
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78)

CONCLUSION ET AVIS sur l'enquête parcellaire

Enquête publique du 9 février 2023 au 20 mars 2023 inclus

par Arrêté Préfectoral n°23-005 du 16 JANVIER 2023



Commissaire enquêteur : Anne de Kouroch
Décision du Tribunal administratif de Versailles 27 décembre 2022
Enquête Publique N°E22000112/78

1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	3
1.1. <i>Objet de l'enquête</i>	3
1.2. <i>Cadre juridique</i>	3
1.3. <i>Pilotage de l'opération et bénéficiaire de la DUP</i>	3
1.4. <i>Mise en œuvre du projet</i>	3
2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	4
2.1 <i>Publicité de l'enquête</i>	4
2.2 <i>Déroulement des permanences et observations déposées</i>	4
3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	5

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE **parcellaire du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78)**

Le présent document présente les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sur cette enquête publique parcellaire du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78).

1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (78). Elle est conjointe avec l'enquête parcellaire en vue de déterminer les parcelles à exproprier pour la réalisation du projet et de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés.

Le programme d'opération consiste à agir sur la voirie, les espaces publics et résidentiels, la trame végétale, les équipements et l'habitat par création de 260 logements. La rénovation urbaine concerne plus d'un quart du périmètre du quartier.

1.2. Cadre juridique

S'agissant d'une enquête publique unique, des modalités communes de publicité, d'organisation et de déroulement ont été appliquées pour chacune des deux enquêtes Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Enquête parcellaire.

1.3. Pilotage de l'opération et bénéficiaire de la DUP

La Communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise (CU GPS&O) pilote l'opération du fait de sa compétence en politique de la ville et en renouvellement urbain. La délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2019 désigne Paris Sud Aménagement comme concessionnaire de cette opération. Le traité de concession a été signé le 20 Janvier 2020. Paris Sud Aménagement est donc le bénéficiaire de la DUP et s'est substitué à la CU GPS&O dans le cadre du contrat ANRU2.

1.4. Mise en œuvre du projet

Les intervenants dans cette opération d'aménagement :

- **Paris Sud Aménagement**, concessionnaire de l'opération. En charge de la création et la requalification des espaces publics et l'acquisition puis la mise en état de diverses emprises foncières en vue de leur cession à des opérateurs immobiliers. À l'issue de la concession, l'ensemble des espaces publics seront remis à GPS&O qui en assurera la gestion.

- **GPS&O**, concédant, direction de projet du NPNRU et en charge de la Maîtrise d'ouvrage des espaces publics de la rue des Petits Pas et gestionnaire à terme des espaces publics.
- **Le département des Yvelines**, pour la requalification de la RD1 localisée en entrée de ville du quartier et de la départementale traversant le quartier (RD22).
- **Les Résidences Yvelines Essonne**, intervenant sur la résidentialisation de son patrimoine.
- **Foncière Logement**, pour les logements à construire sur le secteur au sud-est du périmètre (40 logements en LLI.)
- **SEQENS**, intervenant sur les espaces privés aux abords de la Résidence Béguinage.
- **La Ville de Chanteloup-les-Vignes**, MOA de la Cité éducative.

2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête publique s'est tenue du 9 février 2023 au 20 mars 2023 inclus, sur une durée totale de 40 jours consécutifs sur la commune concernée par cette enquête : Chanteloup-les-Vignes (siège de l'enquête).

2.1 Publicité de l'enquête

2.1.1 Affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été effectués, par les soins de madame la maire de Chanteloup-les-Vignes en mairie et sur les panneaux administratifs de la commune. Paris-Sud-Aménagement a réalisé des affichages au sein du quartier.

2.1.2 Parution dans les journaux

Insertion dans la presse : les insertions ont eu lieu conformément à l'arrêté d'enquête avec deux séries d'insertions le 24 janvier 2023 (Le Parisien 78), le 25 janvier 2023 (Le Courrier des Yvelines) puis le 14 février 2023 (Le Parisien 78) et le 15 février 2023 (Le Courrier des Yvelines).

2.1.3 Autres mesures de publicité

L'avis d'enquête a fait l'objet de publications sur le site internet de la préfecture du 78 : <https://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement/Chanteloup-les-Vignes>

Le site internet de la commune a notamment relayé l'information.

2.2 Déroulement des permanences et observations déposées

L'enquête a eu lieu dans les conditions prévues dans l'arrêté d'enquête et aucun incident n'est à signaler. Concernant l'enquête parcellaire, une personne s'est présentée et a déposé une

observation sur le registre. Aucun courriel n'a été adressé et personne ne s'est présenté au cours des autres permanences tenues.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse avec des observations personnelles auxquelles Paris Sud Aménagement a répondu. Des compléments d'information ont été demandés ce qui a décalé la remise du rapport.

3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La présente enquête parcellaire porte sur les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de rénovation du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes. L'enquête parcellaire permet de connaître précisément les immeubles dont la maîtrise est requise pour la réalisation du projet et vise à recueillir les observations des personnes impactées par le projet sur :

1-Les limites des biens à acquérir en vue de la réalisation du projet et des ouvrages annexes, tels que figurés dans les documents soumis à l'enquête,

2-La recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Même si les négociations à l'amiable sont privilégiées pour l'acquisition des parcelles restantes, une procédure d'expropriation par Déclaration d'Utilité Publique (DUP), lancée par Paris Sud Aménagement, a été menée afin de permettre la prise de possession de la totalité des emprises nécessaires à la réalisation du projet. Ce dernier se portera acquéreur des biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Les trois quarts des surfaces requises pour la mise en œuvre de cette opération de renouvellement urbain sont d'ores et déjà maîtrisées par les partenaires de l'opération (EPFIF, EPAMSA, la Ville de Chanteloup-Les-Vignes...). Aussi, Paris Sud Aménagement indique avoir bien entamé les démarches auprès de la mairie de Chanteloup-les-Vignes, de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et de l'EPAMSA pour l'acquisition à l'amiable des parcelles dont ils sont propriétaires. Concernant les parcelles AI n°34 et AI n°413, rue des Pavés apparemment propriété de la commune de Chanteloup-les-Vignes, Paris Sud Aménagement indique la nécessité d'avoir l'accord du propriétaire. Néanmoins, les espaces publics sont indiqués comme étant rétrocédés à la fin de la réalisation des aménagements à GPS&O. Ainsi le devenir de l'emprise actuelle de la rue des Pavés mériterait d'être clarifié.

