

Procédure d'enquête publique

novembre-décembre 2022

Commune de Saint Germain en Laye

Enquête publique de déclaration d'utilité publique et
parcellaire relative à la création d'une place publique.

Rapport et Conclusions

JY Laffont Commissaire enquêteur

Référence E22000085/78

Table des matières

1	Objet de l'enquête	5
1.1	L'objectif de la demande	5
1.2	La désignation du commissaire enquêteur	5
1.3	Modalités d'organisation de l'enquête	5
2	Déroulement de l'enquête	6
2.1	Le dossier d'enquête	6
2.2	Entretien avec le demandeur et visite des lieux	6
2.3	La publicité de l'enquête	7
2.3.1	La publicité dans les journaux	7
2.3.2	Les autres formes de publicité	7
2.4	Les permanences	7
2.5	La fin de l'enquête	7
2.5.1	Les observations recueillies	7
2.5.2	Communication des observations recueillies	7
2.5.3	Réponse du maître d'ouvrage	8
2.6	Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête	8
3	Analyse des observations	8
3.1	Observations déposées par M. Gandouin	8
3.2	Observations déposées par Mme Monique Dumont, présidente de l'Association EPESG	9
3.2.1	L'enquête n'est affichée nulle part, ce qui pose un problème pour la régularité de l'enquête et sa validité. Comment la trouver ?	9
3.2.2	Il est difficile de comprendre qu'on va exproprier le ou les propriétaires afin de créer une place publique très petite, alors qu'une grande place publique est à moins de 50 m de cette place à savoir la place du marché.	10
3.2.3	Actuellement cette partie privée est utilisée par un boulanger, on peut y prendre son petit déjeuner ou grignoter un sandwich, le boulanger est accueillant pour les élèves des collèges ou Lycées. Si un jour il devait ne plus y avoir de boulangerie ou de commerce, le ou les propriétaires pourraient mettre un espace de jardin devant leurs fenêtres donc c'est une perte de valeur du bien.	10
3.2.4	Cette partie était constructible, on a supprimé cette constructibilité lors de la dernière révision en 2019, un terrain non constructible n'est pas évalué au même prix. La Ville avait-elle ainsi anticipé sa volonté d'exproprier ?	11

3.2.5 Cet espace privé (utilisé par tous) n'empêche pas la Ville de refaire les trottoirs ni de modifier les éclairages publics ni de mettre une autre poubelle comme présenté dans le projet ! Ce ne sont pas ces éléments qui peuvent influencer dans la décision de la déclaration d'utilité publique pour permettre cette expropriation.	12
3.2.6 On ne comprend pas l'utilité publique évoquée pour la circulation, que cet endroit reste privé ne change rien pour faire circuler les voitures. (voir le lieu actuel et le lieu dans le futur projet, aucun changement pour les voitures) ce qui est mis comme argument pour exproprier. Ce n'est pas un argument valable.	13
3.2.7 A la révision du PLU de 2019 ces bâtiments ont été classés par le service de l'urbanisme en bâtiment remarquable donc colorés en violet sur le plan, c'était un garage donc aucune raison de classer de tels bâtiments, cela empêche toute démolition donc toute amélioration de ce secteur. Ainsi le ou les propriétaires ont eu à la fois le classement des bâtiments les rendant indestructibles (plus de possibilité de réaliser un projet plus adapté et plus conforme aux nouvelles exigences pour les économies d'énergie) et la suppression de la constructibilité d'une partie de leur bien, la partie que veut exproprier la Ville !	13
3.2.8 Si la Ville exproprie et ensuite entreprend des travaux sur cet emplacement, il est indispensable que la Ville dépollue le sous-sol car il y avait jadis un garage avec pompes à essence. Il y a des cuves dans le sous-sol qui ont certainement le fond plein de restes d'hydrocarbure.	14
3.2.9 Le fait de supprimer les niveaux entre trottoir et rue est néfaste pour les immeubles anciens tels que ceux du centre-ville. Lors de fortes pluies il n'y a plus de caniveau pour absorber l'eau. Les anciens immeubles ayant rarement de vraies fondations, posés sur le sol avec des murs en matériaux souvent perméables, sont fragilisés, l'eau endommage les murs de ces immeubles qui moisissent avec le risque de développer le champignon mэрule. On arrive ensuite comme rue au Pain, à des immeubles qui ont des risques d'effondrement et qui sont étayés déjà depuis mars 2019 et vidés de leurs occupants.	15
3.2.10 Quel sera le bilan carbone du projet ?	15
3.3 Observations déposées par M. EMOTT Alec	16
3.3.1 Le terrain appartenait dans le temps à un garagiste. La dépollution a-t-elle été prévue ?..	16
3.3.2 Est-ce que la future place a un nom ?	16
3.3.3 Quel que soit le futur aménagement de la place, il faudrait tenir compte du rayon de courbure des véhicules qui remontent la rue de Grande Fontaine pour descendre la rue Wauthier selon les aménagements prévus par l'étude TRANSITEC.	17
3.3.4 Je suis personnellement ravi que la ville utilise cette opportunité pour étendre les aménagements piétons dans le style déjà pratiqué avec succès ailleurs.	17
3.4 Observations déposées par la famille TOLEDANO	17
3.4.1 Nous n'avons pas constaté de présence de panneaux d'enquête publique en ville.	17
3.4.2 Nous n'avons pas reçu d'offre d'acquisition de rachat de la mairie en date du 22 novembre 2021	18

3.4.3	Il y a une très grande place publique à 50 mètres qui n'est jamais saturée. Nous ne comprenons donc pas l'utilité de la mairie d'exproprier le bien privé pour créer une seconde place.	18
3.4.4	Pourquoi avoir classé l'immeuble en bâtiment remarquable, alors qu'il est ordinaire ? ...	18
3.4.5	Nous avons été surpris par la révision du PLU en 2019 supprimant nos droits à construire et donc retirant de fait de la valeur à notre bien immobilier et à la parcelle qu'elle envisage d'exproprier.....	19
3.4.6	Le fait de nous exproprier de cette parcelle fera perdre de la valeur et l'usage de celle-ci au commerce en place (Boulangerie actuelle).	19
3.4.7	L'expropriation entrainera un préjudice financier pour le commerce et le bailleur car cela impactera l'exploitation.....	19
3.4.8	Le fait de ne pas être exproprié permet quand même à la ville de faire les aménagements envisagés (paver les rues et aménagement des trottoirs). Sachant que cela ne change rien à la circulation des véhicules.....	19
3.4.9	Nous acceptons et autoriserons la mairie à disposer des aménagements envisagés dans le projet, sans aller à l'expropriation.	20
4	Avis et conclusion du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relative à la création d'une place publique sur la commune de Saint Germain en Laye21	
4.1	Sur la légalité de la procédure	21
4.2	Sur le contenu du projet.....	22
4.2.1	Sur la déclaration d'utilité publique.....	22
4.2.2	Sur l'enquête parcellaire,	22
5	Compléments annexés à sa réponse par le Maitre d'ouvrage.....	23
6	Liste des pièces annexes du rapport.....	34

1 Objet de l'enquête

La commune de Saint Germain en Laye, maître d'ouvrage, souhaite depuis plusieurs années créer une place publique à l'angle des rues Wauthier et de la Grande Fontaine.

