

PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT « GABRIEL PÉRI »

## **DOSSIER D'ENQUETES CONJOINTES**

### **DUP ET PARCELLAIRE**

#### **Sous-dossier enquête parcellaire**

Pièce 3 : Notice explicative

## Table des matières

Table des matières.....	2
1. Présentation du projet.....	3
1.1. Généralités.....	3
1.2. Objectifs de l'opération.....	3
2. Condition de réalisation de l'enquête parcellaire.....	3
2.1. Objet de l'enquête parcellaire.....	3
3. Disposition réglementaires applicables.....	4
3.1. Composition du dossier.....	4
3.2. Déroulement de l'enquête.....	4
4. Conclusions.....	6

# 1. Présentation du projet

## 1.1. Généralités

Le projet d'aménagement de « l'ilot Gabriel Péri » suppose deux procédures préalables, qui requièrent pour chacune la réalisation d'une enquête publique : la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

La présente enquête parcellaire porte sur les emprises exactes du projet et l'identification des propriétaires des parcelles concernées en tout ou partie, et conduite conformément aux dispositions des articles R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour faciliter la compréhension des dossiers par le public et éviter la multiplication d'enquêtes dans le même laps de temps, il a été décidé de recourir, ainsi que la réglementation le permet, à des enquêtes publiques conjointes.

La procédure est menée par la commune de Beaumont-sur-Oise avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de l'Ile de France, voué à être bénéficiaire de la DUP. Cette enquête s'adresse au public et a pour objet de l'informer et de le consulter sur le projet d'aménagement envisagé.

Le public est invité à :

- Prendre connaissance du projet et des éléments qui le motivent,
- Formuler ses observations,
- Vérifier que l'opération a été élaborée en toute connaissance de cause.

## 1.2. Objectifs de l'opération

La présente enquête publique porte sur une opération de démolition/reconstruction sur un ilot situé Place Gabriel Péri, communément appelé « ilot Gabriel Péri ».

Le projet consiste à édifier, après démolition totale des constructions en superstructures, un ensemble immobilier en R+3 et combles aménagés représentant une surface de plancher d'environ 3100 m<sup>2</sup> comprenant environ 40 logements dont minimum 50% seront des logements sociaux ainsi que du commerce en rez-de-chaussée.

Pour plus de détails sur le projet, se référer au dossier d'enquête préalable portant sur la reconnaissance de l'utilité publique du projet.

# 2. Condition de réalisation de l'enquête parcellaire

## 2.1. Objet de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation.

La présente enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dont l'objet est de permettre les acquisitions et aménagements à la réalisation du

projet de recomposition urbaine de l'îlot Triangle et que la Déclaration d'Utilité Publique soit prononcée au profit de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France.

### 3. Disposition réglementaires applicables

#### 3.1. Composition du dossier

En application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'Enquête parcellaire comprend :

1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier, (pièce 1)
2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et/ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens (dénommé état parcellaire, Pièce 2).

Pour la bonne compréhension du dossier, deux pièces non obligatoires ont été ajoutées pour la bonne compréhension du dossier :

3. La présente notice explicative (pièce 3)
4. La délibération de la commune portant engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et demande d'ouverture d'enquêtes conjointes préalables et parcellaires nécessaires au projet d'aménagement de l'îlot Gabriel Péri (pièce 4)

#### 3.2. Déroulement de l'enquête

Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 du code de l'expropriation est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16 du code de l'expropriation. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14 du code de l'expropriation.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

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

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4 du code de l'expropriation, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

À l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4 du code de l'expropriation, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 du code de l'expropriation.

Au vu du procès-verbal prévu à l'article R. 131-9 du code de l'expropriation et des documents qui y sont annexés, le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté.

À défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

Reproduction des dispositions réglementaires :

**Code de l'Expropriation : articles R.131-6 à R.131-11**

**Article R.131-6 :** « *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 131-3 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

*En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural ».*

**Article R.131-7 :** « *Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié,*

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

**Article R.131-8 :** « *Pendant le délai prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».*

## 4. Conclusions

L'emprise totale du projet recouvre 1405 m<sup>2</sup> de terrain répartis sur 7 parcelles comme suit :

- 3 parcelles appartiennent à 4 propriétaires au sein d'une même indivision successorale (AC 133, AC 134, AC 135).
- 1 parcelle appartient à une indivision successorale non constituée (AC 136).
- 1 parcelle appartient en copropriété à 2 propriétaires indivis, à l'Etablissement Public Foncier d'Île de France et à la commune de Beaumont-sur-Oise (AC 132).
- 2 parcelles appartiennent à l'Etablissement Public Foncier d'Île de France (AC 644 et AC 824).

Le dossier d'enquête parcellaire mis à disposition du public a été établi conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

En conclusion, l'EPF Ile de France n'a d'autres alternatives que de procéder à l'acquisition directe des terrains concernés par voie d'expropriation, n'ayant pu trouver un accord amiable avec les propriétaires. Néanmoins, l'EPF s'engage à rester à l'écoute des propriétaires et privilégiera la voie de la négociation jusqu'au terme de la procédure.

Par conséquent, il est demandé au Préfet du Val d'Oise de bien vouloir déclarer cessibles les terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot « Gabriel Péri » décrit dans la présente notice et dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ouverte conjointement.