

**COMMUNE DE VIARMES (95)**

**ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ENTREE DE VILLE  
AVEC LA REALISATION D'UNE OPERATION COMPRENANT DES  
LOGEMENTS SOCIAUX  
ET ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**&**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

07/01/2025

Enquête publique  
du 04 novembre au 05 décembre 2024

Rémy PIEDVACHE  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**Table des  
matières**

Table des matières .....	1
--------------------------	---

**1ERE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....4**

**1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE.....5**

1a. Objet de l'enquête .....	5
1b. Environnement administratif et réglementaire .....	5
1c. Procédure .....	7
1d. Présentation de la commune de Viarmes.....	7
1e. Présentation du projet de restructuration « Entrée de ville ».....	9
1f. Réhabilitation d'un site pollué.....	12
1g. Volet financier.....	13
1h. L'utilité publique du projet.....	14
1i. Composition du dossier d'enquête .....	15

**2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

..... **16**

2a. Lancement de l'enquête .....	16
2b. Publicité de l'enquête .....	16
2c Préparation de l'enquête.....	18
2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et de la maîtrise d'ouvrage.....	20
2e Modalités de réception des observations du public.....	20
2f Climat de l'enquête.....	21
2g Formalités de fin d'enquête .....	22
2h Examen de la procédure d'enquête.....	22

**3. ENQUÊTE PARCELLAIRE .....22**

3a. Notification aux propriétaires .....	22
3b. Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires.....	23

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

3c. Situation des propriétés .....	23
------------------------------------	----

**4. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS DU  
DOSSIER .....24**

4a. Recueil des observations du public, .....	24
4b. Communication des observations à la maîtrise d'ouvrage .....	25
4c. Examen des dossiers, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux .....	26

**2<sup>EME</sup> PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU  
PROJET .....45**

**1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR... .....46**

1a Objet des enquêtes conjointes .....	46
1b Cadre réglementaire .....	46
1c Sur le déroulement de l'enquête .....	47
1d Sur le dossier soumis à l'enquête publique .....	48
1e Sur l'avis des services de l'État .....	48
1f Sur les observations du public.....	48

**2. ANALYSE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET..50**

2a Sur la forme et la procédure d'enquêtes conjointes .....	50
2b Sur le fond du projet. Analyse bilantielle .....	51

**3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....58**

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES

**3<sup>EME</sup> PARTIE – ENQUÊTE PARCELLAIRE – PROCES-VERBAL ET  
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....60**

**1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR... ..61**

- 1a Objet de l'enquête parcellaire ..... 61
- 1b Procédure et déroulement de l'enquête ..... 61
- 1c Information des propriétaires ..... 62
- 1d suivi des notifications aux propriétaires ..... 64

**2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....64**

**ANNEXES .....66**



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

# 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

### **1a. Objet de l'enquête**

Par délibération n°042 – 2023 du 21 septembre 2023 le conseil municipal de la commune de Viarmes demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), préalablement à la déclaration d'utilité publique simplifiée sur le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux.

Elle vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique simplifiée et de cessibilité des parcelles cadastrées AC n°418 et AC n°726 situées à l'intersection des rues de Paris et de l'Étang à Viarmes (95270) au bénéfice de l'EPFIF, où se trouvent un ancien garage Renault, dont l'activité a cessé depuis plusieurs années.

La commune de Viarmes souhaite mettre en œuvre cette procédure sur les parcelles cadastrées susvisées, pour y réaliser la création de 17 logements à caractère social. Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé.

La commune de Viarmes a passé une convention avec l'EPFIF, visant notamment à acquérir l'ancien garage Renault, puis de le céder au bailleur SEQENS, désigné par la commune à l'issue d'un appel à projet, en vue de la réalisation d'une opération comportant une vingtaine de logements sociaux.

### **1b. Environnement administratif et réglementaire**

Compte-tenu de ses caractéristiques, l'enquête publique préalable à la DUP est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L110-1 ainsi que les articles R.111-1 à R112-24.

De même, l'enquête parcellaire est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article L110-1-1<sup>er</sup> alinéa ainsi que les articles R.131-1 à R.131-14.

*« Article L110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

*L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.*

*Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er de ce code. »*

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ; Article R112-4 C Exp. Réalisation de travaux ou d'ouvrages.

*« Article R112-4 du code de l'expropriation*

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

*Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ;*
- .../ »*

Dossier d'enquête parcellaire ; Article R131-3 du code de l'expropriation.

*« Article R131-3 du code de l'expropriation*

*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. »*

Courrier RAR Article R.131-6

*« Article R131-6 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, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

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

Enquêtes conjointes

*« Article R131-14 du code de l'expropriation*

*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. »*

Un arrêté préfectoral n°2024-17814 en date du 30 septembre 2024 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux.

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

### **1c. Procédure**

La procédure s'appuie sur les actes suivants :

- Convention d'intervention foncière entre la commune de Viarmes, la communauté de communes Carnelle Pays de France et l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) signée le 11 janvier 2022 pour la réalisation de 200 logements et 12 000m<sup>2</sup> d'activités économiques ;
- Délibération n°042-2023 du 21 septembre 2023 par laquelle le conseil municipal de la commune de Viarmes demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'EPFIF, préalablement à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux ;
- Courrier de la commune de Viarmes en date du 30 octobre 2023 sollicitant, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe auprès du préfet du Val d'Oise ;
- Décision du 01 août 2024 du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant M. Rémy PIEDVACHE en qualité de commissaire-enquêteur pour mener ces enquêtes ;
- Arrêté préfectoral n°2024-17814 en date du 30 septembre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux ;
- Arrêté n°2024-18051 du 18 novembre 2024 prolongeant les enquêtes conjointes jusqu'au 5 décembre 2024.

### **1d. Présentation de la commune de Viarmes**

*(Données issues de la note explicative et de Wikipédia)*

La commune de Viarmes est située dans le Nord du Val d'Oise et du pays de France, près de la limite avec le département de l'Oise et à proximité de la rive gauche de l'Oise, à environ 30 kilomètres de Paris et de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. Elle appartient à la communauté de communes Carnelle-Pays-de-France.

Elle est à proximité de l'agglomération parisienne et de ses polarités. Elle fait partie ainsi de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire regroupe 1 929 communes.

La commune est reliée à la capitale au sud par la RD 909 et la RD 301 (*partiellement voie express*) ; Elle est desservie par la gare de Viarmes, située à 1,1 km au sud du centre-ville à l'écart de l'agglomération, sur la ligne H du Transilien, branche Paris-Nord – Luzarches, reliant Paris en 40 minutes. Le réseau de transport, dont elle bénéficie, lui garantit des connexions aisées avec plusieurs pôles économiques de la région : Paris, Cergy-pontoise, la Plaine-Saint-Denis, l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, qui confère à la ville une attractivité résidentielle certaine.



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

### a) Démographie

En 2021, la commune comptait 5 386 habitants, en évolution de +3,32% par rapport à 2015. Elle est en constante évolution, depuis 1954, où sa population a fait un bond considérable, par rapport à la période précédente enregistrée à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793.

### b) Un pôle de centralité à conforter

Viarmes se situe entre la forêt de Carnelle, à l'ouest et les forêts picardes, massif des trois forêts et bois du Roi au nord-est. La commune se trouve au sein du Parc Naturel Régional (PNR) « Oise Pays de France », à son extrémité sud-ouest. Dans le cadre d'opérations urbaines, la charte du PNR s'applique.

Orientée nord-sud, l'enveloppe urbaine, essentiellement pavillonnaire, s'organise autour de deux axes structurants, qui traversent la commune : nord-sud (D909Z) et est-ouest (D922Z). Au nord-ouest de la ville, le tissu urbain s'établit en continuité avec la ville d'Asnières-sur-Oise.

Comme toutes les collectivités d'Île-de-France, Viarmes doit apporter une réponse aux besoins de ses habitants en matière de logements, mais également participer à l'atteinte de l'objectif régional de production de logements. Son parc de logement est composé de 6% de logements locatifs sociaux. La commune n'est pas soumise au taux imposé par la loi SRU.

La commune est concernée par la priorité donnée au développement urbain par densification des espaces déjà urbanisés, cela dans le but de limiter, à l'échelle régionale, la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels. Dans ce cadre, le SDRIF l'identifie comme un « **un pôle de centralité à conforter** » en favorisant notamment « *la mixité de l'habitat et les autres fonctions urbaines de centralités* ».

La commune de Viarmes est lauréate du programme « *Petites Villes de Demain* ». Elle a également passé son territoire, en partenariat avec la Communauté de Communes et d'autres communes voisines, en Opération de Requalification du Territoire (ORT). Dans cette perspective, la commune et la communauté de communes ont prévu de développer des projets de logements dans le diffus et de reconvertir des friches d'activités.



Viarmes Square Halbout



Entrée Nord de Viarmes D909Z

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

### 1e. Présentation du projet de restructuration « Entrée de ville »

La commune de Viarmes envisage la réalisation d'une opération de logement social sur le site d'un garage actuellement en vente. Cette opération fait face au projet d'aménagement de l'étang situé en face du garage et devra participer à la requalification de l'entrée de ville.

#### a) Description du site

Le secteur comprend les parcelles AC n°726 et n°418, situées à l'intersection entre les rues de Paris et de l'étang sur la commune de Viarmes. La superficie totale de l'emprise foncière est de 1 634 m<sup>2</sup> (Cf. pièce jointe n°13).

Le périmètre situé en entrée de ville, se compose d'un garage avec une partie atelier et une partie concession, composée d'un bureau et d'un hall d'exposition. Il n'y a plus d'activité sur le site depuis deux ans (Source le gérant de la SCI PB INVEST).

Le site est en état de friche et non entretenu, hormis la partie atelier et la partie concession, dont le hall d'accueil a été rénové il y a environ 6 ans (Source le gérant de la SCI PB INVEST). Une servitude de canalisation de l'étang passe sous le garage.



