seine-Saint-Denis (93) avec Epinay-sur-Seine et Villetaneuse d'autre part.

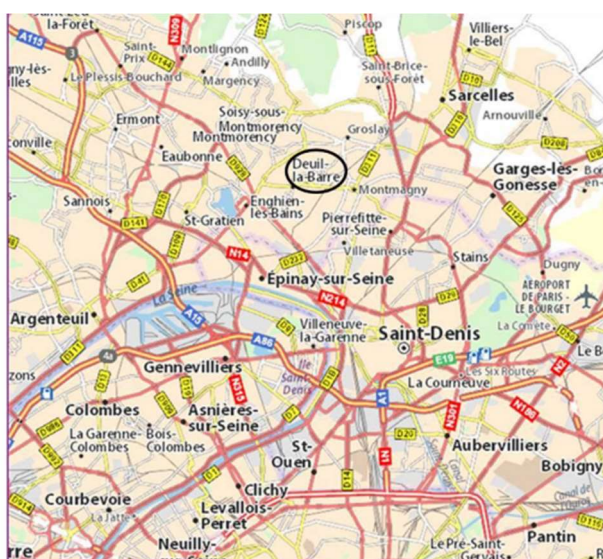
Deux gares de la ligne H du transilien sont situées sur le territoire communal, Deuil Montmagny et la Barre Ormesson.

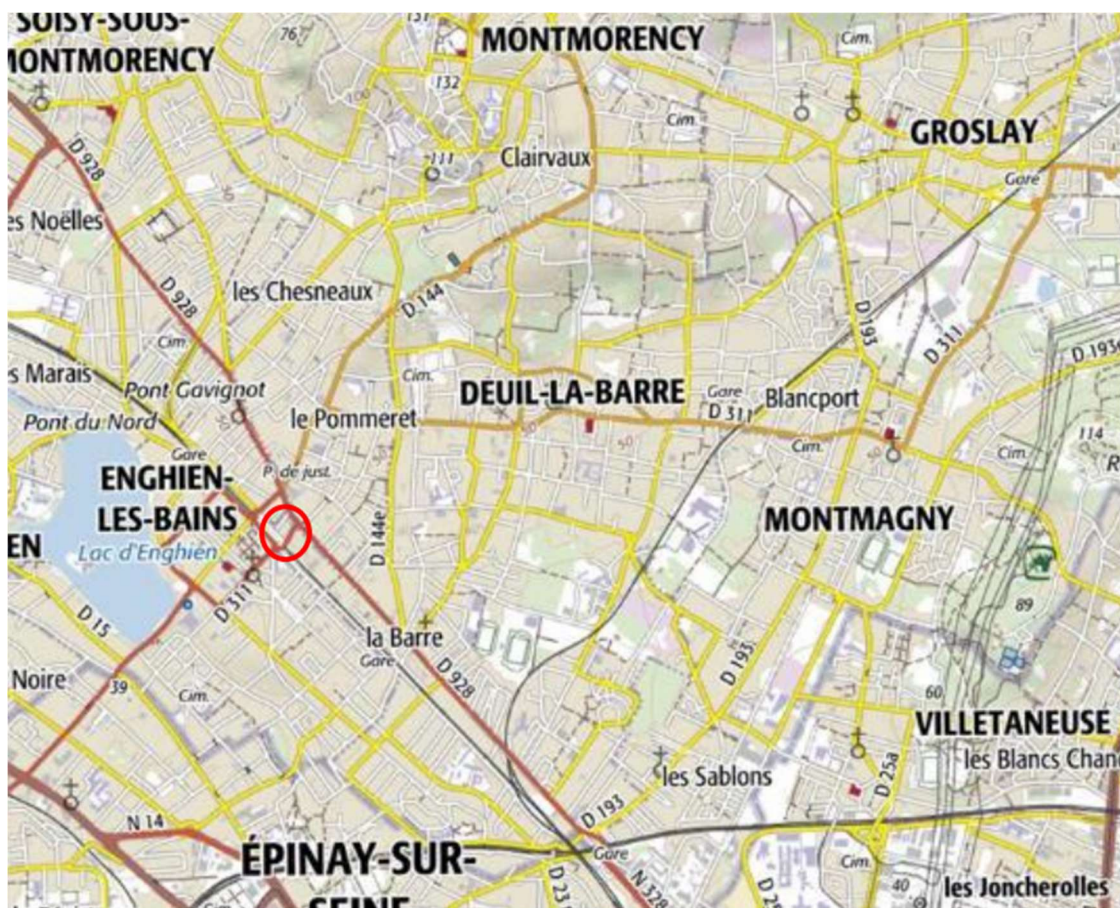
Une autre gare est située à proximité dans le 93, Epinay-Villetaneuse, et une autre encore à proximité immédiate du projet dans le 95, Enghien-les-Bains.

La population légale à Deuil-la-Barre, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019, est de 22 579 habitants

Deuil-la-Barre fait partie des 18 communes qui composent aujourd'hui la communauté d'agglomération Plaine Vallée créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 issue de la fusion de la communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency et de la communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France.

Cette récente communauté d'agglomération s'étend sur 74,7 km<sup>2</sup> et comporte plus de 180 000 habitants.





Source : Géoportail

## 1.1 Présentation sommaire du projet

Le projet, situé dans le périmètre dit de l'îlot Charcot, s'inscrit dans les objectifs de développement du parc de logements de la commune.

L'acquisition des parcelles comprise dans ce périmètre, objet du projet, permettra la réalisation d'une importante opération de logements avec une part conséquente en logements locatifs sociaux (LLS) pour permettre à la commune de combler son retard dans ce domaine.

En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le pourcentage de logements locatifs sociaux à Deuil-la-Barre n'est que de 16,17 % et l'acquisition de foncier nécessaire à la réalisation de LLS permettra d'améliorer ce taux pour avoisiner les 25 % imposés par la loi.

Cela permettra à la ville de respecter ses engagements pris au terme du contrat de mixité sociale qu'elle a conclu avec l'Etat le 15 février 2019.

La présente enquête préalable de déclaration d'utilité publique (DUP) concerne les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.



Par ailleurs, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée le 07 septembre 2018 et de ses avenants datés du 23 septembre 2019 et du 16 novembre 2020, avec la ville de Deuil-la-Barre, le prononcé de la DUP pour la constitution d'une réserve foncière sur le territoire communal est sollicité auprès du Préfet du Val d'Oise au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

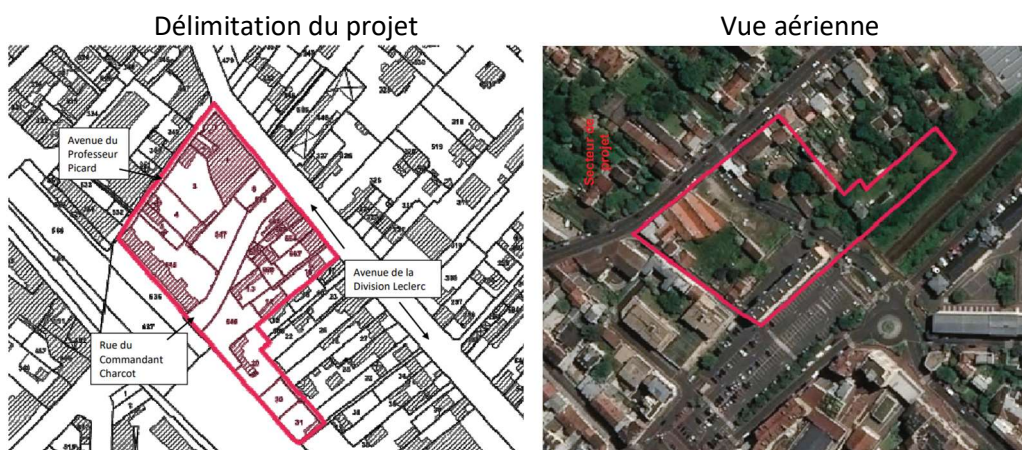
C'est ainsi que, par arrêté n° 2020-16060 du 15 décembre 2020, monsieur le Préfet du département du Val d'Oise a prescrit sur le territoire de la commune de Deuil-la-Barre, l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sur la commune de Deuil-la-Barre, préalables à la déclaration d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France du projet de constitution de réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques sur la commune de Deuil-la-Barre au lieu-dit « Ilot Charcot » et à la déclaration de la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

## 1.2 Le périmètre de l'opération

Le projet de l'opération envisagée est constitué d'un ensemble de parcelles cadastrées section AP d'une surface totale de 8 872 m<sup>2</sup>.

Cet ensemble comporte un ancien local d'activités, un immeuble d'habitation à R+5, des petits immeubles d'habitation à R+3, des maisons de ville et quelques pavillons.

Ce secteur dit « Ilot Charcot » a son périmètre situé de part et d'autre de la rue du Commandant Charcot entre la rue du professeur Picard, l'avenue de la Division Leclerc, la voie ferrée (Transilien ligne H Enghien-les-Bains) et un parking public sur le territoire des communes de Deuil-la-Barre et d'Enghien-les-Bains.





### **1.2.1 Un périmètre bien identifié**

Un contrat de mixité sociale a été signé avec le préfet du Val d'Oise le 15 février 2019 pour définir les engagements de la commune en matière d'urbanisme et de programmation en logements locatifs sociaux.

Les parcelles, objet du présent dossier, ont été identifiées dans ce contrat comme partie de terrains susceptibles de faire l'objet de construction et/ou réhabilitation en logements locatifs sociaux (LLS).

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU approuvé par le conseil municipal du 16 décembre 2019, ces terrains sont également identifiés comme potentiel de densification au titre du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et de réalisation de LLS pour la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

A ce titre, le secteur de l'Ilot Charcot a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et a été bien identifié dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU communal.

### **1.2.2 Identification des parcelles concernées**

L'Ilot Charcot est constitué de 27 parcelles (toutes cadastrées en section AP) :

- Trois parcelles occupées par un ancien commerce,
- Trois parcelles attenantes à cet ancien commerce, non construites, constituent des friches urbaines,
- Treize parcelles occupées par des pavillons souvent vétustes et pas toujours occupés comprenant parfois des jardins de taille importante,
- Huit parcelles occupées par des immeubles collectifs en plus ou moins bon état, quelques fois squattés ou murés dont une barre de logement social à réinstaller sur l'opération.

Cet ilot, peut constituer une opération de renouvellement urbain par démolition reconstruction, seule alternative possible sur le territoire communal.

### **1.3 Estimation globale et sommaire des acquisitions**

L'avis de la direction nationale d'interventions domaniales (DNID), du 14 décembre 2020, précise :

*Il convient de retenir le chiffre de 19 150 000 € comme estimation du coût total des acquisitions à réaliser. Ce montant permettra de couvrir l'intégralité des dépenses liées à la maîtrise du foncier : le paiement des indemnités de dépossession, d'éviction, de emploi et autres indemnités annexes.*

Les surcoûts éventuels (archéologie préventive, amiante, termites, plomb, sols, ...) ne sont pas pris en compte dans cette évaluation.

La durée de validité de la DNID est de 12 mois à compter du 14 décembre 2020.

## 1.4 Compatibilité avec les documents supra communaux

### 1.4.1 Le SDRIF

Le SDRIF a été arrêté par le conseil régional d'Ile-de-France le 25 octobre 2012 et approuvé par décret du conseil d'Etat n° 2013 1241 du 27 décembre 2013.

Deuil-la-Barre est notamment concerné, au titre du SDRIF, par les quartiers à densifier à proximité des gares. L'îlot Charcot se situe dans un rayon de 1 000 mètres des gares où le SDRIF a défini des secteurs représentés graphiquement par des pastilles orange.



Le règlement du PLU de Deuil-la-Barre permet une densification des espaces urbanisés en compatibilité avec le SDRIF.

### 1.4.2 Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France (SRCE)

Le SRCE, approuvé le 26 septembre 2013 par délibération du conseil régional d'Ile-de-France, a été adopté par arrêté n° 2013 294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.

Le territoire communal de Deuil-la-Barre ne se situe pas dans un réservoir de biodiversité et n'est pas traversé par un corridor écologique.

### 1.4.3 Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le SRHH a été arrêté par le préfet de région Ile-de-France le 20 décembre 2017.

Le SRHH détermine pour six ans les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement en Ile-de-France.

La déclinaison de ces objectifs se fait au niveau de chaque EPCI, ici, la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV).

L'objectif de construction de logements du SRHH est fixé à 850 par an pour l'ensemble des 18 communes de la CAPV.

Le projet de l'Ilot Charcot contribue à la réalisation de cet objectif.

#### 1.4.4 Le plan local d'habitat intercommunal (PLHI)

Le PLHI du territoire de la communauté d'agglomération Plaine Vallée a été arrêté le 09 octobre 2019.

La moyenne annuelle de constructions neuves de logements, sociaux et privés, est fixée à 125 pour Deuil-la-Barre.

Le présent projet est compatible avec les orientations du PLHI.

#### 1.5 Compatibilité avec le document d'urbanisme local

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Deuil-la-Barre a été approuvé le 16 décembre 2019.