La ville n'est pas propriétaire de la totalité du terrain d'assiette du projet (Parcelle cadastrée AI 1096) car une partie appartient à une SCI qui possède également l'immeuble mitoyen.

Malgré plusieurs années de négociation avec les propriétaires, une acquisition amiable n'a pas pu se réaliser et la ville s'est donc résolue à utiliser la procédure de l'expropriation.

Conformément au code de l'expropriation une telle opération ne peut se réaliser qu'à la triple condition :

- Que l'utilité publique ait été réellement constatée à la suite d'une enquête réalisée selon les formes requises par un commissaire enquêteur régulièrement désigné,
- Que le ou les propriétaires aient été tous identifiés et régulièrement avertis,
- Que soit déterminée une juste indemnité calculée sur la base d'une estimation réalisée par le services des domaines.

Le projet n'est pas soumis à étude d'impact et n'entraîne pas de modification du PLU, l'enquête publique peut donc se réaliser sur les seules base du code de l'expropriation (Article L110-1)

1.1 L'objectif de la demande

L'objectif de la demande est donc simplement de réaliser l'enquête publique préalable à toute expropriation afin d'en constater l'utilité publique.

Comme toujours cette enquête se double d'une enquête parcellaire qui vise à déterminer tous les occupants des surfaces à exproprier.

En l'espèce, cette enquête a été réduite à sa plus simple expression car il est constant qu'une seule entité, la SCI ACM, est concernée par cette expropriation.

1.2 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision en en date du 12 septembre 2022 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, a désigné comme commissaire enquêteur Monsieur Jean-Yves LAFFONT, conseiller général des établissements de santé (ER) à l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS). (Voir annexe 1).

1.3 Modalités d'organisation de l'enquête

Par l'arrêté 22-089 en date 23 septembre 2022, Monsieur le préfet des Yvelines a ouvert l'enquête publique. (Annexe 2)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique qui devra avoir les caractéristiques suivantes :

- L'enquête se déroulera du Lundi 7 novembre 2022, 09h00 au samedi 10 décembre 2022, 17h00, soit sur 34 jours consécutifs.
- Quatre permanences seront tenues à la mairie de Saint Germain en Laye.

- Durant toute la période de l'enquête un registre côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public en la mairie de Saint Germain en Laye.
- Une adresse internet sera également à la disposition des personnes intéressées. Celles-ci pourront également écrire au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint Germain en Laye
- Enfin, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions par courrier électronique à la préfecture à l'adresse suivante :
pref-drcenquetepublique@yvelines.gouv.fr
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête devra être publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- Cet avis devra être affiché au siège de l'enquête, à la mairie de Saint Germain en Laye, et sur l'ensemble des tableaux d'affichage dont dispose la commune et publié par tout autre procédé en usage dans la commune ainsi que sur le site internet la commune de Saint Germain en Laye.
- A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Saint Germain en Laye aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an ainsi que sur le site internet de la commune.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Le dossier d'enquête

Le dossier remis au commissaire enquêteur et au public comprend deux sous ensembles

- Le dossier de la déclaration d'utilité publique dans lequel figurent
 - o La délibération du conseil municipal du 31 mars 2022 (5 pages)
 - o Une notice explicative (15 pages)
 - o Un plan de situation (1 page)
 - o Un plan périmétrique de la DUP (1 page)
 - o Un plan général des travaux (3 pages)
 - o Un document décrivant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (15 pages)
 - o Une appréciation sommaire des dépenses (3 pages)
- Le dossier de demande d'enquête parcellaire qui comprend
 - o La délibération du conseil municipal (5 pages)
 - o Un plan parcellaire (1 Page)
 - o L'état parcellaire (16 pages)

2.2 Entretien avec le demandeur et visite des lieux

Le 14 octobre 2022, un premier entretien a été organisé avec Mme BAZOT, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune de Saint Germain en Laye et de M. Cottier Chargé des Affaires Foncières dans cette direction.

Durant, cette entrevue ont été examinés les différents aspects du projet dans tous ses aspects : évolution des besoins de la commune, prise en compte des désirs des habitants, respect de l'environnement, volonté d'intégrer le projet dans un ensemble harmonieux et accueillant...

Le 19 octobre 2022 a été organisée une visite des lieux.

2.3 La publicité de l'enquête

2.3.1 La publicité dans les journaux

- Conformément à la réglementation l'enquête publique doit être annoncée au plus tard dans les 15 jours qui précèdent le début de l'enquête. (Complément 4))

2.3.2 Les autres formes de publicité

L'affiche réglementaire a été réalisée et elle a bien été posée sur les différents panneaux communaux. (Annexe 8)

- De même, les sites internet permettant à toutes les personnes intéressées de déposer leurs observations ont bien été ouverts et annoncés par l'affiche. (Annexe 3)

2.4 Les permanences

Quatre permanences ont été tenues :

- Le mardi 13 novembre 2022 de 09h00 à 12h00,
- Le 15 novembre 2022 de 14h30 à 17h30
- Le samedi 03 décembre 2022 de 09h30 à 12h30,
- Le vendredi 09 décembre 2022 de 14h30 à 17h30
-

A la mairie de Saint Germain en Laye, pour trois permanences, un guichet dans la grande salle de réception du public a été mis à la disposition du commissaire enquêteur. Pour la dernière permanence, une grande salle de réunion a été utilisée.

Ces permanences se sont déroulées sans incident et toutes les personnes qui le désiraient ont pu être entendues dans les conditions de confort et de confidentialité nécessaires.

2.5 La fin de l'enquête

2.5.1 Les observations recueillies

Il y a eu 3 visites à La mairie de Saint Germain en Laye, et un document envoyé.

Ce sont donc au total 25 observations qui ont été déposées sur les différents registres mis à la disposition du public. Un certain nombre de ces observations se recoupent, mais pour la plus grande lisibilité des réponses du maître d'ouvrage et la parfaite information du public, il ne sera fait aucun regroupement.

2.5.2 Communication des observations recueillies

Le 18 décembre 2022, une synthèse des observations du public a été remise en mains propres aux représentants de la ville de Saint Germain en Laye.

2.5.3 Réponse du maître d'ouvrage.

En date du 09 janvier 2023, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage.

2.6 Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur considère que les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête sont conformes à la réglementation.

Elles ont permis une information suffisante du public et elles lui ont donné toutes possibilités de s'exprimer librement et complètement sur le sujet.

Tous les éléments nécessaires ont été dûment intégrés dans le dossier de consultation qui était clair et bien présenté.