Bâtiment à l'intersection entre la rue de Paris et la rue de l'étang



Cour intérieure du garage, l'atelier

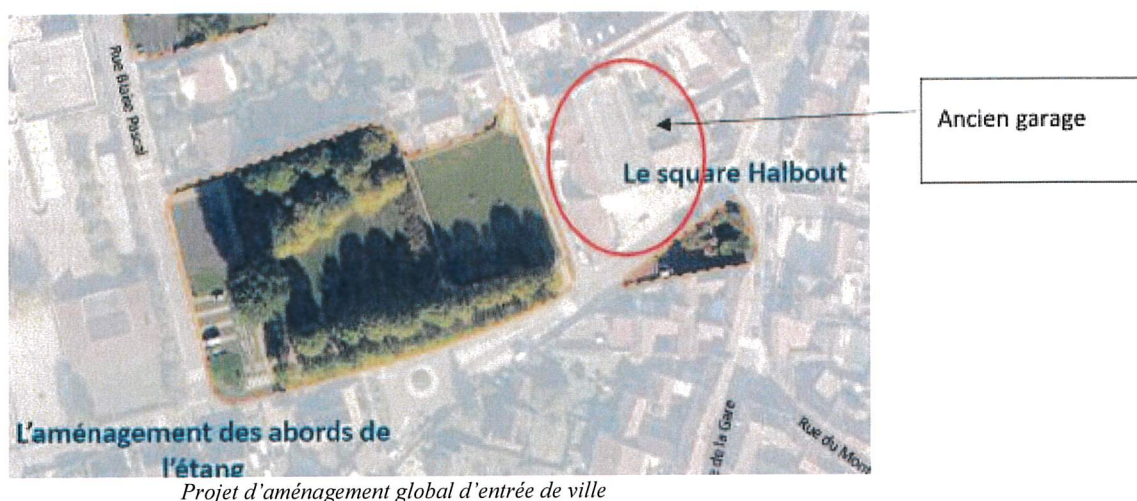
#### b) Caractéristiques et justification du projet

Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé, non réhabilitable et la création de nouveaux logements attractifs, répondant au besoin de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité de l'habitat (Cf. pièce jointe n°13).

La restructuration du secteur entrée de ville a été inscrite, dans la convention « Petite ville de demain ». La commune de Viarmes a commencé les travaux avec l'aménagement de l'étang situé en face du garage actuel et du square Halbout, situé côté rue de Paris, sur le côté du garage. Ces deux projets ont reçu des subventions dans le cadre de « Petite ville de demain ».



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES



Projet d'aménagement global d'entrée de ville

Sur le plan local d'urbanisme de la commune, dont la dernière procédure a été approuvée le 6 février 2020 (*révision*), les biens sont classés en zone UA, qui est une zone urbaine correspondant au centre-bourg historique de Viarmes. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, qui en sont le complément naturel.

Enfin, ce secteur est également inscrit dans le périmètre de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) « *Centre-ville* ». Le garage appartient aux îlots qui sont à requalifier. L'OAP a pour objectif de mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ville, de renforcer la qualité urbaine, d'améliorer la circulation et notamment la circulation douce, de renforcer l'attractivité des commerces et de marquer les entrées dans le centre-ville.

Le centre-ville de Viarmes constitue une polarité à l'échelle communale et intercommunale. Il regroupe les fonctions centrales de commerces, services et équipements et se compose de nombreux espaces publics : square Halbout, Place Pierre Salvi, place de l'église, carrefour Charles de Gaulle, qui font du centre-ville un lieu de vie. De plus, le centre ancien a su conserver au fil du temps ses caractéristiques, urbaines et architecturales.

Les parcelles sont situées dans un périmètre de protection des monuments historiques. Le projet sera soumis à l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Les préconisations de l'ABF sont les suivantes :

- Ce carrefour, marquant l'une des entrées dans le centre ancien, devra faire l'objet d'une attention, notamment en raison du point de vue existant sur le clocher de l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul, émergeant au-dessus des toits. Le bâti devra être composé d'édifices en rez-de-chaussée et R+1.
- L'opération proposée devra s'insérer dans le contexte du bâti ancien.
- Le projet commercial en rez-de-chaussée devra intégrer des devantures traditionnelles.

L'ancien garage appartient à un propriétaire privé sous la dénomination d'une société civile immobilière. Depuis janvier 2022, l'Établissement public foncier d'Île-de-France, missionné par la commune de Viarmes pour faire l'acquisition des parcelles concernées, a engagé des échanges avec le propriétaire du foncier, qui souhaite vendre son bien. Celui-ci a refusé la



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

proposition financière fournie par l'EPFIF en mai 2022. Les négociations se sont poursuivies par la suite, mais aucun accord n'a été trouvé.

Dans ces conditions, par délibération du 21 septembre 2023, la commune de Viarmes a donné son accord pour la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée au bénéfice de l'EPFIF. L'établissement public foncier est donc le bénéficiaire de la présente procédure d'expropriation des parcelles n° AC n°726 et n°418, afin de permettre, à l'issue de l'enquête publique, de prononcer l'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux.



*Propriété à acquérir*

A l'issue de la procédure d'expropriation, l'EPFIF cèdera le foncier au bailleur SEQENS, désigné par la commune de Viarmes à l'issue d'un appel à projet, en vue de la réalisation d'une opération comportant une vingtaine de logements sociaux.



*Projet défini par la commune et le bailleur*



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

### 1f. Réhabilitation d'un site pollué

Le site abrite une installation classée pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumise au régime de la déclaration, notamment pour des activités d'ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et engins à moteur. La présence d'une ancienne piste de station-service de carburant a été constatée. Les deux cuves ont été neutralisées par le propriétaire en 2009. Selon le maître d'ouvrage, le propriétaire n'a pas encore réalisé sa cessation d'activités.



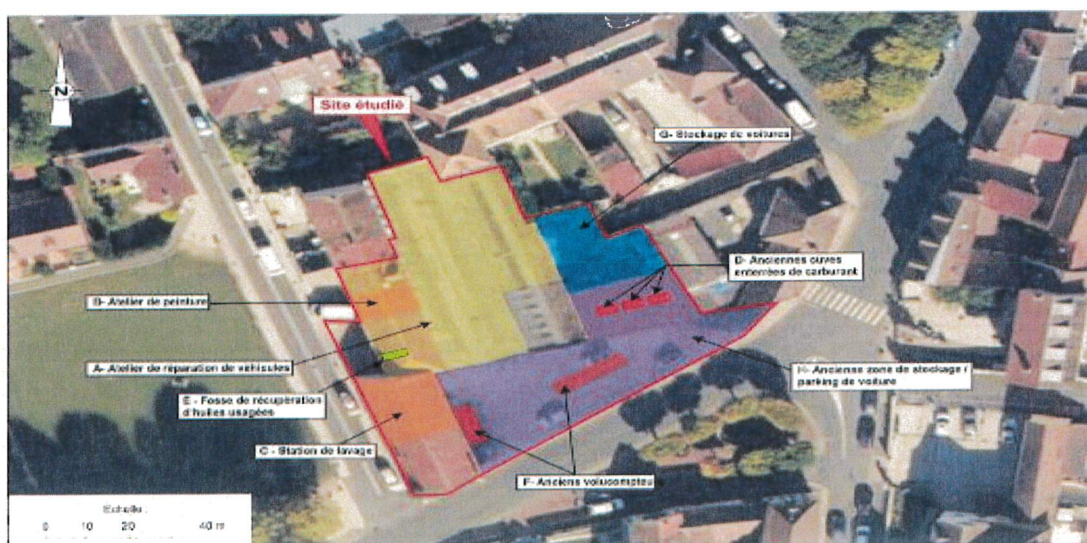
Intérieur du garage

Des diagnostics ont été réalisés et ont mis en avant la présence d'eau en sous-sol ainsi que de pollution et d'hydrocarbures, contraignant fortement le projet et la densité du site.

Ces diagnostics sont les suivants :

- Étude de pollution,
- Étude Géotechnique

L'étude de pollution a révélé une forte présence en hydrocarbures dans les sols et la présence de pollution dans les eaux souterraines. L'état du site n'est donc pas compatible pour une opération de logement en son état et des travaux de dépollution importants devront être réalisés en amont. Également, les tôles du toit contiennent de l'amiante et devront être retirées avant la démolition du site (Cf. pièces jointes n°13 & 16).



Installations potentiellement polluantes identifiées lors de l'étude

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

L'étude géotechnique a révélé un niveau d'eau présent à 2,4 m de profondeur. En fonction du projet de l'opération, un dispositif de gestion des arrivées d'eau devra être prévu et des moyens de drainage/pompage de la nappe à 2,4 m de profondeur devront être mis en place durant les travaux selon les recommandations du syndicat en charge de cette compétence.

**1g. Volet financier**

L'appréciation sommaire des dépenses doit permettre au porteur de projet de s'assurer que cette opération « *compte-tenu de son coût total réel, incluant celui des travaux à réaliser au moment de l'enquête, a un caractère d'utilité publique* ».

Une étude des sols, pour effectuer un diagnostic des pollutions a été réalisé par le bureau d'étude GINGER BURGEAP en avril 2022, celui-ci a révélé une forte présence en hydrocarbures dans les sols et la présence de pollution dans les eaux souterraines (*Voir supra P12*). Ainsi, selon ce bureau, « *compte-tenu des impacts et pollutions concentrées, et pour concevoir les mesures de gestion nécessaires et s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec son usage futur (une fois le projet défini), des investigations complémentaires et la mise en œuvre d'un plan de gestion y/c une analyse des risques résiduels seront nécessaires.* » (P84 de l'étude).

Il convient d'intégrer le coût de ces études complémentaires dans le volet financier.

Par l'avis des domaines référencé n°2021-95652-91313 du 21 janvier 2022, une estimation sommaire et globale a été faite des parcelles à acquérir, que l'on retrouve dans le tableau ci-après. L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation et non d'un prix. Il ne s'agit que d'une probabilité de prix. Dans cette estimation, il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés notamment, à la présence d'amiante, de termites et de risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols (*Cf. pièce jointe n°17*).