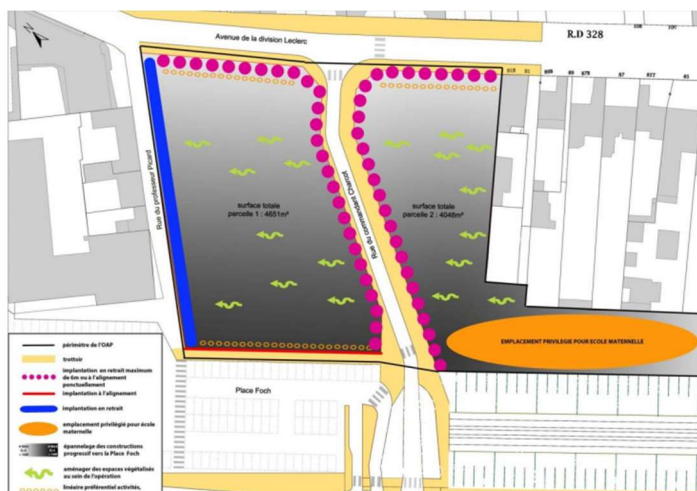
L'Ilot Charcot est situé dans le secteur UHa du PLU.

Le secteur UH est une zone d'habitat à dominante collectif au caractère mixte pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

Dans le secteur UHa, les règles sont assouplies pour accueillir de manière privilégiée des immeubles collectifs car situé à proximité des gares et le long des axes structurants de la commune.

Par ailleurs, le PADD précise que l'Ilot Charcot devrait accueillir 40 % de logements sociaux et développer une offre de petits logements.

Enfin, une opération d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie sur ce secteur.



OAP présentée dans le PLU

## 2 PRÉSENTATION DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

Le présent dossier concerne des enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire sur la commune de Deuil-la-Barre, préalables à la déclaration d'utilité publique au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) du projet de constitution de réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques sur la commune de Deuil-la-Barre au lieudit « Ilot Charcot » et à la déclaration de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

### 2.1 Enquête préalable à la DUP

L'article L 221-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L 321-1 et L 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1. ».

L'article L 300-1 du même code indique que : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. (...) ».

Sur la procédure, l'article L 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « 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. »

Il est donc nécessaire, avant de procéder à une expropriation, de réaliser deux enquêtes, la première pour définir si l'opération peut être déclarée d'utilité publique et la seconde qui concerne l'enquête parcellaire.

### 2.2 Enquête parcellaire

Une enquête parcellaire est nécessaire pour déterminer la ou les parcelles à exproprier mais également à rechercher les propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayant droit à indemnité.

Dans le cas présent, il s'agit des parcelles situées au lieudit « l'Ilot Charcot » sur la commune de Deuil-la-Barre de la section cadastrale AP n° 3, 4, 14, 15, 16, 665, 669, 664, et 667.

Pour le présent dossier, les deux enquêtes sont menées conjointement, l'une, pour définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique et l'autre, pour déterminer la ou les parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

## **2.3 Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur le Préfet du Val d'Oise a demandé à madame la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, par lettre enregistrée le 16 novembre 2020, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière sur le secteur de l'Ilot Charcot sur la commune de Deuil-la-Barre et la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Par décision E20000050 / 95 du 11 décembre 2020 (annexe I) qui annule et remplace la précédente décision du 19 novembre 2020, madame la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné monsieur Michel DEJARDIN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe mentionnée ci-dessus.

Monsieur Michel DEJARDIN est inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, au titre de l'année 2020, pour le département du Val d'Oise.

L'enquête publique, moment fort du processus de démocratie participative, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de recueillir les observations sur les projets d'aménagement ou d'équipement susceptibles de porter atteinte à l'environnement et à des intérêts collectifs ou particuliers.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage. Pour cette enquête, c'est l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sollicitée, qui assure la maîtrise d'ouvrage.

L'enquête publique est dirigée par le commissaire enquêteur ; celui-ci accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective pour permettre à l'autorité de prendre une décision en disposant préalablement de tous les éléments nécessaires à son information. Ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public.

Les commissaires enquêteurs, tiers indépendants, sont des personnes indépendantes, désignées par la présidente du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale (ici celle établie pour l'année 2020 pour le département du Val d'Oise). Ce mode de désignation garantit son indépendance totale, tant vis à vis de l'autorité organisatrice que de l'administration et du public.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel dans ce dossier.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il a l'obligation d'émettre un avis personnel et

motivé. Dans un document séparé, il fait donc part de ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

## **2.4 Modalités de l'enquête publique**

Par arrêté du 15 décembre 2020 (arrêté n° 2020-16060), monsieur le préfet du Val d'Oise a prescrit, au profit de l'EPPFIF, l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière (en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques), à Deuil-la-Barre au lieudit « Ilot Charcot » et à la déclaration de la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

Pendant toute la durée des enquêtes (du 05 février au 19 février 2021 inclus), le public pourra consigner ses observations sur l'utilité publique de l'opération et sur la limite des biens à exproprier sur les registres ouverts à cet effet et dans le respect des mesures sanitaires en vigueur, ou les adresser par écrit à la mairie de Deuil-la-Barre, à l'attention du commissaire enquêteur, où elles seront annexées aux registres d'enquêtes correspondants.

## **2.5 Consultation du dossier**

Pendant l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier, du vendredi 05 février au vendredi 19 février 2021 inclus sous forme papier à la mairie de Deuil-la-Barre, 36 rue Charles de Gaulle.

Le public pouvait également prendre connaissance du dossier d'enquête, sous forme numérique, sur le site internet de la commune (<http://www.deuillabarre.fr>).

Une adresse électronique dédiée à l'enquête ([enquetepublique@deuillabarre.fr](mailto:enquetepublique@deuillabarre.fr)) permettait également de faire part d'observations éventuelles.

Les courriels ainsi déposés à cette adresse sont annexés aux registres d'enquêtes correspondants dès réception et tenus à la disposition du public.

Les courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête ne sont pas pris en compte.

## **2.6 Inscriptions des remarques**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait inscrire ses observations sur les registres d'enquête papier.

Le public pouvait aussi faire part de ces observations par mail (voir ci-dessus) et par courrier adressé à la mairie de Deuil-la-Barre, à l'attention du commissaire enquêteur, et qui seront annexés aux registres d'enquête.



## 2.7 Permanence du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté qui a organisé l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu le public, en mairie de Deuil-la-Barre, les jours et heures suivants :

- |                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| - vendredi 05 février 2021 | de 14h00 à 17h00 (permanence n° 1) |
| - mercredi 10 février 2021 | de 14h00 à 17h00 (permanence n° 2) |
| - vendredi 19 février 2021 | de 14h00 à 17h00 (permanence n° 3) |

## 2.8 Publicité de l'enquête publique

Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire a été publié, par les soins du préfet du Val d'Oise, en caractères apparents quinze jours avant le début des enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci dans deux journaux locaux :

La Gazette du Val d'Oise les mercredi 27 janvier et 10 février 2021.

Le Parisien, édition du Val d'Oise, les mercredi 27 janvier et 10 février 2021.

Les copies de ces publications figurent en annexe III.

Parallèlement, le même avis a été publié par voie d'affiches sur les panneaux d'affichage de la commune de Deuil-la-Barre, quinze jours avant la date d'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est constaté par un certificat d'affichage (annexe V) Conformément aux dispositions du code de l'environnement, livre V, titre 1<sup>er</sup>, l'avis d'affichage portant l'ouverture de l'enquête publique contenait les renseignements prévus à l'article R 123.9 du code de l'environnement.

Par ailleurs, et dans les mêmes conditions, de délai et de durée, il a été procédé à l'affichage du même avis au public sur les lieux prévus pour la réalisation de l'opération, et en des lieux situés à proximité du projet. Une copie de l'affiche réglementaire est en annexe IV.

## 2.9 Documents mis à disposition du public

Le dossier d'enquêtes conjointes comprend (extrait du site internet de la ville depuis le 05/02/21) :

05/02/2021

[1- Délibération.pdf](#)

Dossier d'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique :

[2-1 Notice explicative DUP.pdf](#)

[2-2 Plan de situation.pdf](#)

[2-3 Plan du périmètre.pdf](#)

[2-4 Estimation sommaire des dépenses Deuil Charcot.pdf](#)

Enquête parcellaire :

[3-1 Notice enquête parcellaire.pdf](#)

[3-2 Plan parcellaire Deuil Charcot.pdf](#)

[3-3 Etat parcellaire Deuil Charcot.pdf](#)

[Arrêté ouverture enquête publique préfet.pdf](#)

## **3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **3.1 Préparation de l'enquête et rencontres préalables**

La réunion préparatoire aux enquêtes publiques s'est tenue, le 15 décembre 2020, en préfecture de Cergy-Pontoise, en présence de :

- Madame Estelle MICHEL-PAPIN, chargée d'études à la direction départementale des territoires (DDT 95), service SUAD/PEAD,
- Madame Christine AUGER, directrice du développement urbain à la mairie de Deuil-la-Barre,
- Madame Malika SAIDJ, responsable de projets fonciers à l'EPFIF.

Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance du projet envisagé.

Il a ensuite été décidé de fixer les dates de l'enquête publique du vendredi 05 février au vendredi 19 février 2021 inclus, d'organiser les mesures de publicité et de valider les termes de l'arrêté préfectoral.

### **3.2 Visite des lieux**

La visite des lieux du 19 janvier 2021, en présence de madame Estelle MICHEL-PAPIN (DDT 95) et madame Christine AUGER (mairie de Deuil-la-Barre), a permis au commissaire enquêteur de se rendre compte de l'environnement général autour du projet, de l'état spécifique des parcelles concernées et des bâtiments ou immeubles qu'elles supportent.



Quelques photos de la visite sur site du 19 janvier 2021.

### 3.3 Clôture des registres d'enquête

Les enquêtes publiques conjointes étant closes le 19 février 2021, le commissaire enquêteur, conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête, en a assuré la clôture.

- Registre d'enquête préalable à la DUP, clos et signé par le commissaire enquêteur.
- Registre d'enquête parcellaire, clos et signé par le maire et transmis dans les 24 heures au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur est reparti avec le registre d'enquête préalable à la DUP qui était mis à disposition du public et le registre d'enquête parcellaire qui avait été signé par un élu délégué après 17 heures le 19 février 2021.

## 4. LA CONCERTATION

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public, seule la publicité en amont de l'enquête par voie d'affiches, sur les panneaux électroniques de la commune, dans deux journaux d'annonces légales et sur le site internet communal, permettait de prendre connaissance de l'enquête publique.

Toutefois, il est à noter qu'à l'occasion de la révision du PLU en 2019, le projet a été présenté, notamment dans une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) spécifique à ce projet de l'îlot Charcot.

Dans le cadre de la révision du PLU, des réunions publiques ont été organisées, des communications régulières ont été faites dans le magazine de la ville, sur le site internet, une exposition a été organisée pendant toute la durée de la révision.

## 4.1 Synthèse des observations reçues

### 4.1.1 Observations orales

N°	Permanence	Emetteur	Observations	Avis et Commentaires du commissaire enquêteur
01	1	Monsieur Gérard FLEURETTE 89 avenue de la Division Leclerc Deuil-la-Barre	Monsieur FLEURETTE souhaite obtenir des renseignements sur le projet. Il a été contacté par un promoteur, sa parcelle est située hors projet. Il demande la taille des haies, en limite de sa propriété, sur les parcelles déjà acquises par l'EPFIF.	Le commissaire enquêteur renseigne monsieur FLEURETTE à partir des éléments du dossier d'enquête.  La demande de taille des haies sera transmise au maître d'ouvrage.
02	2	Madame Marie José DEGEIL DEL PEYRE 36 rue Carnot Deuil-la-Barre	Propriétaire en indivision de la parcelle AB 16, située 93 avenue de la Division Leclerc. Madame DEGEIL DEL PEYRE est dans une situation conflictuelle de divorce avec monsieur SKRYPOCZKA. Elle souhaite des informations précises sur les propositions d'offres d'achat de l'EPFIF.	Le commissaire enquêteur, après une écoute attentive de la situation de madame DEGEIL DEL PEYRE, demandera des informations plus précises à l'EPFIF.
03		Madame Marie Christine MONGE 61 bis avenue de la Division Leclerc Deuil-la-Barre	Ces trois personnes ont été reçues en même temps, à leur demande. Elles souhaitent des informations sur le projet.	Le commissaire enquêteur renseigne ces trois personnes à partir des éléments du dossier d'enquête.