3 Analyse des observations

- En noir, les observations du public
- En vert, les réponses du maître d'ouvrage expropriant
- En bleu, l'avis du commissaire enquêteur

3.1 Observations déposées par M. Gandouin

Sur le terrain de 179 m², il y a eu, il y a des années, des pompes à essence dont les cuves n'ont, à ma connaissance, jamais été enlevées. Ne faut-il pas prévoir une action d'assainissement à l'occasion de ce projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le retrait des cuves, à supposer que leur présence soit avérée, et la dépollution des sous-sols, se feront selon un plan de gestion qui sera préalablement établi, et conformément à l'article 28 de la loi du 1er juillet 2004 régissant les obligations en cas d'abandon des stockages de produits pétroliers qui ne relèvent pas de la législation sur les ICPE.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut que confirmer la nécessité que la ville de Saint Germain en Laye s'assure de la présence ou de l'absence de ces cuves et qu'elle procède à leur élimination éventuelle selon les règles de l'art. Il paraît aussi opportun de communiquer sur ce sujet qui semble inquiéter les habitants.

3.2 Observations déposées par Mme Monique Dumont, présidente de l'Association EPESG

Celles-ci sont au nombre de 10

3.2.1 L'enquête n'est affichée nulle part, ce qui pose un problème pour la régularité de l'enquête et sa validité. Comment la trouver ?

Les enquêtes publiques récentes concernant les modifications du PLU de Fourqueux ou de Saint-Germain-en-Laye ou celle du forage à l'Albien ont été affichées sur les panneaux de la Ville, déjà très peu nombreux, beaucoup ayant été supprimés.

Je l'ai signalé à la mairie pour qu'on mette l'information en première page du site internet de la Ville, comme ce fut le cas pour l'enquête publique de modification du PLU de Fourqueux terminée et pour la modification en cours du PLU de Saint-Germain-en-Laye.

Cela ne fut pas fait ! C'est fortuitement en allant au Centre Administratif que j'ai découvert cette enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les mesures de publicité relatives à l'affichage ont été fixées par l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2022, portant ouverture de l'enquête publique conformément aux articles R. 112-14 et 15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ces mesures consistaient en un affichage de l'avis d'enquête publique 8 jours avant le début de l'enquête, soit au plus tard le samedi 29 octobre 2022, et pendant toute la durée de l'enquête. L'affichage a été effectué dans l'ensemble des panneaux communaux le 25 octobre, et ce jusqu'à la fin de l'enquête, le 10 décembre 2022. Le constat de la police municipale (pièce n°1) ainsi que l'attestation d'affichage signée par Monsieur le Maire en attestent (pièce n°2).

Une page a en outre été créée sur le site internet de la Ville. Celle-ci comportait l'avis d'enquête, les modalités de transmission des observations, ainsi que la totalité du dossier d'enquête conjointe (pièce n°3). Comme pour tous les nouveaux articles publiés sur le site, un lien a figuré sur la page d'accueil.

Ces mesures de publicité effectuées par la Ville ainsi que l'insertion dans la presse, effectuée par la préfecture dans deux journaux habilités 8 jours avant l'ouverture de l'enquête puis dans les 8 premiers jours de l'enquête (pièce n°4), ont permis à tous les administrés de prendre connaissance de l'enquête publique.

Il est à noter que le signalement que Madame Dumont aurait fait concernant l'absence d'affichage ne figure pas dans le registre d'enquête et n'a pas été réceptionné, ni par la Préfecture ni par la Ville.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur confirme la réalité de l'affichage et des publications. Il est possible que la couleur des affiches et leur format aient rendu moins visible le déclenchement de l'enquête.

3.2.2 Il est difficile de comprendre qu'on va exproprier le ou les propriétaires afin de créer une place publique très petite, alors qu'une grande place publique est à moins de 50 m de cette place à savoir la place du marché.

Réponse du maître d'ouvrage :

La fonction de ces deux places est différente. La place du Marché Neuf est une des plus grandes places de la ville de Saint-Germain-en-Laye. Elle accueille le marché deux fois par semaine ainsi que de grandes manifestations pouvant rassembler un public important.

La future place située entre les rues Wauthier/Grande Fontaine aura d'avantage un usage « de proximité ». Le nom de « placette » permettant d'élargir l'espace public aurait d'ailleurs pu être choisi pour désigner ce projet d'aménagement.

Cet espace marque par ailleurs l'entrée dans le quartier des artisans d'art pour lequel la Ville souhaite apporter une mise en valeur particulière.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.2.3 Actuellement cette partie privée est utilisée par un boulanger, on peut y prendre son petit déjeuner ou grignoter un sandwich, le boulanger est accueillant pour les élèves des collèges ou Lycées. Si un jour il devait ne plus y avoir de boulangerie ou de commerce, le ou les propriétaires pourraient mettre un espace de jardin devant leurs fenêtres donc c'est une perte de valeur du bien.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de création d'une place publique permettra à l'ensemble des Saint-Germainois et des visiteurs de profiter de cet espace, et non plus seulement les clients de la boulangerie. La « perte de valeur du bien » sera traitée par l'indemnité d'expropriation.

Avis du commissaire enquêteur

Ce sujet présente deux aspects : l'indemnisation pour la perte de la valeur du bien qui sera intégrée dans le calcul de l'indemnité d'expropriation versée à la SCI et la poursuite de l'utilisation d'un domaine devenu public par le boulanger dont la présence semble être utile aux personnes qui se sont exprimées. Le caractère « d'utilité publique » invoqué pour justifier l'expropriation devrait permettre de régler ces deux sujets de manière satisfaisante.

3.2.4 Cette partie était constructible, on a supprimé cette constructibilité lors de la dernière révision en 2019, un terrain non constructible n'est pas évalué au même prix. La Ville avait-elle ainsi anticipé sa volonté d'exproprier ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La Ville a la volonté de créer un espace public à cet endroit stratégique du centre-ville depuis de très nombreuses années. Elle en a informé les propriétaires actuels dès leur acquisition en 2010. Ces derniers avaient alors accepté une cession à titre gracieux à la Ville. L'étude notariale Finkelstein avait été sollicitée pour que cet accord soit réitéré par acte authentique. Dans un courrier en date du 29 octobre 2012, les propriétaires avaient confirmé leur « volonté irrévocable de céder cette partie à la mairie, concomitamment à l'autorisation d'un permis de construire qui préservera les droits à construire de la parcelle cédée ». Un permis de construire a bien été déposé en 2015. Cependant, le projet n'étant pas respectueux de nombreuses règles du Plan Local d'Urbanisme, un refus a été opposé le 6 août 2015. Depuis cette date, aucun autre permis de construire n'a été déposé.

La création d'un emplacement réservé en 2019 n'est donc qu'une étape supplémentaire dans la mise en œuvre du projet de création d'une place publique et n'a pas eu pour effet d'interrompre la volonté d'acquérir ce bien à l'amiable comme en témoigne notamment la dernière offre d'acquisition adressée aux propriétaires en novembre 2021.