Nature Indemnité	Montant HT	Montant TTC	Montant (arrondi)
Coût des acquisitions totales évaluées par la DNID		920 000 €	
Aléas divers éventuels (10%)		92 000 €	
Indemnité de emploi (Tx arbitré à 11% en cas de DUP)		141 680 €	
Indemnité d'éviction		368 000 €	
<b>SOUS-TOTAL Acquisitions foncières</b>		<b>1 521 680 €</b>	
<i>Sous-total Arrondi</i>			<b>1 550 000 €</b>
Charges foncières hors acquisitions	1 728 120 €	1 899 282 €	349 282 €
Travaux	2 621 870 €	2 864 137 €	2 864 137 €
Honoraires et frais de maîtrise d'œuvre	633 471 €	683 446 €	683 446 €
<b>SOUS-TOTAL Coût des travaux à réaliser</b>		<b>5 446 865 €</b>	<b>3 896 865 €</b>
<b>TOTAL ESTIME</b>			<b>5 446 865 €</b>

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- Dépense prévisionnelle : 5 446 865 €

Afin d'être explicite sur les dépenses à prévoir, il convient de préciser que les charges foncières intègrent plus particulièrement les frais de sondages, de démolition, de travaux VRD, de diagnostics : amiante, plomb, de dépollution et de fondations spéciales, la remise en état des terrains avant de pouvoir y édifier des logements et des parkings en aérien.

A cet égard, dans son bilan, l'opérateur est obligé d'intégrer ces dépenses, en complément des coûts d'acquisitions foncières ; cela lui permet de calculer son prix de sortie au m<sup>2</sup> et également son pourcentage de marge pour la demande de financements auprès de la caisse des dépôts. Un bailleur fait son emprunt pour la construction de logements sociaux auprès de la caisse des dépôts.

Concernant l'indemnité d'éviction, l'EPPFIF m'a indiqué que le propriétaire du garage, qui avait également une société pour l'exploitation de son activité, n'a pas fait de cessation d'activités, bien qu'il n'exerce plus d'activités depuis 2021 (*Selon le gérant son activité a cessé en janvier 2023*). Le juge de l'expropriation pourrait ordonner de verser une indemnité d'éviction, d'où l'intérêt de la faire apparaître dans le bilan sommaire.

Les financements de l'opération reposeront principalement sur un prêt auprès de la caisse des dépôts. La subvention pour le logement social (ici PLAI) représente moins de 2% des ressources. Si l'EPPFIF parvient à acquérir avant fin 2026, la subvention de 700 K€ du « *fonds vert, recyclage foncier* », celle-ci viendra en déduction du prix du foncier cédé à l'opérateur. En effet, la Région et l'État ont été sollicités courant mai 2023 pour subventionner à la fois les acquisitions foncières et les travaux de démolition préalables à la cession des terrains au bailleur SEQENS.

De même l'EPPFIF a la possibilité de minorer son foncier pour des opérations de logement social. Selon l'établissement, la promesse de vente n'étant pas signée, celle-ci n'est pas encore calculée. La minoration pourrait ainsi être intégrée au bilan et réduire à nouveau le prix du foncier, permettant à l'opérateur de consacrer son financement sur les travaux.

### **1h. L'utilité publique du projet**

L'utilité publique du projet en vue de la restructuration de l'entrée de ville et l'implantation de logements sociaux permettra de répondre à plusieurs objectifs à différentes échelles :

- **A l'échelle de l'ancien garage :**
  - De créer un nouveau projet sur une friche industrielle,
  - De dépolluer une emprise foncière et d'éviter que l'hydrocarbure ne se propage dans l'étang,
  - D'éviter la détérioration d'un bâti, qui n'est plus utilisé depuis plusieurs années.
- **A l'échelle du quartier :**
  - Pour créer une entrée de ville qualitative et s'intégrant dans un environnement durable avec la présence de végétaux et la protection de la biodiversité,



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- Pour améliorer le cadre de vie des habitants en proposant une nouvelle offre commerciale,
- Pour éviter l'effondrement d'un bâtiment déjà abîmé au sein d'un quartier où les bâtis sont très proches, voire mitoyen pour certains.

### - A l'échelle territoriale de la commune :

La restructuration du quartier de l'entrée de ville répond aux enjeux de développement durable et d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Il permet aussi de répondre à un besoin de logements diversifiés sur le territoire de la commune et ainsi aux attentes de l'ensemble de la population.

Cette restructuration s'inscrit dans les enjeux définis dans le PADD de la commune avec notamment :

- Le développement d'une offre de logements diversifiés et adaptés aux besoins de la population présente sur le territoire,
- La présence d'une offre commerciale pour renforcer l'attractivité économique de la commune,
- La préservation de l'environnement et des espaces-verts,
- La valorisation du paysage urbain,
- La préservation de l'identité patrimoniale de la commune.

### **1i. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux et l'enquête parcellaire, comprend :

#### **Documents annexés**

##### Dossier DUP :

1. Une notice explicative (Cf. pièce jointe n°13),
2. Un plan de situation (Cf. pièce jointe n°14),
3. Le plan général des travaux (Cf. pièce jointe n°15),
4. Caractéristiques principales des ouvrages (Cf. pièce jointe n°16),
5. Appréciation sommaire des dépenses (Cf. pièce jointe n°17),
6. Justificatifs de publicité (Cf. pièces jointes n°5 à 8),
7. La délibération n°042-2023 du 21 septembre 2023 de la municipalité de Viarmes sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes de déclaration d'utilité publique et parcellaire (Cf. pièce jointe n°1),
8. Un registre d'enquête publique (Cf. pièce jointe n°18),

##### Dossier Parcellaire :

1. L'état parcellaire (Cf. pièce jointe n°20),
2. Le plan parcellaire (Cf. pièce jointe n°21),
3. Un registre d'enquête parcellaire (Cf. pièce jointe n°22),



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES****2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE****2a. Lancement de l'enquête**

Par décision du 01 août 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à l'Hôtel de ville, place Pierre Salvi 95270 VIARMES.

Mme Annie LEFEUVRE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante (Cf. pièce jointe n°3).

Par arrêté n°2024-17814 du 30 septembre 2024, monsieur le préfet du Val d'Oise a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) (Cf. pièce jointe n°2).

Par arrêté n°2024-18051 du 18 novembre 2024, le préfet du Val d'Oise a décidé de prolonger les enquêtes conjointes jusqu'au 5 décembre 2024, à la suite de ma demande adressée en recommandé avec accusé de réception le 12 novembre 2024, conformément aux dispositions prévues aux articles L123-9 et L123-10 du code de l'Environnement (Cf. pièce jointe n°4).

Le préfet, autorité organisatrice, a pris les mesures nécessaires de publicité pour porter ces décisions à la connaissance du public dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10 du code de l'environnement.

**2b. Publicité de l'enquête****○ Parutions dans la presse**

Les avis de publicité des enquêtes conjointes ont été publiés par les soins de la préfecture du Val d'Oise dans deux journaux :

- Le 22 octobre 2024 dans « Le grand Parisien »
- Le 22 octobre 2024 dans « Les Échos »

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 05 novembre 2024 dans « Le grand Parisien »
- Le 05 novembre 2024 dans « Les Échos »

Ces publications ont également été répétées dans ces mêmes journaux, après prolongation des enquêtes :

- Le 21 novembre 2024 dans « Le grand Parisien »
- Le 21 novembre 2024 dans « Les Échos »

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (*Cf. pièces jointes n°5 à 7*).

### ○ Affichages légaux

Conformément aux dispositions de l'article R112-15 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, des affiches annonçant les enquêtes conjointes ont été mises en place 8 jours avant le début de celle-ci sur certains panneaux administratifs de la commune de Viarmes, ainsi qu'à l'entrée du site de l'entrée de ville et ce jusqu'à la fin des enquêtes dans les délais prescrits.

Les affiches ont été placées aux adresses suivantes :

- Place Pierre Salvi (Hôtel de ville),
- Allée Sully,

J'ai pu personnellement vérifier les 04 novembre 2024 et 20 novembre 2024 la réalité de cet affichage.

Les affiches figurant sur les panneaux administratifs sont conformes aux prescriptions réglementaires de l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021, bien qu'il ne s'agisse pas d'une obligation, lorsque les enquêtes conjointes relèvent du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.



Affiches figurant à l'Hôtel de ville et allée de Sully

### ○ Autres mesures de publicité ou d'information

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Sur le site internet de la Préfecture : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>
- Sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/viarmes-entree-de-ville>
- Sur le site internet de la commune de Viarmes : <https://www.viarmes.fr/enquete-publique>



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- Publication sur Facebook le 23 octobre 2024
- Sur les panneaux lumineux et les bornes tactiles de la ville.



Panneaux lumineux et bornes tactiles. Photos prises les 18 et 21 octobre 2024

### ○ Notification aux personnes privées

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, des notifications individuelles ont été faites aux propriétaires par courrier recommandé avec accusé de réception par l'Établissement public d'Île-de-France, le 09 octobre 2024 (Cf. pièce jointe n°23).

Au démarrage de l'enquête parcellaire, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) a reçu un accusé de réception de la part de chaque destinataire, en date du 10 octobre 2024. Il n'est donc pas nécessaire qu'un affichage soit apposé en mairie jusqu'à la fin de l'enquête, conformément aux dispositions réglementaires.

De même, à la suite de la prolongation des enquêtes conjointes, chaque destinataire a accusé réception le 22 novembre 2024, du courrier l'en informant.

Ainsi, je peux constater que non seulement la Préfecture du Val d'Oise, la municipalité de Viarmes et l'EPFIF ont respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, mais ont activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Viarmois et Viarmoise soit informé de la tenue de ces enquêtes conjointes dans les meilleures conditions.

### 2c Préparation de l'enquête

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai été reçu à la Mairie de VIARMES par monsieur Olivier DUPONT, maire de la commune. Il était accompagné de M. Hugues

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

BRISSAUD, adjoint au maire, délégué à l'urbanisme, de Mme LE JAN, directrice générale des services et de Mme Bénédicte De CACQUERAY, chef de projet « *Petite ville de demain* » et CRTE.

Par ailleurs, Mme Laura CAILLAUD, chef de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), maître d'ouvrage nous a rejoint en séance.

Au cours de la réunion, nous avons fait le point sur les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la parution dans la presse et l'affichage réglementaire, le lieu des permanences du commissaire enquêteur, ainsi que les dossiers mis à la disposition du public. J'ai rappelé à cette occasion, que l'autorité organisatrice était le préfet du Val d'Oise et qu'il convenait donc que je vois avec la préfecture l'arrêté d'organisation des enquêtes conjointes.

Il a été rappelé également par Mme CAILLAUD, que la notification individuelle du dépôt du dossier à l'hôtel de ville de Viarmes sera faite par ses soins, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception au propriétaire, figurant sur la liste établie dans les conditions prévues à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès publication de l'arrêté d'organisation de la préfecture. J'ai rappelé qu'en tout état de cause, que la lettre devait être adressée au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des recommandés.