	2	<p>Madame Bernadette BRUNSWICK</p> <p>13 avenue Paul Fleury</p> <p>Deuil-la-Barre</p> <p>Madame Marie Brigitte NGUYEN</p> <p>12 rue de la Hutte</p> <p>Deuil-la-Barre</p>		
04	3	<p>Madame Thérèse NEDELEC</p> <p>99 avenue de la Division Leclerc</p> <p>Deuil-la-Barre</p>	<p>Madame NEDELEC, locataire de la SCI Leclerc, a signé un bail pour 3 ans en mai 2020.</p> <p>Elle n'a pas été informée du projet et s'inquiète du devenir de son bail.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte et sollicitera le maître d'ouvrage.</p>
05	3	<p>Monsieur Christophe MARGARIDO, pour ses beaux-parents, M et Mme DA CUNHA</p> <p>99 avenue de la Division Leclerc</p> <p>Deuil-la-Barre</p>	<p>Monsieur MARGARIDO représente ses beaux-parents, pour un bien situé dans le projet.</p> <p>Il souhaite des informations sur les négociations en cours et regrette le manque de support juridique pour l'aider dans ses démarches.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte et sollicitera le maître d'ouvrage.</p>
06	3	<p>Madame Michèle OUSLATI et monsieur Rachid OUSLATI</p>	<p>M et Mme OUSLATI demandent des informations sur le projet et regrettent le manque de communication en amont.</p>	<p>Le commissaire enquêteur renseigne ces personnes à partir des éléments du dossier d'enquête.</p> <p>La publicité de l'enquête publique est conforme aux dispositions réglementaires.</p> <p>Pour le reste, la commune sera sollicitée.</p>

		47 avenue de la Division Leclerc Deuil-la-Barre		
07	3	Madame Sarah GUENDOUZE 93 avenue de la Division Leclerc Deuil-la-Barre	Madame GUENDOUZE occupe un logement, déclaré ou non, concerné par le projet et souhaite connaître les délais d'expropriation envisagée.	Le commissaire enquêteur conseille à madame GUENDOUZE de se tenir informée de la suite de la procédure d'enquête.

#### 4.1.2 Observations écrites

Dix observations écrites ont été déposées sur le registre papier au cours de l'enquête publique.

N°	Date et/ou permanence	Emetteur	Observations	Avis et Commentaires du commissaire enquêteur
01	2 10/ 02/ 21	Madame Marie José DEGEIL DEL PEYRE 36 rue Carnot Deuil-la-Barre	Madame DEGEIL DEL PEYRE regrette de ne pas être suffisamment informée. Elle souhaite un contact avec l'EPFIF.	Le commissaire enquêteur prend acte et transmet au maître d'ouvrage.



02	16/02/21	Monsieur Bernard RAZE 38 rue Louis Braille Deuil-la-Barre	Monsieur RAZE souhaite les informations suivantes :  Quelle est la forme de l'opération, ZAC ou autre ?  Quel est le nombre de logements à démolir ? leur typologie ?  Les possibles activités commerciales ne sont pas développées ? pourquoi une différence si nette de pourcentage de logements sociaux entre les quartiers de la ville ?  Demande un contresens cyclable pour la rue du commandant Charcot	Le commissaire enquêteur sollicitera l'EPFIF sur ces observations.
06	19/02/21	Madame Line FAUCHET Présidente de l'ALRPP	L'Association des Locataires de la Résidence du Professeur Picard (ALRPP) souhaite connaître :  Les délais de réalisation du projet	Le commissaire enquêteur répond avec les éléments du dossier d'enquête et transmettra ces demandes à la maîtrise d'ouvrage.
07		Madame Marlène DESPAS Secrétaire de l'ALRPP	Les conditions de relogement des locataires, la prise en charge des frais de déménagement.	
08		9 rue du Professeur Picard Deuil-la-Barre	Et souhaite éviter un relogement intermédiaire avec une opération sur site de construction / démolition	
09	19/02/21	Madame Florence GAILLARD 91 avenue de la Division Leclerc Deuil-la-Barre	Madame GAILLARD, dont la propriété est située hors projet mais en limite de celui-ci, s'inquiète des conséquences de l'opération sur sa qualité de vie actuelle.	Le commissaire enquêteur prend acte et répond avec les éléments du dossier d'enquête.
10	19/02/21	Elus du groupe « Ensemble pour Deuil-la-Barre »	Les élus du groupe signalent l'envoi d'un mail le 19/02/2021.	Le commissaire enquêteur prend acte.

#### 4.1.3 Courrier électronique

Les observations du public pouvaient être déposées à l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique : [enqueteublique@deuillabarre.fr](mailto:enqueteublique@deuillabarre.fr)

Dix-huit observations contenues dans sept courriels sont arrivées à cette adresse

N°	Emetteur	Observations	Avis et Commentaires du commissaire enquêteur
Mail 01 du 05 février 2021	Madame Morgan BOUQUEREL  6 bis rue du Professeur Picard  Enghien-les-Bains	Madame BOUQUEREL s'interroge sur le devenir des voiries encadrant le projet.  Elle s'inquiète aussi de l'implantation et du gabarit des futures constructions en craignant une perte d'ensoleillement.	Le commissaire enquêteur transmettra ces demandes à la maîtrise d'ouvrage.  Des éléments de réponses peuvent être trouvés dans le règlement du PLU.
Mail 02 du 10 février 2021	Madame Stéphanie FERCHICHI  Responsable de développement  Groupe Confiance Immobilier	Madame FERCHICHI souhaite des informations sur le projet et voudrait pouvoir candidater sur l'opération immobilière.	Le commissaire enquêteur transmet cette demande au maître d'ouvrage.

Mail 03 du 14 février 2021	<p>Madame Ingrid LAMARRE et monsieur Olivier LAMARRE</p> <p>87 bis avenue de la Division Leclerc</p> <p>Deuil-la-Barre</p>	<p>Madame et monsieur LAMARRE, propriétaire de la parcelle 25 en limite du projet, souhaitent des confirmations sur les points suivants :</p> <p>Les parcelles 20, 29, 30 et 31 seront prioritairement utilisées pour la construction d'une école maternelle, à l'exclusion de tout autre usage non concerté avec les riverains de ces parcelles.</p> <p>Sur ces mêmes parcelles, la hauteur et l'emprise des futures constructions ne dépasseront pas celles de la construction présente à ce jour et que les nuisances visuelles seront maîtrisées.</p> <p>La végétalisation actuelle des parcelles 29, 30 et 31 devra être conservée pour continuer à assurer une bonne absorption des eaux de pluie et par respect des objectifs environnementaux nationaux du « zéro artificialisation nette ».</p> <p>Expliquer les mesures qui seront prises pour limiter le plus possible les nuisances du futur chantier ainsi que les compensations potentielles adaptées au préjudice subi.</p>	<p>Le commissaire enquêteur transmettra ces demandes à la maîtrise d'ouvrage et remarque que le PLU comporte une OAP mentionnant la possibilité de construction d'une école maternelle sur l'Ilot Charcot.</p>
Mail 04 du 15 février 2021	<p>Madame Florence GAILLARD</p> <p>91 avenue de la Division Leclerc</p> <p>Deuil-la-Barre.</p>	<p>Madame GAILLARD, après l'envoi de son mail, s'est présentée à la troisième permanence du 29 février 2021.</p> <p>Elle fait état d'un courrier émanant d'ACONEX pour le syndicat national de défense des expropriés et des propriétaires.</p> <p>Madame GAILLARD demande un rendez-vous.</p>	<p>Le commissaire enquêteur constate que la parcelle de madame GAILLARD est hors projet et lui propose de prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la commune.</p>

Mail 05 du 16 février 2021	Madame Barbara FERREIRA  rue du professeur Picard  Deuil-la- Barre.	Madame FERREIRA s'interroge sur le devenir des locataires actuellement présents sur l'Ilot Charcot et regrette le manque d'informations sur le sujet.	Le commissaire enquêteur prend acte.  L'information vers les locataires est à faire par les propriétaires.  Cette obligation légale est à préciser par l'EPFIF.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mail 06 du 19 février 2021

<p>Madame Brigitte GOCH- BAUER, conseillère municipale, agissant aux noms de mesdames Hamida BOUABDALLAH, Vanessa CHALLAL PEREIRA et messieurs Vincent GAYRARD, Thomas GUILLO et Thierry MEREL, du groupe « Ensemble pour Deuil-la- Barre ».</p>	<p>Le groupe d'élus précise que :</p> <p>La durée de l'enquête semble trop courte au vu du contexte sanitaire, de l'envergure du projet et de sa relative publicité.</p> <p>Après avoir regretté qu'un projet global sur les trois communes limitrophes que sont Enghien-les-Bains, Montmorency et Deuil-la-Barre, n'ait pu être trouvé, les élus demandent qu'une attention particulière soit apportée pour les nuisances attendues sur l'environnement (circulation douce et routière, avoisinants non impactés directement, gabarit des futures constructions, ...) ainsi qu'une juste compensation soit rendue par les maîtres d'ouvrage.</p> <p>En retraçant l'historique du projet depuis 2013, les élus ne comprennent pas pourquoi un projet plus détaillé n'a pas été présenté avec les caractéristiques principales des ouvrages à construire. Ils soulignent également des différences entre l'état parcellaire et le plan parcellaire (voir registre d'enquête parcellaire). Ils veulent aussi s'assurer du risque financier pour la commune.</p> <p>Ils sont très réservés sur la démolition de la barre d'immeuble gérée par le bailleur social Val d'Oise Habitat (VOH) et aurait préféré une véritable requalification de celle-ci. Comment les 48 logements ainsi démolis sont comptabilisés dans les 46 % de logements sociaux prévus sur l'opération ?</p> <p>Ils proposent d'augmenter la proportion de logements sociaux prévue et de la porter à 55 ou 60 %.</p> <p>Ils demandent une attention particulière pour le traitement des dossiers d'expropriation et de relogements des locataires afin qu'aucun d'entre eux ne soient contraints de quitter le territoire communal.</p> <p>Ils regrettent le manque de concertation sur ce projet d'envergure.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte et transmettra au maître d'ouvrage et à la commune.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

		Ils veulent s'assurer de la bonne qualité architecturale et environnementale du projet ainsi qu'un co-pilotage de la commune avec les maîtres d'ouvrage	
Mail 07 du 19 février 2021	Madame Laurence LAPORTE 4 bis rue des Coutures Deuil-la-Barre	Madame LAPORTE, urbaniste, regrette la future démolition de la barre de logements sociaux et souhaite plutôt une réhabilitation de celle-ci.  Elle regrette aussi un manque de communication en amont du projet.	Le commissaire enquêteur prend acte et soumet au maître d'ouvrage la proposition de réhabilitation de la barre de logements sociaux.

#### 4.1.4 Courriers reçus

Au cours de l'enquête publique, aucun courrier n'est parvenu au commissaire enquêteur via les services postaux.



## 5. RÉPONSES DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

### 5.1 Courrier de remise du procès-verbal de synthèse des observations

Références :

- Code de l'environnement,
- Arrêté du 15 décembre 2020 (arrêté n° 2020-16060), de monsieur le préfet du Val d'Oise prescrivant, au profit de l'EPPFIF, l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière (en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques), à Deuil-la-Barre au lieudit « Ilot Charcot » et à la déclaration de la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

Madame, monsieur le représentant du maître d'ouvrage,

Les enquêtes publiques conjointes citées ci-dessus se sont terminées le vendredi 19 février à 17h00 dans les locaux de la mairie de Deuil-la-Barre.

Il est à noter la participation modérée du public à cette enquête.

Au cours de cette enquête, le commissaire enquêteur a reçu quinze personnes au cours des trois permanences organisées dans le cadre de ces enquêtes publiques conjointes.

Les personnes reçues ont fait part d'observations orales au commissaire enquêteur et certaines ont déposé des observations écrites sur les registres d'enquête (registre d'enquête préalable à la DUP et/ou registre d'enquête parcellaire).

Une adresse électronique dédiée à l'enquête ([enquetepublique@deuillabarre.fr](mailto:enquetepublique@deuillabarre.fr)) était également mise à disposition du public.

Toutes les observations sont recensées dans le présent document.

Aucun courrier n'a été adressé, en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur.

Dix observations écrites ont été déposées sur le registre d'enquête préalable à la DUP.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre d'enquête parcellaire.

Dix-huit observations, contenus dans sept courriels, ont été déposées sur l'adresse électronique mise à disposition du public.

Le commissaire enquêteur remet au maître d'ouvrage, par mail du 25 février 2021, un fichier « ouvert » au format Word qui permettra au maître d'ouvrage de répondre, directement dans le document, aux questions posées par le commissaire enquêteur et aux observations recensées.

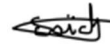
Les questions ou remarques du commissaire enquêteur figurent en caractères italiques dans ce fichier. Les réponses apportées par le maître d'ouvrage seront à inscrire, en caractères rouge dans ce même fichier, puis adressées au commissaire enquêteur par mail.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous demande de bien vouloir m'adresser sous 15 jours au plus tard, suivant la réception de ce procès-verbal, vos observations en réponse au regard de chacun des points soulevés et en concertation avec la ville de Deuil-la-Barre.

Veillez agréer, madame, monsieur le représentant du maître d'ouvrage, l'expression de mes sentiments distingués.

Michel DEJARDIN Commissaire enquêteur.  
Le 25 février 2021

Malika SAIDJ Responsable de projets fonciers  
Le 25 février 2021



Malika SAIDJ  
Ville de Deuil-la-Barre



**5.2 Procès-verbal de synthèse des observations, réponses de l'EPFIF, de la commune de Deuil-la-Barre et commentaires du commissaire enquêteur**

**PROCES-VERBAL de communication des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique conjointe portant sur un dossier de déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière sur le secteur de « l'îlot Charcot » sur la commune de Deuil-la-Barre (95170) et la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.**

Enquête publique n° E20000050 / 95

Réalisée du vendredi 05 février au vendredi 19 février 2021 inclus,  
dans les locaux de la mairie de Deuil-la-Barre, 36 rue Charles de Gaulle.