Concernant la parcelle sur l'Ellipse, Paris Sud Aménagement est en contact avec les propriétaires pour acquérir à l'amiable le terrain destiné au parking public, le parking privé restant propriété des Résidences Yvelines Essonne.

L'acquisition amiable des terrains nécessaires au projet est privilégiée par le maître d'ouvrage. Toutefois, dans l'hypothèse où les acquisitions amiables n'aboutiraient pas, au vu des résultats de l'enquête, le préfet peut déclarer cessible les parcelles en prenant un arrêté de cessibilité visant au transfert de propriété.

Le dossier d'enquête comprend, conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation un plan parcellaire et un état parcellaire avec indication des propriétaires concernés.

Pour les 16 parcelles propriété de l'EPFY, de l'EPFIF, de l'EPIC EPAMSA, de la commune de Chanteloup-les-Vignes, des Résidences société anonyme d'habitations à Loyer modéré, de Seqens société anonyme d'habitations à Loyer modéré, aucune notification n'a été envoyée, ces entités étant impliquées dans l'opération globale.

Une notification individuelle a été adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée d'une fiche de renseignements à chacun des autres propriétaires à l'exception du propriétaire d'1 parcelle naturelle (parcelle AI n°160) située transversalement au sein du projet immobilier des Quertaines (Foncière Logement). Il s'agit de vérifier si la réalisation d'un projet immobilier sur ce secteur reste faisable en cas de non maîtrise foncière. Le suivi des retours des avis de réception a été effectué par le Maître d'ouvrage et en cas de non-réception, l'affichage en mairie a été effectué, sous forme de courriers envoyés et de tableau. La parcelle objet de l'oubli a également été inscrite dans le tableau affiché.

Avis recueillis

Le foncier privé représente une faible part de la maîtrise foncière du programme. 1 propriétaire (parcelle AL n°25) a rencontré le commissaire enquêteur pour connaître les raisons de son expropriation (lot D) ; l'observation au registre demande la prise en compte des travaux réalisés et de l'activité professionnelle exercée sur place ainsi que cela est rapporté dans le procès-verbal de synthèse.

Analyse du commissaire enquêteur

Après un examen attentif et approfondi des pièces du dossier d'enquête,
Après avoir communiqué à Paris-Sud-Aménagement, concessionnaire pour cet aménagement nécessitant des acquisitions de parcelles, un procès-verbal de synthèse des observations émises et après examen des réponses et explications reçues,

Après l'analyse détaillée et développée,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

CONSIDÉRANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur,

CONSIDÉRANT la notification individuelle faite aux propriétaires du dépôt du dossier d'enquête parcellaire dans la commune de Chanteloup-les-Vignes,

CONSIDÉRANT l'affichage en mairie des notifications individuelles non réceptionnées avant le début de l'enquête,

CONSIDÉRANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,

CONSIDÉRANT que la publicité des avis d'enquêtes dans la presse et par affichage a été régulièrement faite,

CONSIDÉRANT la tenue régulière de 4 permanences dans des conditions normales

CONSIDÉRANT que le dossier d'enquête était de qualité, complet et conforme à la réglementation en vigueur,

Sur le fond de l'enquête,

Le commissaire enquêteur constate :

Que c'est la procédure de déclaration d'utilité publique engagée pour le projet de réalisation de cette partie du programme de la convention ANRU 2, donnée en concession à Paris Sud Aménagement qui a motivé l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Que le plan parcellaire est compatible avec les documents joints au dossier de la DUP,

Qu'1 seule observation a été déposée par les propriétaires concernés, cette observation ne remet pas en cause, ni l'identification des propriétaires, ni la délimitation des emprises concernées,

Que l'acquisition des parcelles intégrées dans le périmètre du projet est indispensable à sa réalisation globale.

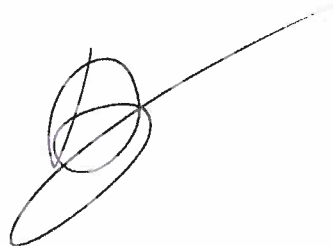
DE CE QUI PRÉCÈDE, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ÉMET LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- Clarifier la situation des parcelles AI n°34 et AI n°413 et de leur devenir (rétrocession à GPS&O ou maintien dans les propriétés de la Ville ?)
- Intégrer les travaux et activités exercées sur place dans l'évaluation des biens des propriétaires de la parcelle AL n°25
- Clarifier la situation de la parcelle AI n°160 et l'incidence éventuelle sur le programme des Quertaines en cas de non acquisition de celle-ci

Sur la base de ces recommandations et de l'analyse du dossier, LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DONNE UN AVIS FAVORABLE à la poursuite de l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation si nécessaire, des parcelles se trouvant dans le périmètre retenu pour la concession d'aménagement de Paris Sud Aménagement et le périmètre global de l'opération ANRU 2 tel qu'indiqué dans le dossier, indispensable à la réalisation du projet de rénovation du Quartier de la Noé.

Fait à Épône, le 17 mai 2023,

Anne de Kouroch

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.