A l'issue de la réunion, nous nous sommes rendus sur le site, où m'a été présenté l'ensemble du projet et les bâtiments, qui doivent faire l'objet de l'acquisition par l'EPFIF pour la réalisation du projet de renouvellement urbain.



*Entrée du site depuis la rue de l'Étang*



*l'Étang dont les abords ont fait l'objet d'un aménagement*

Enfin, j'ai eu un échange téléphonique avec Mme Caroline CAPRE, chargée d'études au service Urbanisme et aménagement durable de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT95). Au cours de cet échange, ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur.

A cette occasion, j'ai fait part du souhait de la municipalité d'avancer la date d'ouverture des enquêtes conjointes. Mme CAPRE n'a pas souhaité avancer lesdites enquêtes, en raison du délai de préparation de ces dernières et du plan charge de son service. J'ai proposé de l'aider dans l'élaboration du projet d'organisation. Nous sommes convenus qu'elle m'enverrait le



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

projet, ainsi qu'à Mme CAILLAUD de l'EPFIF pour relecture, avant la mise en signature du document.

Lors de la préparation de l'arrêté d'organisation et des avis de publicité, j'ai fait part d'un certain nombre d'observations sur parfois des incohérences, notamment sur le plan réglementaire. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte.

Je me suis également rendu à la Préfecture du Val d'Oise le 18 octobre 2024, Direction Départementale des Territoires (DDT), où j'ai été reçu par Mme Caroline CAPRE, chargée d'études au pôle aménagement opérationnel, qui m'a remis les registres d'enquête.

### **2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et de la maîtrise d'ouvrage**

Mme Bénédicte de CACQUERAY, chef de projet Petites villes de demain & CRTE à la CC Carnelle – Pays de France et Mme Muriel LE JAN, Directrice Générale des Services m'ont accueilli, lors de chaque permanence et ont répondu régulièrement à mes questions.

Mme Laura CAILLAUD de l'EPFIF a également répondu régulièrement à mes questions, que ce soit par téléphone ou par message, ainsi que Mme Catrin EICHHOF, directrice adjointe de l'agence opérationnelle du Val d'Oise de l'EPFIF.

### **2e Modalités de réception des observations du public**

Les enquêtes se sont déroulées du lundi 04 novembre 2024 à 09h00 au jeudi 05 décembre 2024 à 11h45 soit pendant 31,5 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à l'Hôtel de ville de Viarmes, Place Pierre Salvi, 95 270 Viarmes.

Un exemplaire des dossiers soumis à enquête (*Cf. pièces jointes n°13 à 21*) et les registres d'enquête (*Cf. pièces jointes n°18 & 22*), étaient mis à disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de ville de Viarmes, du mardi au samedi de 08h45 à 11h45 sauf jour(s) férié(s).

L'accueil de l'Hôtel de ville était en mesure de renseigner sans difficultés les éventuels visiteurs.

Les dossiers d'enquêtes conjointes ont également été mis à la disposition du public sur les sites dédiés au projet et de la Préfecture du Val d'Oise respectivement à l'adresse suivante :

- <https://www.registre-numerique.fr/viarmes-entree-de-ville>
- <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations et propositions au Commissaire enquêteur :

- Soit, par écrit à l'Hôtel de ville de Viarmes, siège de l'enquête, Place Pierre Salvi, 95 270 Viarmes,

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

- Soit, par courriel à l'adresse suivante :

[viarmes-entree-de-ville@mail.registre-numerique.fr](mailto:viarmes-entree-de-ville@mail.registre-numerique.fr)

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations adressées par courrier postal pouvaient être annexées aux registres des enquêtes conjointes.

Mme de CACQUERAY et ses collaborateurs remplissaient chaque jour les registres d'enquête, qui se trouvaient à l'accueil de l'Hôtel de ville, avec l'ensemble des dossiers d'enquêtes conjointes.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans la salle de la « *Bibliothèque* » de l'Hôtel de ville et a présidé une réunion publique d'information et d'échanges (RIE) aux jours et heures suivants :

<b>Date</b>	<b>Jour</b>	<b>Lieu</b>	<b>Horaires</b>
04 novembre 2024	Lundi	Salle de la « <i>Bibliothèque</i> »	De 09h00 à 11h45
20 novembre 2024	Mercredi	Salle de la « <i>Bibliothèque</i> »	De 14h00 à 17h00
27 novembre 2024 RIE	Mercredi	Salle de la « <i>Cantinoise</i> »	De 19h00 à 21h00

Les bureaux étaient aisément accessibles, y compris aux PMR.

Toutefois, il convient de souligner, que l'accueil principal n'étant pas ouvert au public, lors de la permanence du 20 novembre 2024, l'accès à la salle de la « *Bibliothèque* » se faisait par une autre entrée, qui n'était malheureusement pas signalée par un panneau d'affichage. Seul cette indication était précisée sur le site d'accueil de PUBLILEGAL.

### **2f Climat de l'enquête**

Seulement trois personnes se sont présentées pendant les permanences. L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Il convient, cependant de souligner, qu'un grand nombre d'observations ont été formulées, via le registre dématérialisé de PUBLILEGAL ou par la messagerie électronique.

C'est la raison pour laquelle, j'ai estimé qu'il était nécessaire de prolonger ces enquêtes conjointes, afin d'organiser une réunion d'information et d'échanges avec le public, en raison d'une certaine méconnaissance de l'objectif poursuivi sur la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux.

Une réunion d'information et d'échanges a donc été organisée le 27 novembre 2024 dans la salle de « *La Cantinoise* », rue Eugène Lair / Place Pierre Salvi près de la mairie de Viarmes (Cf. pièces jointes n°9 et 9bis).

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

### **2g Formalités de fin d'enquête**

Les enquêtes conjointes se sont terminées le jeudi 05 décembre 2024 à 11h45.

Il a été procédé à la clôture des registres par M. Hugues BRISSAUD, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, aux grands travaux et aux transports. Les dossiers d'enquête ainsi que les registres ont été laissés à la disposition du commissaire-enquêteur pour lui permettre de finaliser son rapport et ses avis.

### **2h Examen de la procédure d'enquête**

L'ensemble de ces dossiers a été correctement traité au regard du respect de la législation en vigueur, notamment dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral n°2024-17814 du 30 septembre 2024, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela reste du ressort du tribunal administratif compétent.

---

## 3. ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le code civil dans son article 545 édicte que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires.

### **3a. Notification aux propriétaires**

Les propriétés susceptibles d'être expropriées se situent rue de Paris et 2 rue de l'Étang à Viarmes (95).

A l'ouverture de l'enquête publique, ce sont au total 2 parcelles cadastrales et 2 propriétaires qui sont concernés.

Tous les propriétaires et ayants droits, réels ou présumés comme tels (*Cf. pièce jointe n°23*), ont été destinataires d'une notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Cette notification comportait outre le courrier :



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique n°2024-17814 du 30 septembre 2024 ;
- Un extrait de l'état parcellaire ;
- Un questionnaire à retourner.

De même, il a été porté à leur connaissance la décision de prolongation de l'enquête parcellaire, à laquelle ils ont accusé réception le 22 novembre 2024.

**3b. Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires**

Un 1<sup>er</sup> envoi a été fait par LRAR le 09/10/2024

Un 2<sup>ème</sup> envoi a été fait par LRAR le 21/11/2024, informant de la prolongation de l'enquête parcellaire et de l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échanges.

N° de plan	Occupation actuelle	Références cadastrales	Adresse	Propriétaires	Résultats
	<i>Logements</i>				
1	Maison et local commercial	AC 418	Rue de Paris	PB INVEST 1 rue Pasteur 95880 ENGHIEEN-LES-BAINS	1- Avisé le 09 octobre 2024. Accusé de réception le 10/10/2024 2- Avisé le 21 novembre 2024 Accusé de réception le 22/11/2024
1	Local commercial	AC 726	2 Rue de l'Étang	1-PB INVEST 2-M. BORNE Philippe 1 rue Pasteur 95880 ENGHIEEN-LES-BAINS	1-Avisés le 09 octobre 2024. Accusé de réception le 10/10/2024 2- Avisés le 21 novembre 2024 Accusé de réception le 22/11/2024

**3c. Situation des propriétés**

L'ancien garage appartient à un propriétaire privé, sous la dénomination d'une société civile immobilière. Le propriétaire l'a acquis aux termes de deux actes reçus en mars 2002 et février 2009 par Maître Julien SAINT AMAND, notaire à Luzarches.

La SCI PB Invest est une société civile immobilière ayant son siège au 1 rue Pasteur à Enghien-les-Bains (95880), identifiée sous le numéro 424 881 720 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Pontoise.



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Son représentant légal est M. Philippe BORNE, gérant demeurant au 1 rue Pasteur à Enghien-les-Bains (95880). Il est identifié également comme propriétaire de la parcelle AC n°726.

### 4. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS DU DOSSIER

#### **4a. Recueil des observations du public,**

Trois personnes se sont présentées durant les deux permanences, dont le gérant de la SCI PB INVEST et son avocat.

Environ 26 personnes étaient présentes à la réunion d'information et d'échanges, qui s'est tenue le 27 novembre 2024.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ont fait l'objet respectivement :

- D'une observation sur le registre papier concernant la demande préalable à la déclaration d'utilité publique,
- D'aucune observation sur le registre papier concernant le parcellaire,
- De 90 observations sur le registre dématérialisé hébergé par le site de PUBLILEGAL,
- De 2 observations sur l'adresse de messagerie, également hébergée sur le site de PUBLILEGAL.

Soit en tout **93 observations, remarques et suggestions.**

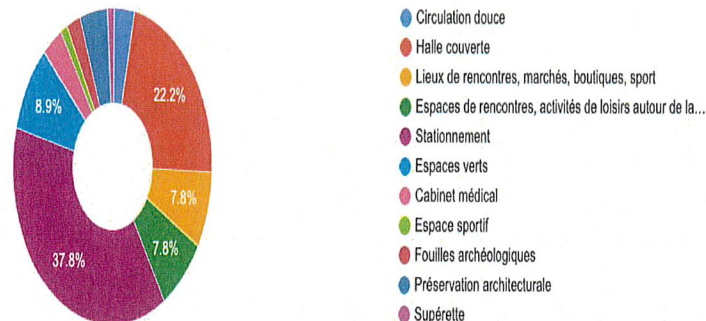
On peut répartir les avis de la manière suivante :

Avis	Nombre	Pourcentage
Favorable	4	4,3%
Favorable avec réserve(s)	4	4,3%
Réserves / inquiétudes	6	6,5%
Défavorable	78	83,8%
Autres	1	1,1%

Un certain nombre de propositions ou suggestions ont été formulées, que l'on peut retrouver dans le graphique ci-après.