Le lancement de la procédure d'expropriation intervient donc plus de 12 ans après les premières négociations amiables avec les propriétaires.

On précisera enfin que la présente procédure ne porte que sur la phase administrative de la procédure d'expropriation et n'a pas pour objet de fixer le montant des indemnités d'expropriation qui résulteront d'une seconde phase de mise en œuvre qui n'exclut pas une indemnisation amiable.

Avis du commissaire enquêteur

L'enquête n'a pour objet ni l'analyse des échanges entre le maître d'ouvrage et les gestionnaires de la SCI, ni l'évaluation de l'indemnité compensatrice. La conformité au PLU l'utilité publique, le résultat de l'enquête parcellaire et la régularité de la procédure sont les seuls éléments qui doivent être pris en compte.

Avis conforme.

3.2.5 Cet espace privé (utilisé par tous) n'empêche pas la Ville de refaire les trottoirs ni de modifier les éclairages publics ni de mettre une autre poubelle comme présenté dans le projet ! Ce ne sont pas ces éléments qui peuvent influencer dans la décision de la déclaration d'utilité publique pour permettre cette expropriation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de la Ville ne se limite pas à « refaire les trottoirs », modifier les éclairages » ou de « mettre une nouvelle poubelle ».

Le terrain constitue une opportunité pour créer une place publique répondant à l'ensemble des enjeux contemporains dans le cadre d'une vision d'aménagement global, en continuité des aménagements publics déjà réalisés dans le centre de Saint Germain-en-Laye. Il s'agira de proposer un aménagement cohérent sur la totalité du site consacré à un usage intégralement public en proposant à la fois un lieu de passage, de rencontre et de détente, caractéristique de la vie urbaine et qui permettra de mettre en valeur l'entrée du centre-ville classé dans le secteur de Site Patrimonial Remarquable.

Exemple d'aménagement achevé au mois de décembre 2022 à l'angle des rues de Poissy et de Pologne



Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. Cet objectif fonde le caractère d'utilité publique du projet.

3.2.6 On ne comprend pas l'utilité publique évoquée pour la circulation, que cet endroit reste privé ne change rien pour faire circuler les voitures.

(voir le lieu actuel et le lieu dans le futur projet, aucun changement pour les voitures) ce qui est mis comme argument pour exproprier. Ce n'est pas un argument valable.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le périmètre de déclaration d'utilité publique comprend le terrain privé de 179 m² ainsi que les parties de rues et trottoirs adjacents. En effet, le projet d'aménagement inclut aussi bien les espaces de circulation automobile que piétonne, ainsi que les lieux d'agrément. L'ensemble sera remis sur le même niveau altimétrique afin de faciliter les déplacements et unifier le traitement de cette place, dans le prolongement des principes d'aménagement des autres espaces publics déjà traités par la Ville.

Avis du commissaire enquêteur

Sous réserve d'une modification éventuelle du sens de circulation des véhicules, le projet n'a pas d'incidence sur les espaces de circulation automobile et piétonnier.

Le fait que la DUP concerne des espaces publics et privés n'a pas de conséquence sur son utilité.

3.2.7 A la révision du PLU de 2019 ces bâtiments ont été classés par le service de l'urbanisme en bâtiment remarquable

donc colorés en violet sur le plan, c'était un garage donc aucune raison de classer de tels bâtiments, cela empêche toute démolition donc toute amélioration de ce secteur. Ainsi le ou les propriétaires ont eu à la fois le classement des bâtiments les rendant indestructibles (plus de possibilité de réaliser un projet plus adapté et plus conforme aux nouvelles exigences pour les économies d'énergie) et la suppression de la constructibilité d'une partie de leur bien, la partie que veut exproprier la Ville !

Le classement de ces bâtiments peu esthétiques bloque toute rénovation urbaine, c'est très dommage pour notre Ville, il est incompréhensible sauf à savoir si la Ville a déjà en vue de les préempter ??

Il serait important que le service de l'urbanisme réétudie les classements de certaines maisons de la Ville parfois abusifs afin de ne pas bloquer définitivement toute rénovation urbaine.

L'urbanisme doit être régi par le règlement (hauteur, emprise au sol, distance avec les limites ...) et non en classant des immeubles ou maisons sans intérêt pour paralyser tout projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation est sans lien avec l'enquête publique en cours relative à la déclaration d'utilité publique du projet de place à l'angle des rues Wauthier/ Grande Fontaine.

Il convient néanmoins de préciser les points suivants :

- Concernant le classement au titre du patrimoine bâti à protéger, ce sont la totalité des bâtiments de la parcelle qui ont été classés, et non pas uniquement l'ancien garage correspondant actuellement à la boulangerie. Cette protection ne remet pas en cause la constructibilité en cœur d'îlot qui a d'ailleurs été confortée par la suppression de la protection d'un appentis/garage situé sur la rue Wauthier, suite à la demande des propriétaires.
- Concernant le classement de ces bâtiments « peu esthétiques » qui bloquerait toute rénovation urbaine en vue d'une préemption par la Ville, il convient de rappeler que la rénovation urbaine ne se fait pas obligatoirement par des opérations de démolition/construction.

Enfin, si la Ville avait un projet d'intérêt général sur ces bâtiments, la présente procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique aurait été menée sur la totalité de la parcelle, et non pas le seul terrain de 179 m² objet de l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme, l'observation n'a pas de lien avec l'enquête, même si elle concerne des bâtiments mitoyens.

3.2.8 Si la Ville exproprie et ensuite entreprend des travaux sur cet emplacement, il est indispensable que la Ville dépollue le sous-sol car il y avait jadis un garage avec pompes à essence. Il y a des cuves dans le sous-sol qui ont certainement le fond plein de restes d'hydrocarbure.

Notre pays est en retard concernant la dépollution des sols, voir les dernières publications faites à ce sujet par le Sénat !

Il sera indispensable que la Ville retire les cuves et ne se contente pas de les laisser ou seulement de les combler.

Réponse du maître d'ouvrage :

Se reporter à la réponse à la question 3.1

Avis du commissaire enquêteur

Voir l'avis exprimé pour l'observation 3.1

3.2.9 Le fait de supprimer les niveaux entre trottoir et rue est néfaste pour les immeubles anciens tels que ceux du centre-ville. Lors de fortes pluies il n'y a plus de caniveau pour absorber l'eau. Les anciens immeubles ayant rarement de vraies fondations, posés sur le sol avec des murs en matériaux souvent perméables, sont fragilisés, l'eau endommage les murs de ces immeubles qui moisissent avec le risque de développer le champignon mэрule. On arrive ensuite comme rue au Pain, à des immeubles qui ont des risques d'effondrement et qui sont étayés déjà depuis mars 2019 et vidés de leurs occupants.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation est sans lien avec la procédure de déclaration d'utilité publique.