Monsieur Michel DEJARDIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 11 décembre 2020 (qui annule et remplace la décision du 19 novembre 2020), sur demande de monsieur le Préfet du Val d'Oise enregistrée le 16 novembre 2020.

## 1. Registre d'enquête préalable à la DUP

### 1<sup>ère</sup> permanence du 05 février 2021 :

Visite informelle de monsieur Gérard FLEURETTE, 89 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Pas d'observation écrite.

M FLEURETTE demande des informations sur le projet et signale qu'il a été contacté par un promoteur pour l'acquisition de sa propriété.

Par ailleurs, il souhaite que la parcelle mitoyenne à sa propriété, qui a déjà été acquise par l'EPFIF fasse l'objet d'un minimum d'entretien, notamment pour la taille des haies.

Enfin, M FLEURETTE envisage des travaux sur son habitation et s'interroge sur l'utilité de ceux-ci par rapport au projet envisagé.

*Le commissaire enquêteur :*

*M FLEURETTE demande légitimement l'entretien des haies bordant sa propriété.*

*Un planning prévisionnel des travaux pourrait permettre à M FLEURETTE de concrétiser ses projets de rénovation de son habitation.*

Réponse du maître d'ouvrage :

En ce qui concerne l'entretien des haies, la demande sera faite auprès de l'administrateur de biens de l'EPFIF pour une intervention dans les meilleurs délais.

Le projet n'étant pas à connu à ce jour, il n'est possible de définir un planning prévisionnel de travaux. Cela dépendra notamment de la rapidité des acquisitions. Il convient toutefois de rappeler que la propriété de M. FLEURETTE n'est pas concernée par la présente DUP et que rien ne s'oppose à la réalisation de ses travaux, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Le commissaire enquêteur prend acte.

### 2<sup>ème</sup> permanence du 10 février 2021 :

- Madame Marie-José DEGEIL DELPEYRE épouse SKRYPOCZKA, 36 rue Carnot à Deuil-la-Barre.

Madame DEGEIL DELPEYRE, propriétaire en indivision d'un appartement, au 3<sup>ème</sup> étage, sis 93 avenue de la Division Leclerc est en instance de divorce et visiblement dans une situation conflictuelle.

Un premier bien à la même adresse, où elle détenait 49 % de parts au sein de la SCI MEURISE a déjà fait l'objet d'une acquisition par l'EPFIF, sans qu'elle en soit informée.

Pour le deuxième bien en indivision, madame DEGEIL DELPEYRE souhaite davantage de transparence, une information fiable et des échanges concrets.

Elle ne comprend pas la baisse de prix proposé, par courrier de l'EPFIF du 08 février 2021, alors qu'elle était favorable à une proposition supérieure par courrier du 22 novembre 2017 et qu'aucune suite n'a été donnée à son acceptation.

Le bien semble aujourd'hui occupé.

*Le commissaire enquêteur :*

*Madame DEGEIL DELPEYRE souhaite très clairement des informations concrètes et des échanges directs avec l'EPFIF.*

*Le commissaire enquêteur privilégie une concertation rapprochée de la part de l'EPFIF avec madame DEGEIL DELPEYRE.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'EPFIF et Mme DEGEIL DELPEYRE sont en contact depuis 2017 de façon régulière. Etant précisé que l'EPFIF n'est pas habilité à s'immiscer dans les relations privées.

Au regard du contentieux qui oppose Mme DEGEIL DELPEYRE et son ex-époux, M. SKRYPOCZKA, l'EPFIF a conseillé cette dernière de se faire assister par un conseil juridique afin de l'accompagner dans cette vente.

C'est dans ce contexte que l'EPFIF a été mis en contact avec l'avocat de Madame DEGEIL DELPEYRE afin que le notaire en charge de la vente de ses biens puisse fournir tous les justificatifs nécessaires au paiement des prix de vente.

Concernant le bien de la SCI MEURISE, l'EPFIF l'a acquis suivant les offres faites aux propriétaires. Le notaire, en charge de cette vente, a appliqué la répartition prévue dans les justificatifs fournis par son avocat. Seul le notaire a la responsabilité de vérifier les origines de propriété et de procéder à toutes les formalités administratives et notariales.

Pour le deuxième bien, une première offre avait été faite par l'EPFIF avec deux options : un prix en valeur libre et un prix en valeur occupée. Les propriétaires ont accepté la proposition au prix libre, voulant se charger directement du relogement du locataire occupant. Lors de la visite préalable à la signature de l'acte de vente, il a été constaté par voie d'huissier que le logement n'était toujours pas libéré. Deux procès-verbaux de difficultés ont été signés chez le notaire en charge de cette transaction, en présence de Mme DEGEIL DELPEYRE, pour faire enregistrer la demande de libération des lieux dans les meilleurs délais afin de signer l'acte authentique, au prix libre. Le propriétaire, M. SKRYPOCZKA, a expressément demandé à ce que l'EPFIF fasse une offre en valeur occupée afin que ce dernier se charge du relogement de la famille en place. C'est la raison pour laquelle, l'EPFIF a dernièrement fait une offre en valeur occupée avec la mention du relogement qui sera pris en charge par la ville.

**Le commissaire enquêteur prend acte mais conseille au maître d'ouvrage de rencontrer madame DEGEIL DELPEYRE.**

- Madame Marie Christine MONGE, 61 bis avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre,
- Madame Bernadette BRUNSWICK, 13 avenue Paul Fleury à Deuil-la-Barre,
- Madame Marie Brigitte NGUYEN, 12 rue de la Hutte à Deuil-la-Barre.

Ces trois personnes ont été reçues ensemble à leur demande et souhaitent des informations sur le projet.

Madame NGUYEN souhaite acquérir une propriété voisine au projet et s'interroge sur son investissement.

*Le commissaire enquêteur :*

*En l'absence de projet détaillé et de visuels à montrer aux riverains, la proposition d'un planning prévisionnel et d'hypothèses réalistes s'appuyant sur le PLU pourraient être avancés.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

**Le projet n'étant pas à connu à ce jour, il n'est possible de définir un planning prévisionnel de travaux. Aucun plan masse n'a été établi. Il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande d'hypothèse d'aménagement. Toutefois, dès que le projet sera avancé, une communication sera mise en place pour informer de la forme de ce futur quartier.**

**Le commissaire enquêteur prend acte.**

Mardi 16 février 2021 hors permanence.

- Monsieur Bernard RAZE, 38 rue Louis Braille à Deuil-la-Barre.

Monsieur RAZE dépose plusieurs observations :

- 1 – Quelle est la forme de l'opération, ZAC ou autre ?
- 2 – Quel est le nombre de logements à démolir ? leur typologie ?
- 3 – Les possibles activités commerciales ne sont pas développées ? pourquoi une différence si nette de pourcentage de logements sociaux entre les quartiers de la ville ?
- 4 - Demande un contresens cyclable pour la rue du commandant Charcot

*Le commissaire enquêteur :*

*L'EPFIF doit pouvoir répondre à ces questionnements.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

- 1 – La forme de l'opération n'est pas définie à ce jour. Il n'y aura vraisemblablement pas de ZAC.

- 2 – Tous les logements concernés par la présente DUP sont destinés à être démolis, au regard de leur état de vétusté et de dangerosité.
  
- 3 – Le dossier de DUP précise bien qu'une partie des rez-de-chaussée des opérations immobilières seront occupées soit par des commerces, soit par des activités, soit par des services.... Le secteur se situe à proximité immédiate d'une zone commerçante importante sur Enghien-Les-Bains. Il faut réfléchir à la viabilité des cellules commerciales sur le long terme afin de ne pas se retrouver avec des locaux inoccupés.  
Le PLU prévoit selon les secteurs et en fonction de la taille des opérations, un pourcentage de 35% ou de 40% de logements sociaux. Il est difficile de dire qu'il y a une différence nette de pourcentage de logements sociaux entre les quartiers.
  
- 4 – Pour le contre sens cyclables, la demande sera étudiée dans le cadre du projet. Toutefois, il est d'ores et déjà prévu des circulations douces sur l'ensemble de cet ilot.

Les réponses du maître d'ouvrage sont claires, le commissaire enquêteur prend acte.

### 3<sup>ème</sup> permanence du 19 février 2021 :

- Madame Thérèse NEDELEC, 99 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Madame NEDELEC est locataire à l'adresse ci-dessus (propriété SCI Leclerc) et ne semble pas informée du projet, d'autant plus qu'elle vient de signer un renouvellement de bail en mai 2020 pour trois ans.

*Le commissaire enquêteur :*

*Les propos de madame NEDELEC interrogent sur l'information et la communication des locataires des biens à exproprier. Qu'en est-il en réalité ? et que devient le bail signé jusqu'en mai 2023 ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans les procédures d'acquisition, les propriétaires ont l'obligation d'informer leur locataire du projet en cours sur leur propriété, et de l'état d'avancement des négociations engagées depuis 2016. Par ailleurs, lorsque la ville et l'EPFIF ont notifié les arrêtés d'ouverture d'enquêtes publiques, il a explicitement été demandé aux propriétaires, conformément à l'article L.311-2 du code de l'expropriation, de faire connaître les locataires ou tout ayant droit, à l'expropriant.

Dès réception de ces informations, l'EPFIF et la Ville adresseront un courrier à chaque locataire connu.

Il est difficile de reprocher à la ville et à l'EPFIF de ne pas avoir communiqué avec les locataires, le projet étant connu par tous, depuis plus de 5 ans.

Le bail signé est toujours en vigueur. Il s'éteindra dès l'obtention de l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique. Le locataire peut venir se renseigner auprès de la ville ou de l'EPFIF.

Le commissaire enquêteur estime qu'une communication en amont aurait pu être prévue en concertation avec la mairie.

- Madame Line FAUCHET, 9 rue du Professeur Picard à Deuil-la-Barre, présidente de l'association des locataires de la résidence du professeur Picard (ALRPP)
- Madame Marlène DESPAS, même adresse, secrétaire de l'association des locataires de la résidence du professeur Picard (ALRPP)

Après avoir sollicité des renseignements sur le projet, les membres de l'ALRPP demandent :

- 1 – Quels sont les délais connus, à ce jour, pour la réalisation des travaux ?
- 2 – Quels sont les conditions de relogement envisagées, quid des frais de déménagement ?
- 3 – Peut-on envisager une opération de construction sur site puis démolition du bâtiment afin d'éviter un relogement intermédiaire ?

*Le commissaire enquêteur :*

*Le maître d'ouvrage est appelé à répondre à ces trois questions.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

- 1 – Le projet n'étant pas à connu à ce jour, il n'est possible de définir un planning prévisionnel de travaux.
- 2 – Dans le cadre de cette opération, une enquête sociale sera réalisée par le bailleur social qui fera l'opération afin de prévoir les relogements nécessaires en concertation avec les locataires en place. Les frais de déménagement seront pris en charge par le bailleur social.
- 3 – Il n'est pas prévu de relogement intermédiaire. Pour autant, c'est l'enquête sociale et les échanges directement avec les locataires qui détermineront le montage le plus pertinent à mettre en place.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Monsieur Christophe MARGARIDO, pour la propriété de ses beaux-parents monsieur et madame DA CUNHA, 93 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Monsieur MARGARIDO, représentant ses beaux-parents, souhaite des informations sur le projet mais surtout sur les négociations en cours menées par l'EPFIF.



Monsieur MARGARIDO regrette qu'aucune disposition ne soit prise pour aider les propriétaires dans cette phase de négociations et sollicite des informations sur l'évaluation des biens effectuée par le service des Domaines (DNID).

Monsieur et madame DA CUNHA ont reçus deux propositions successives, la deuxième à la hausse, pour l'acquisition de leur bien immobilier. Pourquoi cette hausse ?

Le terme « net vendeur » ne semble pas bien compris et surtout intègre t'il la non-perception des loyers pendant un an ? (préjudice subi).

*Le commissaire enquêteur :*

*Le commissaire enquêteur, après avoir rappelé que sa mission occasionnelle de service public et d'utilité collective affirme une réelle neutralité sur le plan des négociations, ne peut qu'encourager monsieur MARGARIDO à prendre attache avec toute personne de son choix pour des informations juridiques à vérifier.*

*L'EPFIF peut néanmoins accéder à certaines remarques.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'EPFIF a rencontré et échangé par téléphone à de nombreuses reprises avec Mme et M. DA CUNHA et leur gendre, M. MARGARIDO, sur les modalités d'acquisition de leur bien. Lors de la visite du bien, il a été constaté que celui-ci faisait l'objet d'un bail d'habitation. Aussi, l'EPFIF a proposé deux solutions : une acquisition en valeur libre de toute location et occupation, ou en valeur occupée, à charge pour l'EPFIF de reloger le locataire. Les propriétaires ont souhaité faire libérer eux-mêmes leur bien afin de le vendre en valeur libre. C'est dans ce contexte qu'une première proposition leur avait été faite. Une contreproposition a été faite par Mme et M. DA CUNHA, à laquelle l'EPFIF a donné un accord.