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Propositions soumises



S'agissant de l'enquête parcellaire, l'avocat de la SCI PB INVEST, s'est manifesté sur l'adresse électronique, mise à disposition sur le site de PUBLILEGAL, en s'interrogeant sur deux éléments d'information, qui pourraient interférer sur la délimitation de l'enquête parcellaire, dont vous trouverez le détail ci-après :

- 1) – **Parcelle AC n°728, Voie de desserte** : La SCI PB INVEST est propriétaire indivis de cette parcelle, avec un autre propriétaire non identifié à ce jour, les actes authentiques ne permettant pas de le découvrir, selon l'avocat. « Néanmoins, cette parcelle constitue une enclave au sein de la parcelle AC n°726 et le seul accès à la parcelle AC n°416, qui constitue la voie de desserte desdites parcelles. De telle sorte qu'en cas d'expropriation de la SCI PB INVEST des parcelles AC n°726 et AC n°418, l'EPFIF et à sa suite le promoteur et ou bailleur social aurait l'obligation de solliciter à son profit une servitude de passage, puisque le plan sommaire propose de réaliser sur la parcelle AC n°726 plusieurs parkings, qui ne seraient accessibles, qu'en empruntant cette parcelle AC n°728. »
- 2) – **Parcelle AC n°726** : Il existe au fond de l'atelier une enclave attenante à la tour médiévale répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725. A ce stade de l'enquête, on ne peut pas déterminer si cette enclave, propriété de la propriété MAUGER, en vertu de l'usucapion, se situe au cadastre sur la parcelle AC n°725 ou sur la parcelle AC n°726, auquel cas, il aurait fallu en informer le propriétaire de cette enclave concerné par la délimitation du parcellaire, faisant l'objet de la demande préalable à la déclaration d'utilité publique.

### 4b. Communication des observations à la maîtrise d'ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse, relatant les contributions de la part du public. Il a par ailleurs fait part de quelques remarques ou observations, afin de recueillir des éclaircissements de la part de la maîtrise d'ouvrage et du porteur de projet (Cf. pièce jointe n°10).

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Une réunion s'est tenue le 11 décembre 2024 en présence de :

M. Olivier DUPONT, maire de Viarmes,

Mme Laura CAILLAUD, chef de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France et représentante de la maîtrise d'ouvrage n'a pas pu se rendre disponible pour cette réunion.

Le procès-verbal et ses pièces jointes ont été remis par messagerie, le 11 décembre 2024. M. Olivier DUPONT, maire de Viarmes a signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

Le commissaire enquêteur a dressé le bilan des enquêtes conjointes, en soulignant notamment l'importance des observations sur le projet. En effet, 90 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 2 sur l'adresse de messagerie dédiée aux enquêtes et 1 sur le registre papier relatif à la DUP, soit en tout **93 observations**.

Il a également fait part de ses remarques et interrogations sur le fond du dossier. Il a commenté les différents thèmes abordés, relatant ses propres observations.

Il a été ensuite convenu du planning du rendu du mémoire en réponse de l'EPFIF et de la commune de Viarmes, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement et du rapport du commissaire enquêteur.

Par courriel du 20 décembre 2024, la maîtrise d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse (*Cf. pièce jointe n°11*).

L'Établissement public foncier de la région Île-de-France (EPFIF) et la commune de Viarmes ont apporté leur réponse, à chacune des questions posées par le commissaire enquêteur.

**En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis, dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors des enquêtes conjointes ou d'éclairer le commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement des suites qui seront données par le préfet du Val d'Oise, sur la demande de déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux par l'EPFIF.**

### ***4c. Examen des dossiers, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux***

#### ***o Examen des dossiers***

Deux dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public, le premier concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux et le second relatif à l'enquête parcellaire.



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Le dossier relatant la déclaration d'utilité publique mis à la disposition du public contient les pièces exigées par l'article R112- 4 du code de l'expropriation (*Voir supra P15*).

1) La notice explicative comprend 5 chapitres (Cf. pièce jointe n°13) :

- Enquête publique : Objet, contexte et contenu du dossier
  - Objet de l'enquête publique et bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique
  - Contexte juridique de la présente enquête publique
  - Contenu du dossier d'enquête publique préalable à la DUP
- Description du site
  - Situation géographique
  - La commune de Viarmes
  - Description du site
  - La propriété foncière du projet
  - État des lieux de la maîtrise du foncier
- Contexte réglementaire s'attachant au foncier
  - Le PLU de la commune de Viarmes
  - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1
  - Préconisation de l'ABF
- Description du projet
  - Le projet d'ensemble de restructuration de l'entrée de ville
  - Le projet de l'emprise foncière
- L'utilité publique du projet
  - Les caractères d'utilité publique du projet
  - La nécessité de recourir à l'expropriation
  - Justification du recours à un dossier travaux
  - Avantages et inconvénients de l'opération
    - Avantages
    - Inconvénients
    - Bilan

La notice explicative, annexée au courrier du 30 octobre 2023 adressé au préfet du Val d'Oise, a été rédigée à l'issue de la délibération du conseil municipal de la commune de Viarmes du 21 septembre 2023. Destinée au dossier d'enquête publique, elle se révèle d'un bon niveau, très clair.

Conformément aux dispositions réglementaires (*Article R112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*) elle 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.

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Situé dans le centre ancien de la ville de Viarmes, à proximité de l'église et du château, qui héberge l'hôtel de ville, l'ancien garage Renault, appartenant à la SCI PB INVEST ne constitue pas un ensemble architectural remarquable.

Il est très dégradé sur la partie des bâtiments, que l'on pourrait qualifier de « Longère », à l'angle de la rue de l'étang et de la rue de Paris. Selon les déclarations du propriétaire, cette partie du bâtiment n'est plus occupée depuis plusieurs dizaines d'années. Il en a fait l'acquisition en 2000, mais ne l'a jamais occupé depuis cette date. La question d'insalubrité est maintenant plus prégnante du fait de l'ancienneté de cette acquisition, dont une partie à l'intersection de la rue de Paris et de la rue de l'étang a été affectée par la présence d'un arbre à l'étage, qui a endommagé le toit. Néanmoins, malgré la vétusté, il semblerait, sous réserve de l'expertise d'un homme de l'art, que les murs extérieurs soient solides avec des pierres apparentes, qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation.

En revanche, le garage lui-même est en relatif bon état, voire tout-à-fait récent, en particulier l'accueil du garage, qui avait été rénové récemment et la partie show-room.

Enfin, le dernier élément, qui mérite d'être souligné, est l'imbrication de l'une des tours de l'ancien château féodal (Tour dite Mauger, du nom de son propriétaire actuel), que l'on peut voir de l'extérieur et à l'intérieur même de l'atelier. Un diagnostic archéologique devra être conduit à la démolition de ce garage pour déterminer si des fouilles archéologiques seront nécessaires avant tout projet de construction.

La commune de Viarmes envisage la réalisation d'une opération de logement social sur le site du garage actuellement en vente. Cette opération fait face au projet d'aménagement de l'étang situé en face du garage et devra participer à la requalification de l'entrée de ville.

Le secteur comprend les parcelles AC n°726 et 418, situées à l'intersection entre les rues de Paris et de l'étang sur la commune de Viarmes. La superficie totale de l'emprise foncière est de 1 634 m<sup>2</sup>.

Le projet, actuellement en phase d'esquisse par l'opérateur SEQENS, désigné par la municipalité, consiste en la réalisation d'un bâtiment en R+2 et attiques comprenant 17 logements sociaux (7 PLUS, 5 PLAI, 5 PLS) ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée donnant sur l'étang (commerce de proximité ou brasserie) pour une surface de plancher totale de 1 280 m<sup>2</sup>. En raison de la présence d'une nappe phréatique, le parking n'est pas possible en sous-sol et l'offre de stationnement de 24 places sera en extérieur.

Les parcelles étant situées dans un périmètre de protection des monuments historiques, le projet devra être soumis à l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France.

Il s'agit, en l'espèce de développer une offre de logements diversifiés et adaptés aux besoins de la population présente sur le territoire.

Par ailleurs, l'insertion du projet dans l'environnement est bien décrite. Le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols).

On peut néanmoins s'interroger sur l'implantation des bâtiments à proximité de l'étang et du théâtre de verdure et surtout au bord de la rue de Paris, qui constitue l'artère traversante du centre-ville, avec une circulation dense, notamment aux heures de pointe.

De plus, s'agissant d'un ancien garage, des études de sols ont été réalisées, révélant une forte présence en hydrocarbure dans les sols et la présence de pollution dans les eaux souterraines. Selon le bureau d'études, l'état du site n'est donc pas compatible pour une opération de logement en son état et des travaux de dépollution importants devront être réalisés en amont.

Enfin, une étude géotechnique a révélé la présence d'eaux souterraines à faible profondeur sous le garage. Le risque d'inondation par remontée de nappe a été estimé moyen, sans plus d'éléments de précision à ce stade. On peut s'interroger sur l'importance de ce risque pour ces futurs logements, sachant que la ville de Viarmes a été concernée par plusieurs épisodes de ruissellement urbain liés au dénivelé de la commune. La commune a obtenu des arrêtés de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle à 7 reprises, par exemple en 2005, 2006 et 2013. La rue de Paris a déjà été inondée à plusieurs reprises.

Selon le maître d'ouvrage, les négociations pour acquérir le site appartenant à la SCI PB INVEST et à son gérant ont échoué ; afin de respecter le calendrier prévisionnel et parvenir à une totale maîtrise foncière fin 2026 - Délai impératif pour respecter le calendrier du « Fonds vert » - il a été nécessaire d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'EPPFIF. L'enquête publique étant lancée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 il aurait été judicieux dans la note explicative, d'indiquer si le calendrier du « Fonds vert » pouvait faire l'objet d'un report, sachant qu'il est probable que le propriétaire exercera ses voies de recours, à l'encontre de la décision du préfet, si celui-ci décide de déclarer d'utilité publique ledit projet.