Il sera rappelé toutefois que le projet d'aménagement présenté dans la notice explicative a pour objet de préciser l'opération projetée par l'expropriant mais ne présente pas de caractère définitif ou réglementaire.

Aussi, des études d'aménagement seront réalisées postérieurement à la procédure d'expropriation pour finaliser le projet d'aménagement en vue du dépôt des demandes d'autorisations nécessaires à sa réalisation.

A cet effet, les pentes des trottoirs et chaussées seront étudiées afin que les eaux pluviales ne ruissellent pas vers les immeubles, mais s'écoulent vers des ouvrages d'engouffrement reliés au réseau d'assainissement et cela selon les règles de l'art et la réglementation en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme, l'observation n'a pas de lien avec l'enquête.

3.2.10 Quel sera le bilan carbone du projet ?

Encore des pavés comme rue de Poissy, rue au Pain, rue du Vieil Abreuvoir etc ... cela est difficile pour les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite, pour les fauteuils roulants, les déambulateurs etc ...

D'où viendront ces pavés ? Du Pakistan, de l'Inde ou de France ?

La Ville a créé des groupes de travail concernant le plan Climat et le plan zéro carbone, l'une des priorités est donc de faire venir les pavés de France pour

respecter cet engagement de la Ville à limiter dans tous les projets l'incidence carbone !

Réponse du maître d'ouvrage :

Le changement de revêtement de certains trottoirs en dalles de grés d'Inde réalisé dans les rues de Poissy ou Pologne a été préalablement validé par la commission d'accessibilité. Le choix des matériaux est soumis par ailleurs à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre du plan de sauvegarde et de mise en valeur dans lequel les rues évoquées sont situées.

La ville de Saint-Germain-en-Laye s'est engagée dans un Plan Action Climat Energie (PACE) visant à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Dans cette démarche, une attention particulière sera portée au bilan carbone du projet.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.3 Observations déposées par M. EMOTT Alec

3.3.1 Le terrain appartenait dans le temps à un garagiste. La dépollution a-t-elle été prévue ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Se reporter à la réponse à la question 3.1

Avis du commissaire enquêteur

Voir l'avis exprimé pour l'observation 3.1

3.3.2 Est-ce que la future place a un nom ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Aucun nom n'a été choisi à ce jour.

Avis du commissaire enquêteur

Sans objet

3.3.3 Quel que soit le futur aménagement de la place, il faudrait tenir compte du rayon de courbure des véhicules qui remontent la rue de Grande Fontaine pour descendre la rue Wauthier selon les aménagements prévus par l'étude TRANSITEC.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les services de la Ville prendront en compte dans le cadre des études d'aménagement le rayon de courbure des véhicules selon le sens de circulation retenu à la suite de l'adoption du Schéma Directeur de Circulation actuellement en cours d'élaboration et de consultation.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme, l'observation n'a pas de lien avec l'enquête.

3.3.4 Je suis personnellement ravi que la ville utilise cette opportunité pour étendre les aménagements piétons dans le style déjà pratiqué avec succès ailleurs.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de réponse.

Avis du commissaire enquêteur

Sans objet

3.4 Observations déposées par la famille TOLEDANO

Les auteurs des remarques suivantes sont les administrateurs et gérants de la SCI ACM, propriétaire de parcelle faisant l'objet de l'expropriation.

3.4.1 Nous n'avons pas constaté de présence de panneaux d'enquête publique en ville.

Réponse du maître d'ouvrage :

Se reporter à la réponse à la question 3.2.1

Avis du commissaire enquêteur

Voir Réponse à la question 3.2.1

3.4.2 Nous n'avons pas reçu d'offre d'acquisition de rachat de la mairie en date du 22 novembre 2021.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le courrier de proposition d'acquisition a été posté en Recommandé avec accusé de réception et réceptionné le 08 décembre 2021 (Complément n° 5). Cet envoi a en outre été doublé par un mail envoyé le 09 décembre 2021 à l'ensemble des personnes représentant la SCI ACM connues par nos services dans le cadre des différents échanges intervenus depuis une douzaine d'années (Complément n° 6).

Le prétendu défaut de notification de ce courrier n'est en tout état de cause pas de nature à remettre en cause l'utilité publique de la procédure d'expropriation.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. La ville de Saint Germain en Laye a apporté la preuve que la notification avait bien été faite.

3.4.3 Il y a une très grande place publique à 50 mètres qui n'est jamais saturée. Nous ne comprenons donc pas l'utilité de la mairie d'exproprier le bien privé pour créer une seconde place.

Réponse du maître d'ouvrage :

Se reporter à la réponse à la question 3.2-2

Avis du commissaire enquêteur

Voir réponse à l'observation 3.2.2

3.4.4 Pourquoi avoir classé l'immeuble en bâtiment remarquable, alors qu'il est ordinaire ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces remarques ne concernent pas l'enquête publique en cours relative à la déclaration d'utilité publique du projet de place Wauthier.

Avis conforme, l'observation n'a pas de lien avec l'enquête.

3.4.5 Nous avons été surpris par la révision du PLU en 2019 supprimant nos droits à construire et donc retirant de fait de la valeur à notre bien immobilier et à la parcelle qu'elle envisage d'exproprier.

Réponse du maître d'ouvrage :

La présente enquête publique ne porte pas sur les servitudes d'urbanisme instituées par le Plan local d'urbanisme et n'a pas pour objet de fixer le montant des indemnités d'expropriation.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme, l'observation n'a pas de lien avec l'enquête.

3.4.6 Le fait de nous exproprier de cette parcelle fera perdre de la valeur et l'usage de celle-ci au commerce en place (Boulangerie actuelle).

3.4.7 L'expropriation entrainera un préjudice financier pour le commerce et le bailleur car cela impactera l'exploitation.

Réponses conjointes du maître d'ouvrage :

La présente procédure ne porte que sur la phase administrative de la procédure d'expropriation et n'a pas pour objet de fixer le montant des indemnités d'expropriation qui résulteront d'une seconde phase de mise en œuvre. Les éventuelles pertes de valeur du commerce et préjudice financier du bailleur seront appréciées dans leur quantum lors de cette seconde phase d'expropriation. Toutefois, au stade de cette procédure, il apparaît que les atteintes à la propriété privée ne sont pas de nature à retirer au projet son caractère d'utilité publique.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme. L'enquête n'a pour objet ni l'analyse des échanges entre le maître d'ouvrage et les gestionnaires de la SCI, ni l'évaluation de l'indemnité compensatrice. Voir réponse à l'observation 3.2.4

3.4.8 Le fait de ne pas être exproprié permet quand même à la ville de faire les aménagements envisagés (paver les rues et aménagement des trottoirs). Sachant que cela ne change rien à la circulation des véhicules.