**Le commissaire enquêteur prend acte.**

- Madame Michèle OUSLATI et monsieur Rachid OUSLATI, 47 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Monsieur et madame OUSLATI souhaitent des informations sur le projet et regrettent le manque de communication sur le sujet.

*Le commissaire enquêteur :*

*Il serait bon de rappeler les dispositions prises en matière de communication sur le projet.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Ce projet est prévu dans le PLU, notamment dans une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) spécifique à ce projet de l'ilot Charcot. Dans le cadre de la révision du PLU, des réunions publiques ont été organisées, des communications régulières ont été faites dans le magazine de la ville, sur le site internet, une exposition a été organisée pendant toute la durée de la révision.

De plus, des informations avaient été transmises aux riverains sur les anciens projets, notamment une réflexion était menée conjointement avec la ville d'Enghien-Les-Bains.

Enfin, toutes les informations relatives à cette DUP étaient présentes sur le site internet de la ville, l'enquête a été annoncée sur le facebook, sans compter l'affichage légal dans les panneaux administratifs et sur site.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Madame Sarah GUENDOUZ, locataire ? 93 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Madame GUENDOUZE souhaite connaître les délais dont disposent les occupants, locataires ou non, pour assurer leur recherche de logement

*Le commissaire enquêteur :*

*Madame GUENDOUZE (occupante légitime ?) pourrait être informée.*

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette locataire n'est pas connue dans l'immeuble du 93 avenue de la Division Leclerc. Elle peut venir se renseigner directement auprès des services de la Ville.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Madame Florence GAILLARD, 91 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Madame GAILLARD, riveraine du projet, s'inquiète de la réalisation du projet et d'une qualité de vie dégradée à la finalisation de celui-ci.

*Le commissaire enquêteur :*

*L'EPFIF doit pouvoir rassurer madame Gaillard sur ces points.*

Réponse du maître d'ouvrage :

Les projets ont vocation à améliorer la qualité de vie des riverains en apportant des services, des équipements, des espaces verts, des circulations douces.... Une attention particulière sera apportée par la ville sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale des projets.

Le commissaire enquêteur prend acte, les futures réunions publiques, dans le cadre de la présentation d'un projet avancé sont attendues.

- Visite de mesdames Brigitte GOCH BAUER, Vanessa CHALLAL PEREIRA et monsieur Christophe QUERO pour le groupe « Ensemble pour Deuil-la-Barre » remettant une copie du mail envoyé à l'attention du commissaire enquêteur.

*Le commissaire enquêteur :*

*Ce mail est traité dans la rubrique « Adresse électronique » ci-dessous.*

## **2. Registre d'enquête parcellaire**

Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête parcellaire.

Aucun courrier n'a été adressé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Néanmoins, un paragraphe d'un mail envoyé à l'attention du commissaire enquêteur annexé au registre d'enquête préalable à la DUP mentionne d'éventuels reports oubliés entre le plan parcellaire et l'état parcellaire.

Extrait du mail envoyé par le groupe « Ensemble Pour Deuil-la-Barre » le 19 février 2021 :

« Par ailleurs, nous souhaitons également souligner que l'état parcellaire, document numéro S 19074 du 28 novembre 2019, indiquant le nom des propriétaires qui nous l'espérons a été mis à jour pour l'enquête, est renseigné de façon incomplète. En effet, les numéros indiqués au plan parcellaire n'ont pas été reportés sur l'état parcellaire ».

*Le commissaire enquêteur :*

*Une vérification attentive est demandée à l'EPFIF.*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

**L'état et le plan parcellaires sont conformes. Aucune erreur n'a été relevée.**

**Le commissaire enquêteur prend acte.**

## **3. Adresse électronique (enquêtempublique@deuillabarre.fr)**

Dix-huit observations, contenues dans sept mails différents, ont été déposées à cette adresse.

- Mail du 05 février 2021, madame Morgan BOUQUEREL, 6 bis rue du Professeur Picard à Enghien-les-Bains.

Madame BOUQUEREL s'interroge sur l'avenir des voiries de l'ilot Charcot et en particulier la rue du Professeur Picard.

Par ailleurs, elle souhaite avoir des informations sur le gabarit des immeubles à construire et leur implantation, en craignant une perte d'ensoleillement sur sa propriété.

*Le commissaire enquêteur :*

*Interrogations légitimes de madame BOUQUEREL auxquelles il convient d'apporter des éléments de réponses de la part de l'EPFIF.*

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

Le PLU prévoit un certain nombre de règles sur ce secteur, que ce soit dans le règlement ou dans les OAP. Ainsi, sur la rue du Professeur Picard il sera demandé une implantation en retrait. Il en est de même le long de l'avenue de la Division Leclerc et la rue du Commandant Charcot où un retrait de maximum 6 mètres est demandé avec possibilité de s'implanter ponctuellement à l'alignement. L'implantation à proprement parler sur les parcelles n'est pas précisé à ce jour. En ce qui concerne les hauteurs, il est autorisé un épannelage progressif, avec des hauteurs maximales de R+4 à R+5.

Une vigilance particulière sera portée par la ville, afin de limiter les impacts des nouvelles constructions sur les propriétés voisines. Cela fait partie des études menées au moment de la réalisation du projet,

Les réponses s'appuient sur le règlement du PLU qui n'est pas toujours bien compris des non-initiés.

- Mail du 10 février 2021, de Stéphanie FERCHICHI, responsable de développement pour le groupe CONFIANCE IMMOBILIER, 5 avenue Carnot à MASSY 91300.

Le groupe CONFIANCE IMMOBILIER souhaite se positionner au cœur du projet à réaliser.

*Le commissaire enquêteur :*

*L'EPFIF peut répondre à cette demande.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'EPFIF et la ville prennent acte de cette candidature. La ville et l'EPFIF souhaitent une consultation d'opérateurs dans les meilleurs délais. Ce promoteur aura toute la possibilité de candidater à ce moment-là.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Mail du 14 février 2021, d'Ingrid et Olivier LAMARRE, 87 bis avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Madame et monsieur LAMARRE attendent des réponses sur les quatre points suivants :

- 1 - Les parcelles 20, 29, 30 et 31 seront prioritairement utilisées pour la construction d'une école maternelle, à l'exclusion de tout autre usage non concerté avec les riverains de ces parcelles.
- 2 - Sur ces mêmes parcelles, la hauteur et l'emprise des futures constructions ne dépasseront pas celles de la construction présente à ce jour et que les nuisances visuelles seront maîtrisées.
- 3 - La végétalisation actuelle des parcelles 29, 30 et 31 devra être conservée pour continuer à assurer une bonne absorption des eaux de pluie et par respect des objectifs environnementaux nationaux du « zéro artificialisation nette ».
- 4 – Expliquer les mesures qui seront prises pour limiter le plus possible les nuisances du futur chantier ainsi que les compensations potentielles adaptées au préjudice subi.

*Le commissaire enquêteur :*

*Des réponses de l'EPFIF sont attendues sur ces quatre points en sachant que l'OAP du PLU en vigueur mentionne la possibilité de construction d'une école maternelle.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

- 1 – Pour l'occupation des terrains de manière générale sur l'ilot, rien n'a été arrêté à ce jour. L'OAP du PLU donne les grands principes d'aménagement. Ils seront affinés lors des études menées sur ce projet.
- 2 – Il est apporté la même réponse que sur la précédente question. Les grands principes d'aménagement et les règles applicables sont celles présentes dans le règlement du PLU et l'OAP qui ont déjà fait l'objet de concertation lors de la révision du PLU en 2018-2019.
- 3 – Une attention particulière sera apportée pour répondre aux enjeux environnementaux et de perméabilisation des sols. Toutefois, aucun engagement ne peut être pris à ce stade, seules les études ultérieures permettront de définir les aménagements à réaliser.
- 4 – Comme dans tout chantier, il sera exigé auprès des opérateurs désignés de respecter certaines règles afin de limiter les nuisances des chantiers. Il existe un arrêté préfectoral limitant les horaires de chantier. Ils doivent être interrompus avant 7h et après 20h du lundi au vendredi, avant 8h et après 19h le samedi, les dimanches et jours fériés.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Mail du 15 février 2021, de madame Florence GAILLARD, 91 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre.

Pour rappel, madame GAILLARD, s'est présentée à la 3<sup>ème</sup> permanence du 19 février 2021 (voir ci-dessus, observations sur registre d'enquête).

Cette propriétaire et son compagnon, monsieur Bernard GUERRA, s'inquiète d'un courrier reçu du syndicat national de défense des expropriés et des propriétaires, sis, 25 rue Saulnier à Paris 75009.

Ils sollicitent un rendez-vous avec le service urbanisme de la commune.

*Le commissaire enquêteur :*

*Après avoir reçu madame GAILLARD et lui avoir précisé le contenu de l'enquête publique sur la DUP, des compléments d'informations sont à donner par l'EPFIF et la commune.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'EPFIF laisse la commune répondre à cette demande.

Réponse de la commune

Des échanges ont déjà eu lieu avec Mme GAILLARD et des informations lui ont été transmises. Elle n'a pas sollicité d'autres informations à ce jour, sachant qu'elle est située en dehors de l'opération. Le service reste à sa disposition pour lui apporter toutes informations complémentaires.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Mail du 16 février 2021, de madame Barbara FERREIRA, rue du professeur Picard à Deuil-la-Barre.

Madame FERREIRA s'interroge sur le devenir des locataires actuellement présents sur l'Ilot Charcot et regrette le manque d'informations sur le sujet.

*Le commissaire enquêteur :*

*L'information des locataires aurait du être faite, qu'en est-il au juste ?*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dans les procédures d'acquisition, les propriétaires ont l'obligation d'informer leur locataire du projet en cours sur leur propriété, et de l'état d'avancement des négociations engagées depuis 2016. Par ailleurs, lorsque la ville et l'EPFIF ont notifié les arrêtés d'ouverture d'enquêtes publiques, il a explicitement été demandé aux propriétaires, conformément à l'article L.311-2 du code de l'expropriation, de faire connaître les locataires ou tout ayant droit, à l'expropriant.

Dès réception de ces informations, l'EPFIF et la Ville adresseront un courrier à chaque locataire connu.

Cette observation a déjà été faite et le commissaire enquêteur pense toujours qu'une information en amont aurait été préférable.

- Mail du 19 février 2021, de madame Brigitte GOCH-BAUER, conseillère municipale, agissant aux noms de mesdames Hamida BOUABDALLAH, Vanessa CHALLAL PEREIRA et messieurs Vincent GAYRARD, Thomas GUILLO et Thierry MEREL, du groupe « Ensemble pour Deuil-la-Barre ».

Après avoir précisé que les élus du groupe précité sont « globalement favorables » au projet de l'Ilot Charcot, le groupe d'élus fait part des observations suivantes :

- 1 – La durée de l'enquête semble trop courte au vu du contexte sanitaire, de l'envergure du projet et de sa relative publicité.
- 2 – Après avoir regretté qu'un projet global sur les trois communes limitrophes que sont Enghien-les-Bains, Montmorency et Deuil-la-Barre, n'ait pu être trouvé, les élus demandent

qu'une attention particulière soit apportée pour les nuisances attendues sur l'environnement (circulation douce et routière, avoisinants non impactés directement, gabarit des futures constructions, ...) ainsi qu'une juste compensation soit rendue par les maîtres d'ouvrage.

- 3 – En retraçant l'historique du projet depuis 2013, les élus ne comprennent pas pourquoi un projet plus détaillé n'a pas été présenté avec les caractéristiques principales des ouvrages à construire. Ils soulignent également des différences entre l'état parcellaire et le plan parcellaire (voir registre d'enquête parcellaire). Ils veulent aussi s'assurer du risque financier pour la commune.
- 4 – Le groupe d'élus est très réservé sur la démolition de la barre d'immeuble gérée par le bailleur social Val d'Oise Habitat (VOH) et aurait préféré une véritable requalification de celle-ci. Comment les 48 logements ainsi démolis sont comptabilisés dans les 46 % de logements sociaux prévus sur l'opération ?
- 5 – Le groupe d'élus propose d'augmenter la proportion de logements sociaux prévue et de la porter à 55 ou 60 %.
- 6 – Le groupe d'élus demande une attention particulière pour le traitement des dossiers d'expropriation et de relogements des locataires afin qu'aucun d'entre eux ne soient contraints de quitter le territoire communal.
- 7 – Le groupe d'élus regrette le manque de concertation sur ce projet d'envergure.
- 8 – Le groupe d'élus veut s'assurer de la bonne qualité architecturale et environnementale du projet ainsi qu'un co-pilotage de la commune avec les maîtres d'ouvrage.