### 2) Le plan de situation et le plan parcellaire (Cf. pièces jointes n°14 & 21) :

- Plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- Liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits de documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide de renseignements délivrés par le directeur départemental ou le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Dans le dossier relatif à la DUP, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier n'intègre pas la parcelle AC n°728, propriété indivise de la SCI PB INVEST.

### 3) Appréciation sommaire des dépenses (Cf. pièce jointe n°17) :

- L'appréciation sommaire des dépenses est présentée en trois parties :
  - La première concerne le coût des acquisitions foncières
  - La deuxième concerne le coût des travaux à réaliser
  - La troisième est le coût total



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

L'évaluation de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) date du 21 janvier 2022. Il s'agit d'une évaluation sommaire, qui ne peut servir de base à des négociations, qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées. Ce document n'a pas été versé au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique par le maître d'ouvrage. Il a seulement été remis au commissaire enquêteur, à sa demande pour analyser le prix proposé.

L'appréciation sommaire des dépenses indique qu'une estimation sommaire et globale a été faite des parcelles à acquérir. Ces acquisitions foncières sont estimées globalement à 1 550 000 €. Outre l'évaluation des domaines, estimée à 920 000 €, ce prix intègre l'aléas divers éventuels (10%), l'indemnité de emploi et l'indemnité d'éviction, que seul le juge de l'expropriation pourra estimer in fine.

Afin d'être explicite sur les dépenses à prévoir, il convient de préciser que les charges foncières intègrent plus particulièrement les frais de sondages, de démolition, de travaux VRD, de diagnostics : amiante, plomb, de dépollution et de fondations spéciales, la remise en état des terrains avant de pouvoir y édifier des logements et des parkings en aérien. De plus, étant à proximité d'un site historique et sous réserve de confirmation, il se pourrait qu'il faille réaliser un diagnostic d'archéologie préventive, qui pourrait conduire à des fouilles archéologiques.

S'agissant de l'appréciation sommaire des dépenses, il reste un certain nombre de paramètres à déterminer, notamment pour l'EPPFIF, la possibilité de minorer son foncier pour des opérations de logement social. Selon l'établissement, la promesse de vente n'étant pas signée, celle-ci n'est pas encore calculée. La minoration pourrait ainsi être intégrée au bilan et réduire à nouveau le prix du foncier, permettant à l'opérateur de consacrer son financement sur les travaux.

Bien qu'il ne s'agisse que d'une esquisse à ce stade du projet, l'appréciation sommaire des dépenses pose un certain nombre d'interrogations, ne serait-ce que dans la présentation des tableaux particulièrement absconse. Nous aurons l'occasion d'y revenir au moment de l'analyse bilantielle (*Voir infra P51*).

#### 4) Plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages (Cf. pièces jointes n°15 & 16) :

##### ○ Plan général des travaux

Il est à noter que le plan général des travaux doit permettre d'avoir une idée des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Il n'a pas pour objet de déterminer les parcelles éventuellement soumises à l'expropriation.

##### ○ Caractéristiques principales des ouvrages

Cette partie doit présenter sous forme littéraire les principaux travaux devant être réalisés dans le périmètre de la DUP et figurant sur le plan général des travaux.

- Description du site
- Projet
- Travaux à réaliser en amont
- Concernant l'OAP n°1 « centre-ville »

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Ce document a été inséré dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, car il fait partie des documents exigés par l'article R112-4 du code de l'expropriation, en cas de déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. Il relate que, dès la maîtrise foncière de l'emprise, l'EPFIF procédera à la cession de la propriété au profit du bailleur SEQENS, organisme désigné par la municipalité.

Avant la réalisation de l'opération, le bailleur devra procéder à la démolition des locaux, aux travaux de dépollution et au diagnostic archéologique, voire des fouilles devront être réalisées, si ce diagnostic révèle l'existence de vestiges de l'ancien château féodal. Ensuite des fondations spéciales devront être mises en place, en raison de la pollution du site et de la présence d'une nappe phréatique.

En effet, l'étude géotechnique ayant révélé un niveau d'eau présent à 2,4 m de profondeur, un dispositif de gestion des arrivées d'eau devra être prévu et des moyens de drainage/pompage de la nappe à 2,4 m de profondeur devront être mis en place durant les travaux selon les recommandations du syndicat en charge de cette compétence.

L'ensemble de ces éléments devrait générer des coûts supplémentaires pour l'opérateur non estimé à ce stade du projet.

**Le dossier relatant l'enquête parcellaire** contient les pièces exigées par l'article R131-3 du code de l'expropriation (*Voir supra P15*).

- 1) Le plan parcellaire (*Cf. pièce jointe n°21*),
- 2) La liste des propriétaires établie à l'aide des extraits des documents cadastraux (*Cf. pièce jointe n°20*).

Relativement aux deux parcelles évoquées dans l'enquête parcellaire, celles-ci n'ont pas soulevé de remarque particulière quant à leur propriété, excepté un doute sur une enclave attenante à la tour médiévale répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725. A ce stade de l'enquête, on ne peut pas déterminer si cette enclave, propriété de la propriété MAUGER, en vertu de l'usucapion, se situe au cadastre sur la parcelle AC n°725 ou sur la parcelle AC n°726, auquel cas, il aurait fallu en informer le propriétaire de cette enclave concerné par la délimitation du parcellaire, faisant l'objet de la demande préalable à la déclaration d'utilité publique.

Dans son mémoire en réponse, la maîtrise d'ouvrage affirme, après consultation des services du cadastre, que l'enclave est répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725.

### ○ *Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire*

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 04 novembre au 05 décembre 2024 a suscité une certaine mobilisation de la part du public pour un projet relativement modeste ; 93 observations ont été formulées sur les registres (90 observations sur le registre dématérialisé, 2 observations sur l'adresse de messagerie et 1 remarque sur le registre papier DUP) (*Cf. pièces jointes n°10, 18, 19 & 22*).

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Dans son procès-verbal de synthèse (*Cf. pièce jointe n°10*), le commissaire enquêteur reprend un certain nombre de remarques émises par le public, ainsi que celles qu'il a identifiées personnellement, que l'on peut résumer par les thèmes suivants :

- La localisation en centre-ville de logements sociaux et ses conséquences (stationnement, services, architectures, ...),
- L'économie du projet de logements sociaux,
- Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- Le périmètre du projet de DUP,
- L'insertion environnementale du projet (les risques, inondations rue de Paris...)

Dans ce cadre, j'ai repris les différentes questions posées, lors de l'établissement du procès-verbal et les réponses, qui ont été apportées par l'EPFIF et la municipalité, dans leur mémoire en réponse transmis par courriel en date du 20 décembre 2024 (*Cf. pièce jointe n°11*).

Les éléments de réponse sont intégrés en italique et en bleu à la suite de chaque question, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

### A- Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

#### Thème 1 : La localisation en centre-ville de logements sociaux et ses conséquences

- 1) – En cas de décision par le préfet du Val d'Oise, de déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation de logements sociaux, quels types de logements prévoyez-vous et pour quelle population ? Les services de la ville (Écoles, Cantines scolaires, stationnement etc...) sont-ils adaptés pour répondre au besoin de ces nouveaux habitants ?

*Les logements prévus par l'opérateur sont des logements de petites tailles, de type T2 et T3. Les logements sociaux seront à destination des personnes dans le besoin comme des jeunes actifs, des seniors, des familles monoparentales. Aussi, pour l'instant, les préconisations de l'opérateur portent sur la réalisation de 7 PLUS, 5 PLAI et 5 PLS. Pour rappel, le taux de logement social sur le territoire communal est de 6%.*

*Le stationnement proposé par le projet est conforme au PLU en vigueur.*

*Les services de la ville sont adaptés pour répondre à l'arrivée de ces nouveaux habitants dans les 17 logements prévus. En effet, six parkings sont présents sur la commune. Il est prévu sur le secteur La Garenne, en centre-ville, la création de deux nouveaux parkings de 120 places environ dans le cadre de la réhabilitation de ce secteur. Les énonciations des personnes ayant déposé les observations sur la saturation des écoles sont inexactes. Au niveau scolaire, la commune connaît une baisse des élèves et a dû fermer une classe. L'impact de ce projet sera ainsi neutre sur les équipements publics de la commune et permettra peut-être d'apporter de nouveaux élèves et ainsi de maintenir les effectifs scolaires, qui tendent à diminuer fortement au niveau national. Grâce à l'arrivée de nouveaux élèves, cela permettra de garder des classes ouvertes.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par la municipalité. Il comprend que l'arrivée de quelques habitants sur la commune, notamment des personnes seules sur le site, n'aura pas d'incidence sur les services scolaires, dans la mesure où la commune connaît une baisse des effectifs. Par ailleurs la commune semble répondre aux interrogations des administrés, en matière de stationnement, dès lors que des nouveaux parkings sont prévus en centre-ville.

- 2) – Pourriez-vous développer les raisons, qui ont motivé le choix de ce site pour la réalisation de logements ? Une étude a-t-elle été réalisée sur les conséquences, notamment en matière de trafic et de stationnement ?

*Aucune étude n'a été réalisée en matière de trafic et de stationnement et il n'existe aucune obligation de ce type pour justifier le recours à une procédure d'expropriation. Il peut s'agir éventuellement d'un choix porté préalablement par le maître d'ouvrage. Au cas d'espèce, compte-tenu du faible nombre de logements et des places de stationnement prévues, l'impact sur le trafic sera évidemment très limité. D'ailleurs, c'était auparavant un garage avec des flux de véhicules de plusieurs dizaines par jour. Nous ne créons pas de flux supplémentaires.*

*La commune a souhaité réaliser une opération de logements sur ce site pour deux raisons. La première concerne le souhait de la collectivité de restructurer son entrée de centre-ville. Les travaux ont commencé avec la création du théâtre de verdure autour de l'étang et vont se poursuivre avec la réhabilitation du square Halbout, en face du garage Renault. Compte-tenu de l'état du bâti en cause, il n'était pas envisageable de maintenir cette parcelle dans la situation actuelle.*

*Également, de nombreux promoteurs ont pris attache avec la commune pour réaliser une opération sur ce site. Les opérations proposées comprenaient un nombre de logements conséquents et inadaptés vis-à-vis du PLU actuel (entre 40 et 60 logements), de la proximité du site avec des monuments historiques. La collectivité a ainsi souhaité maîtriser l'opération de logements en proposant un projet avec 17 logements, qui est conforme au PLU, qui respecte le secteur d'entrée ville et qui respecte également les monuments historiques autour. Le projet proposé par l'opérateur est conforme au PLU en vigueur et permet la requalification du site en logement pour accompagner l'aménagement de l'étang et mettre en valeur l'entrée de ville avec un commerce en rez-de-chaussée.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage. Il note toutefois qu'aucune étude de trafic en matière de stationnement n'a été réalisée, préoccupation majeure des administrés, qui se sont manifestés, durant cette enquête publique.