Réponse du maître d'ouvrage :

Se reporter à la réponse à la question 3.4.8

Avis du commissaire enquêteur

Voir la réponse à l'observation 3.2.5

3.4.9 Nous acceptons et autoriserons la mairie à disposer des aménagements envisagés dans le projet, sans aller à l'expropriation.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Ville n'a pas vocation à aménager des espaces privés.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

Fait au Chesnay-Rocquencourt le 13 janvier 2023

Le commissaire enquêteur



JY Laffont

4 Avis et conclusion du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relative à la création d'une place publique sur la commune de Saint Germain en Laye

4.1 Sur la légalité de la procédure

A l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur constate que :

- Conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête sur la DUP et l'enquête parcellaire ont été régulièrement groupées¹
- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département des Yvelines, département d'implantation du projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune de Saint germain en Laye.
- Ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune et sur un poste informatique mis à disposition sur le site de la commune de Saint germain en Laye.
- Un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Saint germain en Laye ;
- Le public pouvait déposer ses observations et propositions et consulter les observations et propositions déposées sur un registre dématérialisé ou les adresser à une adresse courriel ;
- Les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Les 25 observations ont été valablement enregistrées

Le commissaire enquêteur considère donc que l'enquête s'est réalisée dans des conditions parfaitement réglementaires

¹ « 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. »

4.2 Sur le contenu du projet

4.2.1 Sur la déclaration d'utilité publique

Le projet a essentiellement pour finalité la création d'une place publique à l'angle des rue Wauthier et de Grande Fontaine, à Saint Germain en Laye.

La déclaration d'utilité publique porte sur des voies de circulation qui relèvent du domaine public et sur une parcelle privée, en forme de part de Brie, entre les rues, d'une superficie de 179m².

Depuis plus de 10 ans, la commune de Saint Germain en Laye veut transformer cette place pour en faire un lien de circulation douce pour les piétons et les voitures et pour aménager, de manière cohérente, l'entrée vers la place du marché, distante d'une cinquantaine de mètres, qui est la plus grande place de la commune.

Cette volonté s'est jusqu'à aujourd'hui heurtée au refus de vente des propriétaires, la SCI ACM, essentiellement pour des raisons de maintien de droit à construire pour lesquelles un accord avec la commune n'a pu être trouvé.

En réalité, cette parcelle non clôturée est déjà accessible à tous et son caractère privatif n'est pas perceptible par les piétons qui la traversent. En revanche, le fait qu'elle ne soit pas publique empêche la commune d'y réaliser des travaux d'aménagement et son état pourrait être amélioré.

Même si l'expropriation peut apparaître comme la conséquence d'un échec des négociations entre la commune et la SCI ACM, elle est nécessaire car l'utilité publique du projet est manifeste.

4.2.2 Sur l'enquête parcellaire,

L'enquête parcellaire a été réduite, car une seule personne morale, la SCI ACM, était propriétaire des locaux dont l'expropriation est envisagée.

On peut donc considérer que le registre d'enquête parcellaire spécifique côté et paraphé par le maire (article R131-4-I du Code de l'expropriation) et clos par lui-même (article R131-9-1er alinéa du Code de l'expropriation) était inutile.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique sollicitée pour la réalisation d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et La Grande Fontaine sur le territoire de la commune de Saint Germain en Laye et à l'enquête parcellaire simultanée.

Fait au Chesnay-Rocquencourt le 13 janvier 2023

Le commissaire enquêteur



JY Laffont

5 Compléments annexés à sa réponse par le Maitre d'ouvrage

- 1- Le constat de la police municipale
- 2- l'attestation d'affichage signée par Monsieur le Maire de Saint Germain en Laye
- 3- dossier d'enquête conjointe
- 4- Publications dans les journaux locaux
- 5- Proposition d'acquisition
- 6- Lettre de la ville de Saint Germain en Laye aux gérants de la SCI ACM (Janvier 2023)

5.1 Complément N°1 Le constat de la police municipale

09/01/2023 12:06

YPolice - PV202300019 - VILLE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE



Police Municipale
01, place des rotondes
78100 Saint Germain en Laye
Tel : 01-30-87-20-08

Rapport n°PV202300019

du 09/12/2022

Objet :

Rapport de constatation d'affichage réglementaire

Pièces jointes :

1 Aurore
4 Felicien David
5 Ecuyer
6 Foch
8 Place de la grille Fourqueux
9 Henri IV
10 Place Hugo Fourqueux
11 Jean Jaures
12 Route du Mail
13 Maison Verte
15 Jean Monnet
16 Bd de la Paix
18 Carrefour 4 chemins
20 Rotondes
21 Schnapper
22 Winchester



République Française Rapport de Constatation

Ce jour, vendredi neuf décembre deux mille vingt deux à vingt deux heures, sur demande de notre Directeur de Police Municipale, effectuons le contrôle des panneaux d'affichage sur la commune nouvelle de Saint Germain en Laye afin de vérifier la bonne apposition de l'enquête publique portant sur l'utilité publique du projet de création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine.

Nous constatons la présence de l'affichage sur les panneaux municipaux suivant:

- * Rue de l'Aurore
- * Rue Félicien David
- * Rue des Ecuyers
- * Avenue du Marechal Foch
- * Place de la Grille à Fourqueux
- * Rue Henri IV
- * Place Victor Hugo Fourqueux
- * Rue Jean Jaurès
- * Route du Mail
- * Rue de la Maison Verte
- * Place Jean Monnet
- * Boulevard de la Paix
- * Carrefour des Quatre-Chemins
- * Place des Rotondes
- * Rue Schnapper
- * Avenue de Winchester

Fait et clos le 9 décembre 2022 à 23:50 à Saint-Germain-en-Laye

Le rédacteur :

- LETENNEUR Sébastien (13087 - Brigadier Chef Principal)

Lieu :

- Place des Rotondes 78100 Saint-Germain-en-Laye

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 9 décembre 2022 par Brigadier Chef Principal LETENNEUR Sébastien à :

5.2 Complément N° 2 : attestation d'affichage signée par Monsieur
le Maire de Saint Germain en Laye



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné M. Arnaud PERICARD,
Maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye
certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique prescrite par l'arrêté préfectoral
du 23 septembre 2022
concernant l'enquête publique à la déclaration d'utilité
publique du projet de création d'une place publique à
l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine et au parcelaire
a été affiché en mairie et sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune
réservés à cet effet,

du 25 octobre 2022 au 10 décembre 2022 inclus

Fait à Saint-Germain-en-Laye le 02 JAN. 2023

Le maire,
Signature



5.3 Complément N° 3 dossier d'enquête conjointe

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE - PLACE PUBLIQUE À L'ANGLE DES RUES WAUTHIER ET GRANDE-FONTAINE

Une enquête publique conjointe portant sur :

se déroulera du lundi 7 novembre au samedi 10 décembre 2022 dans le hall du centre administratif.