*Le commissaire enquêteur :*

*Le commissaire enquêteur attend des réponses complètes du maître d'ouvrage et de la commune sur les huit points ci-dessus.*

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

- 1 – La durée de l'enquête a été fixée par un arrêté préfectoral, en respectant les dispositions du code de l'expropriation.
- 2 – Une attention particulière sera apportée pour répondre aux enjeux environnementaux, sur la qualité architecturale, paysagère.... Les projets ont vocation à améliorer la qualité de vie des riverains en apportant des services, des équipements, des espaces verts, des circulations douces.... Un certain nombre d'éléments de réponses apparaît dans les orientations d'aménagement de l'OAP présente dans le PLU.  
La ville de Deuil-La Barre a sollicité les villes voisines qui continueront à être informées du projet.
- 3 – Il s'agit d'une DUP simplifiée car le projet a avancé doucement en raison des acquisitions amiables réalisées au fur et à mesure des opportunités. Depuis 2013 le projet a évolué avec le désengagement de la commune d'Enghien-les Bains d'un projet commun. C'est d'ailleurs pour

cette raison qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été signée en 2018 uniquement entre Deuil-La Barre et l'EPFIF.

En ce qui concerne le risque financier pour la commune, tout est prévu dans ladite convention d'intervention foncière.

- 4 – Il a été dans un premier temps envisager de préserver ce bâtiment en vue de le réhabiliter. Néanmoins les coûts semblaient trop élevés pour privilégier cette option. Le nombre de logements sociaux sur l'opération n'est pas arrêté, un minimum de 40% sera réalisé. Les logements démolis sont inclus dans ces 40%, mais, même démolis, ils resteront comptabilisés pendant 5 ans dans le recensement SRU.
- 5 – Il est pris acte de la proposition d'augmenter le pourcentage de logements sociaux.
- 6 – Dès que le projet sera suffisamment avancé, des réunions d'information seront organisés par la commune. Le site internet de la ville sera alimenté au fur et à mesure de l'avancée du projet. Dès à présent, les locataires sont invités à prendre contact avec le service logement municipal pour envisager leur relogement.
- 7 – Une première concertation a été faite lors de la révision du PLU en 2018-2019, notamment avec les OAP. Une concertation sera mise en place le moment venu pour ce projet stratégique de la ville.
- 8 – Un cahier des charges intégrant l'ensemble des prescriptions programmatiques, architecturales, paysagères et environnementales sera annexé aux promesses de vente avec les groupements désignés afin de maîtriser et d'assurer un suivi sur la qualité du projet.

Les réponses tentent d'être aussi complètes que possible avec les connaissances actuelles du projet ; le commissaire enquêteur prend acte.

- Mail du 19 février 2021, de madame Laurence LAPORTE, 4 bis rue des Coutures à Deuil-la-Barre.

Madame LAPORTE milite pour un maintien de la barre d'immeuble VOH pour conserver et améliorer ses qualités architecturales.

Elle regrette aussi l'information « discrète » sur ce projet notamment dans le magazine municipal.

*Le commissaire enquêteur :*

*L'observation du maintien de la barre d'immeuble est à nouveau proposée.*



*Précisions sur l'information préalable à l'enquête publique notamment dans les productions communales (magazine ou bulletin d'information)*

Réponse du Maître d'ouvrage : Il a été dans un premier temps envisager de préserver ce bâtiment en vue de le réhabiliter. Néanmoins les coûts semblaient trop élevés pour privilégier cette option.

Réponse de la commune : une communication a été faite sur le site internet de la ville, dans les pages relatives à l'urbanisme, mais également sur la « home » dans l'actualité. L'intégralité du dossier y était consultable. De même, une information a été diffusée sur le facebook de la ville avec un lien direct sur le site internet. Il n'a pas été possible de passer l'information dans le magazine car les délais ne correspondaient pas. Rappelons enfin l'affichage légal sur les panneaux administratifs et sur site.

Le commissaire enquêteur prend acte.

#### **4. Courriers reçus**

Aucun courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, n'a été adressé en mairie de Deuil-la-Barre.

#### **5. Services consultés**

La DNID :

Par courrier du 14 décembre 2020, la DNID a affiné l'actualisation de l'estimation sommaire et global du projet de l'Ilot Charcot à Deuil-la-Barre, en la portant à 19 150 000 € comme estimation du coût total des acquisitions à réaliser.

Ce montant doit permettre de couvrir l'intégralité des dépenses liées à la maîtrise du foncier (paiement des indemnités de dépossession, d'éviction, de réemploi et autres indemnités annexes).

Cette estimation annule et remplace celle du 27 août 2019.

ARS :

Dans son avis favorable du 20 mai 2020, l'ARS mentionne plusieurs observations :

- Le projet se situe en zone 3 du gisement d'eau sulfurée d'Enghien-les-Bains.
- Les besoins capacitaires en eau potable sont à vérifier.
- Certaines dispositions devront être prises pour la réalisation des fondations des constructions à venir.
- Le projet intégrera la présence d'un réseau d'assainissement séparatif (EU – EP).
- Prise en compte des nuisances sonores (voie ferrée de catégorie 1, zone D du PEB Roissy-Charles de Gaulle).
- Prise en compte des nuisances du chantier.
- Diagnostic plomb et amiante (y compris enrobés) avant démolition.

Autres services de l'Etat :

- DDT / SUAD / Pôle Risques et nuisances

Par courrier du 26 mai 2020, la DDT signale le respect des mesures à prendre pour les nuisances sonores.

- DDT / SHRUB / PPLH

Par courrier de 2020, mais non daté précisément, la DDT indique que la commune de Deuil-la-Barre doit réaliser 50 % des logements locatifs sociaux (LLS) manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2019, au cours de la septième période triennale 2020-2022, soit 391 LLS avec un minimum de 234 financés en PLAI et PLS.

- DDT / SUAD / Pôle ville et mobilités durables

Dans son courrier du 18 mai 2020, la DDT signale que le projet doit s'appuyer sur le PDUIF et qu'il convient d'améliorer la présentation et la lisibilité de la carte, en page 17 de la notice explicative.

Par ailleurs, dans le respect du zéro artificialisation, l'intégration des friches urbaines dans le projet est à prévoir.

- DDT / SUAD / PEEPS

Dans son mail du 1<sup>er</sup> juillet 2020, la DDT reprend les caractéristiques du projet, les analyse au regard des documents supra-communaux et conclue que le projet devrait répondre aux différents objectifs attendus par le SDRIF, la loi SRU et le SRHH.

- DDT / SUAD / PU / Mission Planification

Dans sa note contributive à la demande de DUP pour la constitution de réserves foncières en vue de réaliser des logements, la DDT replace le projet dans son contexte par rapport aux différents documents d'urbanisme.

La DDT liste les servitudes à prendre en compte sur la zone concernée.

- DDT / SUAD

Par courrier, non daté et signé de la cheffe du SUAD, la DDT propose une synthèse des avis émanant des services précités.

*Le commissaire enquêteur :*

*Toutes les observations devront être prises en compte lors de l'élaboration du projet.*

**Réponse du Maître d'ouvrage :**

**Toutes ces observations seront prises en compte lors de l'élaboration du projet.**

## 6 CONTEXTE GLOBAL ET RÉGLEMENTAIRE

(extrait du document Notice explicative du dossier d'enquête préalable à la DUP)

### 6.1 Enquête préalable à la DUP

Deux articles du code de l'urbanisme fondent cette enquête :

L'article L 221-1 qui prévoit que :

*« L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L 321-1 et L 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1. »*

L'article L 300-1 indique que :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. (...) ».*

Sur la procédure, l'article L 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

*« 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. »*

Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions de l'article R 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

En outre, l'article R 112-6 prévoit :

*« La notice explicative prévue aux articles R 112-4 et R 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. »*

C'est en application de cette réglementation qu'est sollicité auprès du Préfet du Val d'Oise le prononcé d'une déclaration d'utilité publique de la constitution d'une réserve foncière sur la commune de Deuil-La Barre, au bénéfice de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), avec lequel elle a passé une convention d'intervention foncière décrite ci-après.

Ce dossier expose un état des lieux du site, avec des éléments d'analyse élargis au territoire, lorsque cela est nécessaire, et justifie le projet proposé.

Le document comprend une présentation du projet et des éléments de contexte permettant d'apprécier la rareté du foncier disponible sur le territoire de la commune.

La notice conclut à la nécessité du recours à la procédure de DUP avec les aménagements que l'opération implique. L'utilité publique de l'opération s'apprécie au regard du coût de l'opération pour la collectivité, de l'atteinte à la propriété privée et des inconvénients d'ordre social qu'elle comporte.

La présente enquête, visant à déclarer d'utilité publique les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet sus énoncé, se présente donc comme préalable obligé en vue de l'expropriation éventuelle des terrains destinés à parfaire les acquisitions qui n'auraient pas pu être réalisées à l'amiable, ou pour lesquelles les propriétaires ou ayants droits sont inconnus.

Les terrains ainsi acquis en application de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique seront ensuite cédés à leurs utilisateurs publics ou privés, conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

L'attention des propriétaires de terrains situés dans la zone de projet est appelée sur le fait que la définition précise des emprises nécessaires à la réalisation du projet fera l'objet simultanément d'une enquête parcellaire distincte au cours de laquelle les intéressés sont appelés à faire valoir leurs droits.

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement du parc de logements de la commune.

La DUP sera prononcée au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

## **6.2 Enquête parcellaire** **(extrait de la Notice enquête parcellaire)**

L'enquête parcellaire, distincte de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), a pour but de définir avec précision les terrains et immeubles à acquérir.

Elle s'adresse plus particulièrement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs, ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limite de propriétés, indication cadastrale, désignation des propriétaires et locataires, évaluation des surfaces...)

Cette enquête a également pour objet la recherche de l'identité complète des propriétaires et autres ayant droits, afin de répondre aux exigences des règles de la publicité foncière et de réunir, le plus tôt possible, les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord intervienne sur le prix, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

Conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce dossier présente :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- La liste des propriétaires

L'article L122-6 stipule :

*« Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale.*

L'article R131-3 I précise :

*« 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.*

*II - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »*

L'article R131-14 indique :

*« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.*

## 7 ENQUÊTE PARCELLAIRE

### 7.1 Préambule

Une enquête parcellaire est nécessaire pour déterminer la ou les parcelles à exproprier mais également pour rechercher les propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayant droit à indemnité.

Dans le cas présent, il s'agit des parcelles situées dans « l'Ilot Charcot » sur la commune de Deuil-la-Barre et comprises de part et d'autre de la rue du Commandant Charcot, telles que définies dans l'OAP du PLU arrêté le 27 mai 2019.

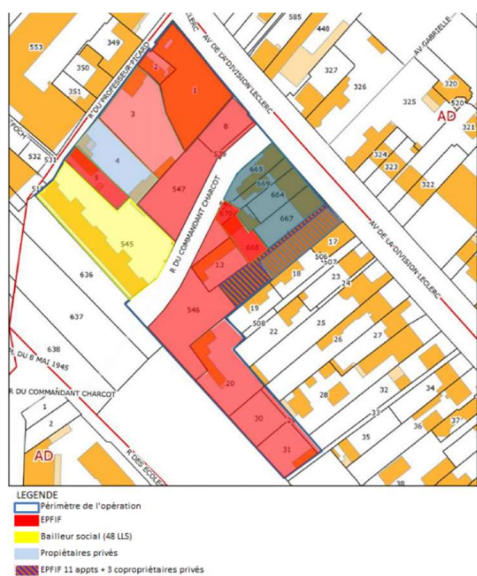
L'arrêté préfectoral n° 2020-16060 prescrit que, conjointement à l'enquête publique sur la DUP, une enquête parcellaire doit être ouverte uniquement sur le territoire de la commune de Deuil-la-Barre, préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Plus de 50% des parcelles concernées par ce projet représentant 5000 m<sup>2</sup> de terrain, soit environ 50% de l'assiette foncière sont d'ores et déjà maîtrisées par la puissance publique.

Au total, l'EPPIF s'est en effet rendu propriétaire de 15 parcelles représentant une surface de 0,5 hectare, soit environ 50% de la surface totale du périmètre.

L'enquête parcellaire fait apparaître 17 comptes propriétaires (un compte propriétaire représente l'entité propriétaire. Il peut s'agir d'une indivision ou d'une société par exemple) correspondant à chaque parcelle acquise ou restant à acquérir.

L'état parcellaire joint au dossier d'enquête parcellaire détaille les comptes propriétaires.



Typologie des propriétaires concernés

## Propriété des parcelles

Ci-dessous un tableau récapitulatif des négociations engagées avec l'ensemble des propriétaires.