Il note par ailleurs, que le projet présenté à l'enquête publique avait pour but également d'empêcher la construction d'un ensemble immobilier trop conséquent à proximité de monuments historiques, sachant que ce secteur en site classé est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- 3) – En cas de diagnostic archéologique révélant des fouilles supplémentaires, étant donné la configuration du secteur, cet élément a-t-il été pris en compte dans le surcoût éventuel du projet, des subventions sont-elles mises en place pour garantir ces dépenses ? Enfin,

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

cela ne met-il pas en péril le délai de réalisation avant 2026, date limite pour bénéficier du « fonds vert » ?

*La subvention « fonds vert » reçue par l'EPPFIF pour ce projet a été obtenue pour aider financièrement l'acquisition foncière du bien. En effet, la subvention a été demandée au titre de l'acquisition du bien. La subvention qui sera perçue par l'EPPFIF dans le cadre de l'acquisition, permettra ainsi de déduire le coût du foncier pour l'opérateur et de se concentrer sur l'aménagement du site. La subvention serait versée au plus tard le 31 décembre 2026 si le bien était acquis. Un avenant peut être mis en place dans le cadre où la procédure d'expropriation durerait plus longtemps que ce qui avait été prévue initialement. Dès lors, l'obtention du fonds vert est décorrélée de la question des fouilles et d'un éventuel retard dans la réalisation de l'opération.*

*Concernant les fouilles archéologiques, chaque projet de constructions que ce soit pour des logements, de l'activité ou des équipements, est soumis à un diagnostic préventif d'archéologie. Une fois que l'opérateur a déposé son permis de construire, il saisit la DRAC afin de savoir s'il est soumis ou non au diagnostic préventif d'archéologie en amont de la réalisation des travaux. Dans le cas d'une réponse positive, le diagnostic est réalisé par l'organisme compétent. Et en fonction du retour du diagnostic, il peut être demandé des fouilles complémentaires ou des prescriptions sur le projet. En tout cas, le diagnostic préventif n'a pas d'impact sur la DUP, il aura un impact ensuite au moment du dépôt du permis de construire et en amont des travaux. Les éventuelles prescriptions seront prises en compte dans le futur projet. Aussi, le bailleur social récupère les coûts des fouilles prescrites par l'État.*

*Il existe, comme dans tout projet, un aléa en raison d'éléments (fouilles, augmentation des coûts) qui peuvent apparaître au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par l'EPPFIF. S'agissant de la subvention attachée au « fonds vert », il prend note de la possibilité d'émettre un avenant au report de la date d'exigibilité d'acquisition du foncier, si la procédure d'expropriation devait durer plus longtemps, que ce qui avait été prévu initialement.

En ce qui concerne les fouilles archéologiques, il retient que celles-ci ne pourront être effectuées qu'après l'acquisition du foncier, par l'opérateur lui-même, ce qui pourrait engendrer in fine, un coût supplémentaire de l'opération, sachant que le bailleur pourra récupérer le coût des fouilles prescrites par l'État.

- 4) – La commune de Viarmes est lauréate du programme « *Petites Villes de Demain* » et a également passé son territoire, en partenariat avec la Communauté de communes en Opération de Requalification du Territoire (ORT). Dans cette perspective la commune a prévu de développer des projets de logements dans le diffus et de reconverter des friches d'activités. Quels sont les objectifs de la ville à moyen terme (horizon 2030) et quelle est la part de logements sociaux pour répondre aux besoins des viarmoises ?

*Seront lancés dans les années avenir (2030) :*

*-39 logements rue de la République en acquisition privée,*



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

- 25 logements en centre-ville dans le cadre de la restructuration de l'ancienne Gendarmerie, en location privée,
- 17 logements sociaux à l'entrée du centre-ville.

*Seuls 17 logements sociaux seront proposés d'ici 2030. La ville n'ayant pas la possibilité d'acquérir du foncier. Les demandes de logements sociaux pour la commune de Viarmes sont importantes, et bien supérieures au nombre de logements sociaux proposés par la ville, comme cela est le cas dans de nombreuses villes. La commune a un taux de logement social de 6%. Le nombre de demandes de logement social pour la commune de Viarmes est d'environ 900. Il y a 591 familles qui recherchent un T2 ou T3. Il y a eu 72 demandes de personnes de plus de 60 ans qui ont fait une demande de logement social à Viarmes. Il y a 159 jeunes couples de moins de 35 ans qui ont déposé une demande de logement social.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par la municipalité. Il intègre que le besoin de logement, notamment social est important au sein de la commune et qu'il convient d'y répondre de manière raisonnée. Il ne peut que constater que le projet de 17 logements attaché à l'enquête publique n'est pas à la hauteur du besoin, sachant que la problématique du logement est prégnante en Île-de-France et que la commune de Viarmes doit en prendre sa part.

### **Thème 2 : L'économie du projet de logements sociaux**

- 5) – Le prix du m<sup>2</sup>, correspond-il en moyenne à ce que le bailleur pratique habituellement pour une commune similaire en Île-de-France ?

*Oui.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse succincte de la maîtrise d'ouvrage, sachant cependant qu'il est permis de s'interroger sur le prix de revient pour le bailleur sur un site aussi contraint et un faible nombre de logements. C'est probablement pour cette raison que le propriétaire a reçu des offres plus ambitieuses en termes de logements.

- 6) – L'estimation des travaux date de 2022. A combien estimez-vous le coût des travaux après réactualisation en % ?

*Il convient d'abord de préciser que l'appréciation sommaire des dépenses visent à informer le public et l'administration du coût du projet tel qu'il peut être raisonnablement estimé à la date du dépôt du dossier.*

*Il n'est donc pas exigé de montants exacts ou sur factures et le juge administratif ne sanctionne que la sous-évaluation manifeste. Tel n'est évidemment pas le cas en l'espèce, ce d'autant plus qu'une marge d'aléa a été intégrée au coût total.*

*Les coûts des travaux seront actualisés une fois que le bien sera acquis et qu'une promesse de vente sera signée avec l'opérateur. Au moment de la signature des marchés travaux, l'opérateur va actualiser les coûts travaux en fonction des indices du coût de la construction.*



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

*Pour les logements sociaux, le financement de ceux-ci dépend des subventions de l'État, des collectivités territoriales (Département du Val d'Oise...) et du financement par l'emprunt de la part de la Banques des Territoires et du bailleur social. Ces parties s'adaptent en fonction de l'évolution du coût des travaux.*

*Également, l'EPFIF et la commune ne sont pas en accord avec le tableau présenté dans le procès-verbal de synthèse qui ne reprend pas les montants indiqués dans l'estimation sommaire et global et qui ajoute des montants sans lien avec le projet.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par l'EPFIF et la commune de Viarmes. Il a bien intégré qu'il ne s'agissait que d'une appréciation sommaire des dépenses et qu'en aucun cas, cela devait correspondre à des devis précis.

S'agissant de votre désaccord sur la présentation du tableau présenté, qui est de la seule responsabilité du commissaire enquêteur, celui-ci est inspiré de tableaux sommaires, que l'on peut retrouver sur d'autres enquêtes similaires, cautionnées par l'EPFIF, en tant que maître d'ouvrage.

Enfin le détail, est tiré d'un tableau transmis, à la demande du commissaire enquêteur par l'EPFIF, intitulé « *prix de revient de synthèse* » qui n'était pas versé au dossier d'enquête publique (Cf. *pièce jointe n°12*), mais qui permet de retrouver le détail de l'appréciation sommaire de manière plus compréhensible. On retrouve parfaitement dans ce tableau les honoraires et frais de maîtrise d'œuvre (683 446€) sans la TVA, que l'on retrouve dans les travaux et les charges foncières (413 429 €). Le seul élément, qui peut être sous-estimé, sont sans doute les charges foncières, du fait notamment de l'arrondi de l'acquisition foncière (1 550 000 €). Le montant estimé étant de 349 282 €, correspondant très probablement aux frais de diagnostics amiante et plomb, aux frais de dépollution et aux fondations spéciales (357 984 €). L'ensemble correspond bien au coût des travaux estimés dans l'appréciation sommaire des dépenses, hors acquisition foncière, soit 3,9M€ et confirmé par le maître d'ouvrage lors d'échanges de mails.

Néanmoins le commissaire enquêteur aura l'occasion de revenir sur cette appréciation sommaire des dépenses lors de l'analyse bilantielle dans ses conclusions motivées (*Voir infra P51*).

- 7) – Le coût global de l'opération finalisée, aura-t-il des conséquences sur le montant des loyers, qui sera pratiqué in fine, sachant qu'il s'agit de logements sociaux et que ces loyers sont encadrés, mais avec quelle marge de manœuvre pour le bailleur, par exemple avec la suppression des PLAI, au profit des PLS ?

*Il n'y aura aucune conséquence du coût de l'opération sur le montant des loyers car les loyers des logements sociaux sont encadrés et il n'est pas possible de les augmenter en fonction des coûts. Par ailleurs les subventions sont bien supérieures pour des PLAI que pour des PLS. Les PLAI sont nécessaires pour l'équilibre économique du projet.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage.

### Thème 3 : Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique

- 8) – Avez-vous identifié les besoins en matière de logement social au sein de la commune, qui n'a actuellement qu'environ 6% de logements sociaux, soit 141 logements sur 2 225 logements dans la commune ? D'autres projets de logements sociaux sont-ils en cours de réalisation ?