Pendant cette durée, toutes les observations sur l'utilité publique du projet ou sur les limites des biens à exproprier et l'identité de leurs propriétaires pourront être :

Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront lors de quatre permanences aux jours et heures suivants :

< Urbanisme et Aménagement (<https://www.saintgermainenlaye.fr/729/urbanisme-etamenagement.htm>) l'utilité publique du projet de création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine ; le parcellaire en vue de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés ;

soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans le centre administratif aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public ;

soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie, afin d'être annexées au registre ;

soit transmises via l'adresse électronique dédiée à l'enquête : pref-drcenquetepublique@yvelines.gouv.fr

Ces observations seront imprimées à la mairie et jointes au registre d'enquête.

le mardi 8 novembre de 9h à 12h ;

le mardi 15 novembre de 14h30 à 17h30 ;

le samedi 3 décembre de 9h30 à 12h30 ;

le vendredi 9 décembre de 14h30 à 17h30.

Les documents à votre disposition

Dossier de Déclaration d'utilité publique

Pièce n°1 : délibération du conseil municipal du 31 mars

Pièce n°2 : Notice explicative.

Pièce n°3 : plan de situation

Pièce n°4 : plan périmétrique de la DUP

Pièce n°5 : plan général des travaux

Pièce n°6 : caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce n°7 : appréciation sommaire des dépenses

Dossier de demande d'enquête parcellaire

Pièce n°1 : délibération du conseil municipal

Pièce n°2 : plan parcellaire

Pièce n°3 : état parcellaire

Le Parisien est entièrement gratuit pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de charge par décret en vertu de la loi n° 2011-105 du 12 février 2011 relative à la simplification de l'administration et à la réduction de la charge des entreprises et de la loi n° 2011-105 du 12 février 2011 relative à la simplification de l'administration et à la réduction de la charge des entreprises...

publlegal 1 rue Frédéric Bazille - 75006 Paris www.publlegal.fr Tél : 01.42.96.96.58 REPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté - Égalité - Fraternité PRÉFECTURE DES YVELINES DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise peut être saisie par tout intéressé de toute demande d'information sur le projet soumis à enquête. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Claire CHATELAIN, (planification-urbanisme) chargée de projet RUP, services planification de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

AVIS AU PUBLIC COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Par arrêté en date du 28 septembre 2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye, le Maire, Monsieur ARNAUD HENRIARD a enjoint l'ouverture de l'enquête publique relative à cette procédure.

Les observations peuvent également être adressées par courriel à l'adresse suivante: modification-n-2-plu-sgd@enquetes.mairie-net ou par écrit à l'attention du commissaire enquêteur, au Centre administratif, rue de la Ville à l'issue de l'enquête.

COMMUNE DE LE TREMBLAY-SUR-MAULDE AVIS DE PROLONGATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN COURS D'ÉLABORATION À LA SUITE DE LA PARUTION DE MERCREDI 2 NOVEMBRE 2022

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée, l'adresse courriel dédiée à l'enquête publique étant erronée sur les différents documents d'information. La population est informée que l'enquête publique initialement prévue du lundi 24 octobre au mardi 29 novembre 2022 est prolongée jusqu'au 29 décembre 2022 inclus.

travail de Versailles comme Commissaire Enquêteur par décision n°E22000086/78 du 12 septembre 2022. L'enquête publique se déroulera durant 12 jours consécutifs, du 7 novembre 2022 à 9h au jeudi 8 décembre 2022 à 17h aux jours et heures habituelles d'ouverture.

COMMUNE DE GALLUIS MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2IEME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2022-43 du 23 septembre 2022, M. le Maire de Galluis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

2022. L'enquête publique se déroulera durant 12 jours consécutifs, du 7 novembre 2022 à 9h au jeudi 8 décembre 2022 à 17h aux jours et heures habituelles d'ouverture. Lundi, mercredi, vendredi et samedi : de 9h à 17h. Mardi et jeudi de 9h à 12h et de 15h à 17h. Le Commissaire Enquêteur recevra en mairie. Lundi 7 novembre 2022 de 9h à 12h. Jeudi 17 novembre 2022 de 9h à 12h. Samedi 26 novembre 2022 de 9h à 12h. Jeudi 8 décembre 2022 de 15 à 17h.

Le Parisien Rapidité et souplesse d'un quotidien leader en IDF et l'Oise

ferrari publicité VENTES JUDICIAIRES IMMOBILIERES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES Ferrari & Cie 7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés

Complément N°5 : Proposition d'acquisition

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Arnaud PÉRICARD
MAIRE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SCI A. CARREL MONTREUIL « A.C.M »
Chez Monsieur Laurent TOLEDANO
20, rue de Verdun
94220 CHARENTON-LE-PONT

Saint-Germain-en-Laye, le **22 NOV. 2021**

Monsieur,

La société A CARREL MONTREUIL, dont vous êtes l'un des représentants, est propriétaire de la parcelle AI 1096 située aux 1 à 5, rue de la Grande Fontaine et 2, 2bis, rue Wauthier. Ce tènement est partiellement bâti et présente en sa pointe un triangle libre de toute construction d'environ 180 m².

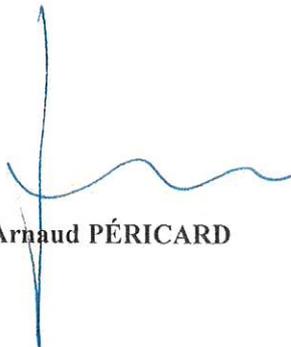
Lors de l'acquisition de cette parcelle en 2010, un accord est intervenu pour que cette partie non bâtie soit cédée à titre gracieux à la Ville afin d'y réaliser un aménagement urbain sécuritaire et qualitatif améliorant le cadre de vie des habitants. Cet accord était sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé des droits de recours permettant de développer une opération immobilière sur la parcelle AI 1096.

Dans un courrier en date du 29 octobre 2012 adressé à la Ville, vous confirmiez votre « volonté irrévocable de céder cette parcelle à la mairie », concomitamment à l'autorisation d'un permis de construire « qui préservera les droits à construire de la parcelle cédée ».

Le projet étant toujours en cours de formalisation à ce jour, cet accord n'a pas pu se concrétiser et la Ville reste dans l'attente de la présentation d'un projet ajusté et prenant en compte les remarques émises par l'Architecte des Bâtiments de France lors du dernier rendez-vous du 15 avril 2021.