Référence et surfaces cadastrales en m <sup>2</sup>	Adresse du bien	Propriétaires	
1	845	105 av de la Div. Leclerc	EPFIF (Cl. RYCKAERT/LE STRAT)
2	107	1, rue du Prof. Picard	EPFIF Consorts LE STRAT
3	822	3, rue du Prof. Picard	Picard
4	485	5, rue du Prof. Picard	Mme COSSARD SOPHIE M. RODRIGUES FREDERIC
5	221	7, rue du Prof. Picard	EPFIF (Ex Cl. SRIKANTHAN)
8	914	103 av de la Div. Leclerc	EPFIF (STE DES ARCADES)
547			
579			
546	818	103 av de la Div. Leclerc	EPFIF (STE DES ARCADES)
13	254	93 av de la Div. Leclerc	EPFIF (Consorts LE STRAT)
			EPFIF (M. RETY JEAN-SEBASTIEN)
			EPFIF (M. GARNIER)
			M. FRANCHI ROBERT
14	271	93 bis av de la Div. Leclerc	EPFIF (Ex Mlle FAHEM)
15			EPFIF (Ex M. MARZINOTTO)
			EPFIF (Ex Mlle MONTELS)
			EPFIF (Ex M. et Mme ROBERT)
			M. TOUCHARD VINCENT
			EPFIF (Ex Mlle THEVENIN)
			EPFIF (ex-SC. MEURISE)
AP	16	191	93 av de la Div. Leclerc
			M. DA CUNHA FRANCISCO
			M. SKRYPOCZKA GABRIEL
			EPFIF (ex M. PUEAUD JEROME)
666	223	5 rue Charcot	EPFIF (Ex Mme BENTOT)
668			
670			
665		101 av de la Div. Leclerc	LECLERC
669		99 av de la Div. Leclerc	LECLERC
664	943	97 av de la Div. Leclerc	LECLERC
667		95 av de la Div. Leclerc	LECLERC
507			
508			
20	1268	91 av de la Div. Leclerc	EPFIF (ex-Mme CAZALI et indivision)
29			
30			
31			
545	1379	9 rue du Prof Picard	OFFICE PUBLIC HLM ESSONNE VAL D'OISE YVELINES

## 7.2 Observations reçues au cours de l'enquête

Aucune observation écrite n'a été déposée sur le registre d'enquête parcellaire.

Aucun courrier n'a été envoyé à l'attention du commissaire enquêteur pour l'enquête parcellaire.

Néanmoins, un paragraphe d'un mail envoyé à l'attention du commissaire enquêteur annexé au registre d'enquête préalable à la DUP mentionne d'éventuels reports oubliés entre le plan parcellaire et l'état parcellaire.

Extrait du mail envoyé par le groupe « Ensemble Pour Deuil-la-Barre » le 19 février 2021 :

« Par ailleurs, nous souhaitons également souligner que l'état parcellaire, document numéro S 19074 du 28 novembre 2019, indiquant le nom des propriétaires qui nous l'espérons a été mis à jour pour l'enquête, est renseigné de façon incomplète. En effet, les numéros indiqués au plan parcellaire n'ont pas été reportés sur l'état parcellaire ».

Après une vérification faite par l'EPFIF, aucune erreur n'a été relevée entre ces deux documents.

Le tableau de suivi des envois des courriers recommandés aux propriétaires concernés par le projet figure en page suivante.

**Enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire - ILOT CHARCOT - DEUIL LA BARRE**

CIVILITE	NOM / PRENOM	ADRESSE	CP	VILLE	N° AR	Envoyé le :	Distribué le :	Réception AR	Observations	Références Cadastrales	N°(s) plan
Monsieur	Denis LUEZ	20 rue de la Chabourne	78320	LE MESNIL SAINT DENIS	2C 135 066 4634 4	14/01/2021	16/01/2021	X		AP 3	3
Madame	Danièle MALISSARD née LUEZ	4 allée Camille Saint-Saëns	78670	VILLENES SUR SEINE	2C 135 066 4635 1	14/01/2021	20/01/2021	X		AP 3	3
Madame	Sophie COSSARD	5 rue du Professeur Picard	95170	DEUIL-LA-BARRE	2C 135 066 4636 8	14/01/2021	18/01/2021	X		AP 4	4
Monsieur	Frédéric RODRIGUES	5 rue du Professeur Picard	95170	DEUIL-LA-BARRE	2C 135 066 4637 5	14/01/2021	18/01/2021	X		AP 4	4
Monsieur	Robert FRANCHI	LE PETIT MESURAT	87500	ST YRIEX LA PERCHE	2C 135 066 4638 2	14/01/2021	16/01/2021	X		AP 14 - AP 15	9
Madame	Christine -Marie DAVID	13 rue du Berry	93290	TREMBLAY-EN-FRANCE	2C 135 066 4639 9	14/01/2021	18/01/2021	X		AP 14 - AP 15	9
Madame	Christine -Marie DAVID	« La Monière » route de l'Aunay	37130	MAZIERES DE TOURAINE	2C 135 066 4640 5	14/01/2021	20/01/2021	X	Adresse maison secondaire	AP 14 - AP 15	9
Monsieur	Vincent TOUCHARD	13 rue du Berry	93290	TREMBLAY-EN-FRANCE	2C 135 066 4641 2	14/01/2021			Pli avisé mais non réclamé	AP 14 - AP 15	9
Monsieur	Vincent TOUCHARD	« La Monière » route de l'Aunay	37130	MAZIERES DE TOURAINE	2C 135 066 4642 9	14/01/2021	20/01/2021	X	Adresse maison secondaire	AP 14 - AP 15	9
Monsieur	Francisco GOMES DA CUNHA	24 rue des Alouettes	95160	MONTMORENCY	2C 135 066 4645 0	14/01/2021	18/01/2021	X		AP 16	10
Madame	Ana DA CUNHA née VIANA DANTAS	24 rue des Alouettes	95160	MONTMORENCY	2C 135 066 4646 7	14/01/2021	18/01/2021	X		AP 16	10
Monsieur	Gabriel SKRYPOCZKA	5 rue du Forum	74000	ANNECY	2C 135 066 4647 4	14/01/2021	23/01/2021	X		AP 16	10
Madame	Marie-José DEGEIL-DELPEYRE	36 rue Carnot	95170	DEUIL-LA-BARRE	2C 135 066 4648 1	14/01/2021	21/01/2021	X		AP 16	10
Monsieur	SCI LECLERC	54 rue George V	95600	EAUBONNE	2C 135 066 4649 8	14/01/2021	16/01/2021	X		AP 664 - AP 665 - AP 667 - AP 669	12 - 13 - 14 - 15
Monsieur	SCI LECLERC	54 rue George V	95600	EAUBONNE	2C 135 066 4650 4	14/01/2021	16/01/2021	X		AP 664 - AP 665 - AP 667 - AP 669	12 - 13 - 14 - 15
Maitre	Sandra ROBERT	35 Boulevard Maiesherbes	75008	PARIS	2C 135 066 4651 1	14/01/2021	19/01/2021	X		AP 664 - AP 665 - AP 667 - AP 669	12 - 13 - 14 - 15



## **8 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **8.1 Sur le déroulement de l'enquête**

Après avoir souligné que :

- L'organisation de l'enquête publique peut être jugée satisfaisante, le commissaire enquêteur a pu obtenir, dans le cadre de la préparation, comme dans le cours de l'enquête, toutes les précisions utiles sur les différents éléments du dossier ;
- Les publications légales (avis de publicité dans la presse et affichage) ont été faites dans les règles ;
- Le dossier mis à l'enquête a été disponible pour consultation et observations sur le site internet de la commune ;
- Le commissaire a tenu les trois permanences prévues pour recevoir et entendre le public ;
- Les trois permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation dans un climat serein ;
- Les permanences se sont tenues dans des conditions matérielles tout à fait convenables, tant pour le commissaire enquêteur que pour le public. Le personnel communal était disponible et a contribué à ce que cette enquête se déroule dans les meilleures conditions possibles.
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident majeur qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Le commissaire enquêteur a rencontré à deux reprises le maître d'ouvrage et /ou la commune ;

§ Le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation, de publicité et de bonne tenue des permanences

### **8.2 Sur le dossier soumis à l'enquête**

Le but de cette enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire est de présenter au public l'intégration du projet dans le quartier retenu, ici, l'ilot Charcot à Deuil-la-Barre, et de permettre au public de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information nécessaires à l'appréciation de l'utilité publique du projet et sur le parcellaire nécessaire à sa réalisation.

L'enquête publique est diligentée par le préfet du département du Val d'Oise et régie par des textes législatifs et réglementaires.

Après consultation des services et après examen de leurs avis, le projet a été mis au point par le maître d'ouvrage et un dossier a été constitué en vue de l'enquête publique.

C'est ce dossier, jugé complet et régulier par les services de l'Etat, qui est mis à la disposition du public en mairie de Deuil-la-Barre accompagné d'un registre d'enquête pour recevoir les observations, et éventuellement contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision.

Elle a également pour objet de vérifier la compatibilité des aménagements et travaux projetés avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le Code de l'Environnement.

Elle permettra, si l'utilité publique du projet est déclarée, la maîtrise foncière des terrains nécessaires à sa réalisation, avec le recours, si nécessaire, à la procédure d'expropriation.

Il est à noter que chaque enquête publique, préalable à la DUP et parcellaire, dispose d'un registre papier spécifique qui lui est propre. C'est ainsi que deux registres d'enquêtes ont été mis à disposition du public pour ces enquêtes conjointes.

En effet, l'article R131-14 du code de l'expropriation stipule que :

*Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.*

L'enquête parcellaire a un double but :

- Identifier le périmètre nécessaire au projet et déterminer avec précision les biens à exproprier,
- Vérifier l'identité des propriétaires.

Elle s'adresse essentiellement aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et à d'éventuels autres ayants droit.

L'enquête publique a un caractère contradictoire dans le sens où les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie et peuvent discuter la localisation et l'étendue des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Les propriétaires concernés peuvent néanmoins faire des remarques et des observations sur la localisation et sur l'étendue des emprises à la réalisation du projet.

Par ailleurs, l'enquête publique parcellaire n'a pas pour objet de définir le coût des acquisitions ni celui des indemnités éventuelles à verser aux propriétaires ou autres ayants droits, cela relevant, en cas de désaccord entre l'expropriant et l'exproprié, de la seule compétence du juge aux expropriations.

§ Le commissaire enquêteur, après avoir fait une analyse détaillée du dossier d'enquête, juge celui-ci suffisamment complet et accessible au public.

### 8.2.1 Dossier d'enquête préalable à la DUP.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP comprend :

- Délibération de la commune du 01 juillet 2019
- Enquête préalable de DUP
  - o Notice explicative
  - o Plan de situation
  - o Plan du périmètre délimitant les terrains à exproprier
  - o Estimation globale et sommaire
- Enquête parcellaire
  - o Notice d'enquête parcellaire
  - o Plan parcellaire
  - o Etat parcellaire

En application de l'article R 112-6 du code de l'expropriation, la notice explicative doit comprendre :

- L'objet de l'opération
- Les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement.

La notice présente le projet et justifie le recours à l'expropriation, le site d'opération retenu, son insertion dans l'environnement en exposant notamment :

- ♣ La situation communale,
- ♣ L'objet de l'opération,
- ♣ Les raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête publique a été retenu parmi les partis envisagés, notamment du point de vue de son insertion dans le paysage, et de sa desserte,
- ♣ Les éléments de contexte permettant d'apprécier la rareté du foncier disponible sur le territoire de la commune,
- ♣ La justification du recours à l'expropriation.

§ En conclusion, le dossier soumis à l'enquête publique préalable à la DUP est plutôt bien présenté et contient les éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet.

### 8.2.2 Dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP comporte le dossier d'enquête parcellaire détaillé ci-dessus.

Conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ce dossier présente :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- La liste des propriétaires



Périmètre de la zone du projet de DUP.

Le public, au cours de ses observations sur le registre (aucune observation écrite), lors de ses visites aux trois permanences ou par mail, n'a pas relevé d'erreurs ou d'omissions concernant l'identité des propriétaires concernés.

Néanmoins, un paragraphe d'un mail envoyé à l'attention du commissaire enquêteur, annexé au registre d'enquête préalable à la DUP, mentionne d'éventuels reports oubliés entre le plan parcellaire et l'état parcellaire.

Après une vérification attentive de l'EPFIF, le maître d'ouvrage précise qu'aucune erreur n'a été relevée entre ces deux documents.

§ En conclusion, le dossier d'enquête parcellaire est complet et contient les éléments nécessaires à la bonne identification des propriétaires ou ayants droits des parcelles concernées par le projet.

### **8.3 Sur les avis des services de l'Etat**

#### La DNID :

La DNID a affiné l'actualisation de l'estimation sommaire et global du projet de l'Ilot Charcot à Deuil-la-Barre, en la portant à 19 150 000 € comme estimation du coût total des acquisitions à réaliser.

§ Le commissaire enquêteur prend acte.

#### ARS :

Dans son avis favorable du 20 mai 2020, l'ARS mentionne plusieurs observations :

- Le projet se situe en zone 3 du gisement d'eau sulfurée d'Enghien-les-Bains.
- Les besoins capacitaires en eau potable sont à vérifier.
- Certaines dispositions devront être prises pour la réalisation des fondations des constructions à venir.
- Le projet intégrera la présence d'un réseau d'assainissement séparatif (EU – EP).
- Prise en compte des nuisances sonores (voie ferrée de catégorie 1, zone D du PEB Roissy-Charles de Gaulle).
- Prise en compte des nuisances du chantier.
- Diagnostic plomb et amiante (y compris enrobés) avant démolition.

§ Le commissaire enquêteur considère qu'il est nécessaire que le maître d'ouvrage prenne en compte l'ensemble des observations de l'ARS.

#### Autres services de l'Etat :

- DDT / SUAD / Pôle Risques et nuisances

Par courrier du 26 mai 2020, la DDT signale le respect des mesures à prendre pour les nuisances sonores.