Dans cette attente, j'ai l'honneur de vous proposer d'acquérir le tènement foncier à la pointe de votre parcelle d'une surface d'environ 180 m² au prix de 56 700 euros, (conformément à l'avis du Service Evaluation Domaniale en date 27/04/2020 qui devra faire l'objet d'une actualisation). En effet, conformément aux articles L. 152-2 et L.23-61 du Code de l'Urbanisme, le droit de délaissement reste néanmoins à l'initiative du propriétaire.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Arnaud PÉRICARD

En provenance de : MONSIEUR TOLEDANO SOCIETE A CARREL / MONTREUIL ACM 17 RUE PAUL VAZZANT, CRETIERES 94700 / JOUSSONS-ALFORT		 RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION Numéro de l'AR : AR 1A 197 751 4366 9  Parcelle AT 1076 PC Renvoyer à FRAB Hotel de ville Direction de l'urbanisme
Présenté / Avisé le : 8 / 12 / 21	Distribué le : 8 / 12 / 21	
Je soussigné(e) déclare être <input type="checkbox"/> Le destinataire <input type="checkbox"/> Le mandataire		

5.6 Complément N°6 : Lettre à la SCI Janvier 2023

Acquisition terrain non bâti - Parcelle AI 1096¹ message **COTTIER, Philippe** <philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr>9 décembre 2021 à 15:44À : steevetoledano@yahoo.fr, toledano.olivier@gmail.com, toledanolaurent90@gmail.com, grtoledano@gmail.com
Cc : Marine PROMPT marine.prompt@saintgermainenlaye.fr

Bonjour Messieurs,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la copie du courrier de proposition d'acquisition par la Ville de la partie de terrain non bâtie de la parcelle AI 1096 située entre la rue Wauthier et la rue de la Grande Fontaine dont votre société est propriétaire.

L'original de ce courrier a été envoyé en recommandé à votre adresse à Maison Alfort.

Je vous informe en parallèle qu'une délibération visant à autoriser la Ville à engager une procédure d'expropriation sera présentée au Conseil Municipal du mois de février 2022.

Bien entendu, cette procédure ne sera pas mise en œuvre en cas d'accord amiable.

Cordialement,

Philippe Cottier

Chargé des Affaires Foncières

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

6 Liste des pièces annexes du rapport

Annexe 1 : Décision de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles.

Annexe 2 : Arrêté du préfet des Yvelines portant ouverture de l'enquête publique

Annexe 1 : Décision de Mme la Présidente du tribunal administratif de
Versailles

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

12 septembre 2022

N° E22000085 /78

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 4

Vu enregistrée le 30 septembre 2022, la lettre par laquelle la préfecture des Yvelines demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire relative à la création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Yves LAFFONT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la préfecture des Yvelines et à M. Jean-Yves LAFFONT.

Fait à Versailles, le 12 septembre 2022.

La présidente

Jenny GRAND'ESNON



al

Annexe N° 2 Arrêté du préfet des Yvelines portant ouverture de l'enquête publique

Arrêté n° 22-089

Portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet de création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye

Direction de la réglementation et des collectivités territoriales
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet des Yvelines,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 4 avril 2018 portant nomination de Monsieur Jean-Jacques BROT en qualité de préfet des Yvelines ;

Vu le décret du 22 juin 2022 portant nomination de Monsieur Victor DEVOUGE, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de Versailles ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2022-06-27-003 en date du 27 juin 2022 portant délégation de signature à M. Victor DEVOUGE, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de Versailles ;

Vu le courrier en date du 19 avril 2022 par lequel le maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye sollicite l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine et au parcellaire ;

Vu la décision n° E22000085/78 du Tribunal Administratif de Versailles en date du 12 septembre 2022 désignant Monsieur Jean-Yves LAFFONT en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier est jugé régulier et complet ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Yvelines,

Arrête :

Article 1^{er} : Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye, **du lundi 7 novembre au samedi 10 décembre 2022 inclus**, soit pendant une durée de 34 jours consécutifs à :

- une enquête portant sur l'utilité publique de la création d'une place publique à l'angle des rues Wauthier et Grande Fontaine
- une enquête parcellaire en vue de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés.

Article 2 : Par décision du 12 septembre 2022 susmentionnée, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Jean-Yves LAFFONT, conseiller général des établissements de santé à l'inspection générale des affaires sociales à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Un avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique conjointe sera publié en caractères apparents, par les soins du préfet aux frais de la commune de Saint-Germain-en-Laye, huit jours au moins avant le début de l'enquête, dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département.

Un second avis sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

Cet avis sera également publié par voies d'affiches et éventuellement par tout autre procédé dans la commune de Saint-Germain-en-Laye, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité devra être certifié par le maire.

Article 4 : Le dossier d'enquête et le registre à feuillets non mobiles, seront cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Ils seront déposés au centre administratif de la commune de Saint-Germain-en-Laye (86-88 rue Léon Désoyer) et mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Toutes les observations sur l'utilité publique de l'opération ou sur les limites des biens à exproprier et l'identité de leurs propriétaires pourront être :

- soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de Saint-Germain-en-Laye aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public
- soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie de Saint-Germain-en-Laye, afin d'être annexées au registre
- soit transmises via l'adresse électronique dédiée à l'enquête : pref-drct-enquetepublique@yvelines.gouv.fr. Ces observations seront imprimées à la mairie et jointes au registre d'enquête.

Article 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir les observations de toute personne intéressée, au centre administratif de la commune de Saint-Germain-en-Laye aux jours et heures suivants :

- mardi 8 novembre 2022 de 9 h à 12 h
- mardi 15 novembre 2022 de 14 h 30 à 17 h 30

- samedi 3 décembre 2022 de 9 h 30 à 12 h 30
- vendredi 9 décembre 2022 de 14 h 30 à 17 h 30

Article 6 : Il sera fait, par l'expropriant, notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie, sous pli recommandé avec avis de réception, à chacun des propriétaires, séparément à chacun des deux époux figurant sur la liste annexée au dossier d'enquête parcellaire, dont le domicile sera connu ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, aux locataires ou preneurs à bail rural.

Article 7 : Les formalités prévues à l'article 6 ci-dessus devront être effectuées dans les meilleurs délais.

Article 8 : Les propriétaires auxquels sera faite la notification individuelle prévue à l'article 6 du présent arrêté devront fournir toutes les indications relatives à leur identité ou, s'ils ne sont plus propriétaires des immeubles concernés, tous les renseignements en leur possession sur l'identité des propriétaires actuels.

Article 9 : À l'expiration du délai d'enquête, le maire de Saint-Germain-en-Laye transmettra, dans les 24 heures, sous pli recommandé avec avis de réception, le registre au commissaire enquêteur qui sera chargé de le clore.

Article 10 : Dès réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur pourra entendre toutes les personnes qu'il jugera utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande.

Il rédigera un rapport unique qui relatara le déroulement de l'enquête conjointe et il examinera les observations recueillies.

Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Ces opérations, dont il sera dressé procès-verbal, devront être transmises dans un délai de trente jours à compter de l'expiration du délai d'enquête au préfet des Yvelines accompagnées du registre et pièces annexes.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Article 11 : Toute personne concernée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, disponibles pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Yvelines, à la sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye et à la mairie de Saint-Germain-en-Laye aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, ainsi que sur le site internet de la préfecture :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement>.

Article 12 : Le secrétaire général de la préfecture des Yvelines, le sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye et le maire de Saint-Germain-en-Laye sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions du présent arrêté.

Fait à Versailles, le 23 septembre 2022

Le Préfet, Signé