- DDT / SHRUB / PPLH

Par courrier de 2020, mais non daté précisément, la DDT indique que la commune de Deuil-la-Barre doit réaliser 50 % des logements locatifs sociaux (LLS) manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2019, au cours de la septième période triennale 2020-2022, soit 391 LLS avec un minimum de 234 financés en PLAI et PLS.

- DDT / SUAD / Pôle ville et mobilités durables

Dans son courrier du 18 mai 2020, la DDT signale que le projet doit s'appuyer sur le PDUIF et qu'il convient d'améliorer la présentation et la lisibilité de la carte, en page 17 de la notice explicative.

Par ailleurs, dans le respect du zéro artificialisation, l'intégration des friches urbaines dans le projet est à prévoir.

- DDT / SUAD / PEEPS

Dans son mail du 1<sup>er</sup> juillet 2020, la DDT reprend les caractéristiques du projet, les analyse au regard des documents supra-communaux et conclue que le projet devrait répondre aux différents objectifs attendus par le SDRIF, la loi SRU et le SRHH.

- DDT / SUAD / PU / Mission Planification

Dans sa note contributive à la demande de DUP pour la constitution de réserves foncières en vue de réaliser des logements, la DDT replace le projet dans son contexte par rapport aux différents documents d'urbanisme.

La DDT liste les servitudes à prendre en compte sur la zone concernée.

- DDT / SUAD

Par courrier, non daté et signé de la cheffe du SUAD, la DDT propose une synthèse des avis émanant des services précités.

§ Le commissaire enquêteur incite le maître d’ouvrage à prendre en considération les observations et remarques énumérées dans le courrier de la DDT/SUAD cité ci-dessus.

#### **8.4 Sur les observations du public**

Le public s’est moyennement manifesté.

Dix observations ont été consignées sur le registre d’enquête, dix-huit observations ont été transmises par l’intermédiaire de sept courriels et sept observations orales ont été faites au commissaire enquêteur lors des trois permanences ouvertes au public.

Ces observations concernent essentiellement des inquiétudes liées au futur projet concernant le gabarit et l’implantation des constructions à venir.

Quelques observations concernent la communication en amont du projet.

§ Le commissaire enquêteur n’a pas noté d’opposition franche au projet de DUP.

#### **8.5 Sur les réponses du maître d’ouvrage au procès-verbal de synthèse**

Le maître d’ouvrage s’est attaché à répondre point par point aux observations relevées au cours de l’enquête, via le procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire enquêteur le 25 février 2021.

Quelques réponses ont été complétées par la commune pour son domaine de compétence.

§ Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées sont claires et suffisantes compte-tenu de l’état d’avancement du projet.

Il convient de conclure maintenant à la réalité et à la pertinence du débat.

Au terme de cette enquête, et après analyse de l'ensemble des aspects du dossier, j'ai formulé dans le rapport ci-après, mes conclusions motivées concernant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la constitution de réserves foncières sis sur l'îlot Charcot de la commune du Deuil-la-Barre, au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France ainsi qu'au dossier d'enquête parcellaire conjoint.

**Marines le**

**Le commissaire enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. DEJARDIN', with a stylized, cursive script.

**Michel DEJARDIN**

## 9 CONCLUSIONS MOTIVÉES

### 9.1 Conclusion finale

Désigné par décision n° E20000050 / 95 de madame la présidente du tribunal administratif de CERGY-PONTOISE le 11 décembre 2020 et mandaté par arrêté de monsieur le préfet du Val d'Oise, en date du 15 décembre 2020 (arrêté n° 2020 / 16060), qui a prescrit, au profit de l'EPFIF, l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière (en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques), à Deuil-la-Barre au lieudit « Ilot Charcot » et à la déclaration de la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête lors de la réunion de présentation en préfecture de Cergy-Pontoise le 15 décembre 2020, en présence de :

- Madame Estelle MICHEL-PAPIN, chargée d'études à la direction départementale des territoires (DDT 95), service SUAD/PEAD,
- Madame Christine AUGER, directrice du développement urbain à la mairie de Deuil-la-Barre,
- Madame Malika SAIDJ, responsable de projets fonciers à l'EPFIF.

Il a été décidé, lors de cette réunion, de fixer les dates de l'enquête publique du vendredi 05 février 2020 au vendredi 19 février 2020 inclus, d'organiser les mesures de publicité, de fixer le nombre et les dates des permanences et de valider les termes de l'arrêté préfectoral conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'environnement.

Une visite de l'ilot Charcot a été organisée le 19 janvier 2021, avec les représentants de la mairie et de la DDT 95, et a permis au commissaire enquêteur de bien appréhender l'environnement proche et lointain du secteur du projet.

Au cours de la période d'enquête précitée, j'ai tenu trois permanences dans les locaux de la mairie de Deuil-la-Barre.

Lors de ces permanences, j'ai reçu la visite de quatorze personnes, recueilli et analysé sept observations orales et dix observations écrites consignées au registre papier d'enquête, reçu aucun courrier, et sept courriels, contenant dix-huit observations, déposés sur l'adresse électronique mise à disposition du public (agrafés au registre d'enquête).



Au terme de cette enquête, je constate :

- que la commune de Deuil-la-Barre a demandé, par délibération du 1<sup>er</sup> juillet 2019, à monsieur le préfet du Val d'Oise l'ouverture de manière conjointe de l'enquête parcellaire et de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur l'expropriation des terrains situés sur le secteur dit « Ilot Charcot » à Deuil-la-Barre ;
- que la commune, par cette même délibération, sollicite cette demande au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et doit permettre la construction d'au moins 40 % de logements sociaux ;
- que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- que l'EPFIF, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du 25 février 2021, apporte des éléments de réponses cohérents et argumentés ;
- que la commune a complété certaines réponses de l'EPFIF, dans ce même mémoire en réponse, pour certains domaines de sa compétence ;
- que l'EPFIF s'engage, dans son mémoire, à prendre en compte les observations des services de l'état ;
- que la publicité de l'enquête a été correctement assurée et les éléments mis à disposition du public suffisamment complets ;
- que le maintien de l'affichage et sa vérification tout au long de l'enquête ont permis d'assurer une bonne publicité ;
- que le public s'est peu manifesté ;
- que les observations écrites ou orales et les courriels reçus ne remettent pas en cause la suite de la procédure ;
- que les avis émis par les services compétents sont globalement favorables ;
- que la commune de Deuil-la-Barre pâtit d'un déficit de logements locatifs sociaux ;
- qu'il est urgent et nécessaire de respecter les engagements pour la commune de Deuil-la-Barre en terme de densification et de construction de logements sociaux ;
- que la commune de Deuil-la-Barre a signé un contrat de mixité sociale, le 15 février 2019, qui l'engage en matière d'urbanisme en établissant une programmation de construction en logements locatifs sociaux ;
- que la commune de Deuil-la-Barre constate une carence en terme de réalisation de logements sociaux sur son territoire.

## EN CONCLUSION

Les dossier d'enquêtes d'utilité publique, au profit de l'EPFIF, préalables à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire du projet de constitution d'une réserve foncière (en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques), à Deuil-la-Barre au lieudit « Ilot Charcot » et à la déclaration de la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet sont **conformes** aux dispositions des articles du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation.

# 10 DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## PORTANT SUR L'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES SITUÉS SUR LE SECTEUR DIT DE L'ÎLOT CHARCOT

### CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur :

- Après entretien avec les services de la préfecture du Val d'Oise et la commune de Deuil-la-Barre ;
- Après entretien avec le représentant du maître d'ouvrage ;
- Après avoir visité le périmètre du projet sur l'Îlot Charcot ;
- Après avoir étudié le dossier et constaté qu'il était complet et compréhensible par le public ;
- Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2020-16060 du 15 décembre 2019, de monsieur le préfet du département du Val d'Oise.
- Après avoir examiné et analysé les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer, notamment lors des trois permanences organisées en mairie de Deuil-la-Barre, sur le registre d'enquête et par courriels ;
- Après avoir constaté que le projet préalablement à l'enquête publique était connu de la population et des propriétaires de l'Îlot Charcot ;
- Après avoir constaté l'engagement du maître d'ouvrage de prendre en compte les observations émises par les services de l'État ;
- Après avoir constaté que le projet est compatible avec les documents supra communaux qui s'imposent aux parcelles concernées ;
- Considérant que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et aux acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Considérant que la poursuite du projet de restructuration de l'Îlot Charcot comporte plus d'avantages que d'inconvénients, notamment au vu de l'état d'insalubrité de certains bâtiments ;
- Considérant que le projet, compte tenu des faibles critiques, apparaît majoritairement accepté par le public qui s'est prononcé ;
- Considérant que l'estimation globale et sommaire des indemnités principales et accessoires relatives à la réalisation du projet a été actualisée par la DGFIP le 14 décembre 2020 ;
- Constatant que les emprises foncières qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- Considérant qu'aucune requête de nature à remettre en cause valablement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée ;
- Considérant que la poursuite du projet est conforme aux orientations définies au PLU communal et notamment de l'OAP du secteur de l'Îlot Charcot ;
- Considérant qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers ;

- Vu l'arrêté préfectoral 17-14465 du 19 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L309-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Deuil-la-Barre ;
- Vu le contrat de mixité sociale du 15 février 2019 qui définit les engagements de la commune en matière d'urbanisme et établit la programmation des logements locatifs sociaux ;
- Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et de la commune sur les observations formulées ;
- Vu le dossier soumis à enquête publique :

**J'émet un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique relative au projet de restructuration de l'Ilot Charcot en vue de la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France sur la commune de Deuil-la-Barre.**

Sous réserve de l'observation suivante :

- Les observations ou remarques émises par les services de l'État devront être prises en compte.

**Marines le**

**Le commissaire enquêteur**



**Michel DEJARDIN**

# 11 ENQUETE PARCELLAIRE

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur :

- Après entretien avec les services de la préfecture du Val d'Oise et la commune de Deuil-la-Barre ;
- Après entretien avec le représentant du maître d'ouvrage ;
- Après avoir visité le périmètre du projet sur l'Ilot Charcot et notamment l'état de vétusté de certains bâtiments d'habitation ;
- Après avoir étudié le dossier et constaté qu'il était complet et compréhensible par le public ;
- Après avoir constaté la bonne présentation et l'exactitude de l'état parcellaire ;
- Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2020-16060 du 15 décembre 2019, de monsieur le préfet du département du Val d'Oise.
- Après avoir examiné la seule observation formulée dans le corps d'un courriel agrafé au registre d'enquête préalable à la DUP ;
- Après avoir sollicité le maître d'ouvrage sur le contrôle de cette seule observation ;
- Après obtenu du maître d'ouvrage, le contrôle et la vérification sans erreur de cette seule observation ;
- Après avoir constaté que le projet préalablement à l'enquête publique était connu de la population et des propriétaires de l'Ilot Charcot ;
- Après avoir constaté l'engagement du maître d'ouvrage de prendre en compte les observations émises par les services de l'État ;
- Après avoir constaté que le projet est compatible avec les documents supra communaux qui s'imposent aux parcelles concernées ;
- Considérant que l'enquête publique préalable à la cession des terrains nécessaires à la réalisation du projet s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Considérant que la poursuite du projet de restructuration de l'Ilot Charcot comporte plus d'avantages que d'inconvénients, notamment au vu de l'état d'insalubrité de certains bâtiments ;
- Considérant que le projet, compte tenu l'absence de critiques fiables, apparaît accepté par le public ;
- Considérant que l'estimation globale et sommaire des indemnités principales et accessoires relatives à la réalisation du projet a été actualisée par la DGFIP le 14 décembre 2020 ;
- Constatant que les emprises foncières qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- Considérant qu'aucune requête de nature à remettre en cause valablement l'enquête parcellaire préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée ;
- Considérant que la poursuite du projet est conforme aux orientations définies au PLU communal et notamment de l'OAP du secteur de l'Ilot Charcot ;
- Considérant qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers ;

- Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et de la commune sur les observations formulées ;
- Vu le tableau de l'état parcellaire faisant apparaître dix-sept comptes propriétaires concernés par le projet ;
- Vu que l'EPPFIF s'est déjà rendu propriétaire, par voies de négociation amiable, de quinze parcelles représentant environ 50 % de la surface totale du périmètre du projet ;
- Vu que l'EPPFIF maîtrise déjà environ 50 % de l'assiette foncière de l'opération ;
- Vu le tableau récapitulatif des négociations engagées avec l'ensemble des propriétaires ;
- Vu le tableau de suivi des courriers adressés aux propriétaires des parcelles concernées par le projet ;
- Vu le dossier soumis à enquête publique :

**J'émet un AVIS FAVORABLE, à l'enquête parcellaire préalable à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet de restructuration de l'Ilot Charcot.**

Assorti de l'observation suivante :

- Toutes les mesures nécessaires à une bonne information de tous les résidents de l'Ilot Charcot devront être mises en œuvre, soit par l'information légale des propriétaires, soit par une information ciblée de la part du maître d'ouvrage.

**Marines le**

**Le commissaire enquêteur**



**Michel DEJARDIN**