*Il y a une demande sur la commune pour la population des jeunes actifs, des séniors et des familles monoparentales.*

*Seront lancés dans les années avenir (2030) :*

*-39 logements rue de la République en acquisition privée*

*-25 logements centre-ville dans le cadre de la restructuration de l'ancienne Gendarmerie, en location privée*

*-17 logements sociaux à l'entrée du centre-ville.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Il est pris acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage. Il intègre que le besoin de logement, notamment social est important au sein de la commune et qu'il convient d'y répondre de manière raisonnée.

Le commissaire enquêteur comprend qu'il s'agit d'une mesure de rééquilibrage, afin de favoriser la mixité sociale en centre-ville, à proximité des biens et des services. Il peut s'agir d'une mesure, qui justifie l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, dès lors qu'elle sera engagée par un promoteur institutionnel.

- 9) – Vous indiquez dans la justification de la procédure de déclaration publique, qu'il s'agit notamment de « *dépolluer une emprise foncière et d'éviter que les hydrocarbures ne se propagent dans l'étang* ». Or, lorsque l'on observe l'écoulement des eaux de l'étang, il apparaît que celui-ci est en amont du site. Comment les hydrocarbures pourraient contaminer par capillarité celui-ci ?



*Alimentation de l'étang en amont*



*Aval de l'étang près de la rue de l'étang et du site*



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

*Les remontées peuvent se faire par capillarité, en raison de la proximité de la nappe souterraine et en fonction des aléas climatiques. Également, la canalisation de l'étang est présente sous le garage, il y a ainsi un risque de perméation des polluants présents dans le garage vers les eaux.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage et comprend que le risque de pollution est avéré en cas d'aléas climatiques et de remontée de nappe. Ce projet peut contribuer de manière réaliste à dépolluer le site, dès lors qu'il s'agit d'y implanter des logements.

- 10)– A l'échelle territoriale de la commune, vous justifiez la procédure de déclaration d'utilité publique par : « *la préservation de l'identité patrimoniale de la commune, la préservation de l'environnement et des espaces verts* ». En quoi, le programme tel qu'esquissé va répondre à l'identité patrimoniale de la commune et à la préservation de l'environnement et des espaces verts ?

*Le projet proposé est peu dense volontairement pour libérer de l'espace sur le site et s'ouvrir sur la ville. Ce projet est conforme au PLU en vigueur et prend en compte l'harmonie du paysage global de la commune.*

*L'EPFIF propose une démarche environnementale et demande à l'ensemble de ses partenaires de s'engager sur des projets respectant des engagements environnementaux visant à réduire l'artificialisation, à préserver la biodiversité, à réduire les émissions de carbone et à valoriser les déchets de chantier. Ainsi, l'opérateur s'engage dans la promesse de vente avec la réalisation de ses objectifs.*

*Le choix de la Ville est de préserver une identité patrimoniale par des constructions plus légères et qualitatives, intégrées dans l'environnement architectural de ce secteur.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage. Il salue son engagement pour que les projets participent à la réduction de l'artificialisation des sols, notamment en centre-ville, afin de préserver la biodiversité, à la diminution des émissions de carbone et à la valorisation des déchets de chantier. Actuellement la grande préoccupation de nos concitoyens, et très probablement des viarmois (es), est d'éviter les îlots de chaleur accentués par le dérèglement climatique.

- 11)– Le propriétaire du site prétend qu'il n'y a eu qu'une seule démarche de négociation officielle de la part de l'EPFIF, qui n'a pas abouti du fait de l'offre proposée. Y-a-t'il eut d'autres contacts avec le propriétaire, afin d'affiner la proposition et avant l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique ?

*Plusieurs réunions ont eu lieu entre la mairie et le propriétaire du bien afin d'échanger sur un accord. A chaque fois les négociations n'ont pu aboutir en raison de la constructibilité nécessaire pour absorber les coûts demandés du foncier par les propriétaires.*

*L'EPFIF a également échangé avec le précédent avocat du propriétaire, puis avec son apporteur d'affaires avec lequel le propriétaire avait signé un contrat (cf. pièce jointe). Le*



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

*propriétaire est resté fermé à toute proposition et maintenait sa volonté de céder son bien pour un montant de 1.9 million d'euros. Cependant, ce montant ne correspondait pas à la réalité du marché et ne permet pas de réaliser une opération respectant les règles du PLU actuel. En tout état de cause, une procédure de fixation judiciaire du prix va s'enclencher et le juge de l'expropriation fixera le montant de l'indemnité. Une réunion avait d'ailleurs eu lieu le 12 juillet 2022 en présence des élus, des services de la ville, de l'EPFIF, du propriétaire et de son apporteur d'affaires pour échanger sur les modalités de la cession. Lors de cette réunion, le propriétaire avait maintenu sa position de vendre son bien à 1.9 million d'euros. Une autre réunion a eu lieu à l'automne 2022 en présence des élus, des services de la ville, de l'EPFIF, du propriétaire et d'un représentant de l'opérateur SPIE qui était venu présenter un projet comprenant une surface de plancher minimum de 3000 m<sup>2</sup> et qui nécessitait donc une modification du PLU. La Ville était opposée à ce projet qui ne respectait pas le PLU en vigueur.*

*Il est d'ores et déjà précisé que si le maître d'ouvrage a, comme c'est bien le cas ici, fondé son appréciation sommaire des dépenses sur le montant retenu par l'avis des domaines, alors il existe une présomption de régularité de la pièce. La circonstance que le juge fixerait plus tard une indemnité supérieure à celle initialement retenue étant sans incidence sur la légalité de l'acte.*

*Aucun échange n'étant possible avec le propriétaire, il a été convenu de se tourner vers la procédure d'expropriation. Cette procédure avait été mentionné lors des échanges oraux avec le propriétaire.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Il est pris acte de la réponse apportée par l'EPFIF et la municipalité, qui permet de s'assurer que des contacts ont bien été pris avec le propriétaire avant l'engagement de l'enquête publique sur le projet de déclaration d'utilité publique, ainsi que sur l'enquête parcellaire. Manifestement différents échanges ont eu lieu entre le propriétaire, la municipalité et la maîtrise d'ouvrage, ayant conduit à la présente demande de DUP.

Par ailleurs, il n'est évidemment pas du pouvoir du commissaire enquêteur de contester l'appréciation sommaire des dépenses sur le seul montant retenu par l'avis des domaines, entraînant ainsi une présomption de régularité de la pièce.

Il ressort toutefois que le commissaire enquêteur doit déterminer si une expropriation peut être déclarée d'utilité publique ou non, au moyen du bilan coûts / avantages (*jurisprudence du Conseil d'État n°78825 « Ville nouvelle Est » du 28 mai 1971*). Il s'agit de vérifier, s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

### **THEME 4 : Le périmètre du projet de DUP**

- 12) – La construction de la parcelle AC n°1154 fait partie intégrante des bâtiments sis le long de la rue de l'Étang de la parcelle AC n°726, comme on peut le constater à l'extérieur et à l'intérieur (*Cf. photos ci-après*), pourquoi cette construction n'a pas été intégrée au projet, ce qui aurait permis une meilleure intégration architecturale et d'augmenter la surface des futurs logements du projet ?

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**



*Vue de la parcelle AC 1154*



*Continuité du bâti avec la parcelle AC 726*



*Vue à l'intérieur de l'atelier fond De la parcelle AC 1154*

*Il convient en préambule de préciser que l'objet de l'enquête publique n'est pas de débattre de l'opportunité de modifier l'opération projetée. En effet, la seule question posée est celle de savoir si l'opération en cause présente, ou non, une utilité publique, sans qu'il soit possible d'en proposer des modifications.*

*De même, il convient de rappeler qu'il n'appartient pas au juge administratif de se prononcer, en opportunité, sur les besoins ou les attentes justifiant le projet ainsi que sur la nécessité de ce dernier.*

*Il lui importe seulement de vérifier que le projet défini par le maître d'ouvrage peut être déclaré d'utilité publique, au regard des seules caractéristiques intrinsèques.*

*Cette absence d'appréciation de l'opportunité d'un acte administratif est reconnue depuis longtemps par la juridiction administrative (CE 23 mars 1998, n° 180962).*

*S'agissant spécifiquement d'une déclaration d'utilité publique, le juge refuse de comparer les mérites d'un projet avec d'autres solutions alternatives (CE, 25 juin 2014, n° 352633 CE, 22 juin 2016, n° 388276).*

*Si les requérants soutiennent qu'un autre type de projet présente moins d'inconvénients et est financièrement moins coûteux, le juge de l'excès de pouvoir ne peut procéder à une telle comparaison et se prononcer sur l'opportunité du choix opéré (CAA Bordeaux, 10 juin 2010, n° 09BX00943 CE, 9 nov. 2015, n° 375322).*

*Ce bien étant actuellement loué par une famille, il n'y a pas eu de volonté de la collectivité de déloger les habitants actuels de ce bien pour exproprier le bien. La collectivité souhaitait réaliser l'opération sur le garage qui est inoccupé depuis plusieurs années pour permettre l'édification d'un bâtiment s'intégrant dans le paysage et ayant un aspect architectural plus qualitatif que le garage actuel.*

*En outre, il serait contradictoire avec l'exigence d'une opération limitée que d'augmenter les surfaces.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, rapportant notamment, qu'il est de jurisprudence constante que le juge administratif ne peut se prononcer sur l'opportunité du projet, mais bien sur son utilité publique à périmètre constant.



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

Il ressort cependant, que du fait de l'histoire de ce site, des bâtiments se trouvent manifestement intégrés sur le plan architectural au garage et que cela pourrait engendrer des problèmes techniques, voire d'esthétique. La question méritait d'être posée, mais le commissaire enquêteur intègre qu'il s'agit d'une parcelle distincte de celle du garage et qu'il ne lui appartient pas de suggérer la modification du projet.

- 13)– A l'intérieur de l'atelier, au fond près de la tour médiévale dite « *Mauger* » appartenant à la parcelle voisine AC n°725, j'ai pu constater un mur en parpaing à angle d'environ 3m / 3m, jouxtant la tour du côté droit à l'intérieur de l'atelier et qui appartiendrait, selon le gérant à la propriété Mauger. Cette enclave est-elle répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725 ou sur la parcelle AC n°726, auquel cas son propriétaire aurait dû être interrogé, dans le cadre de l'enquête parcellaire ?

*Au cadastre, l'enclave est répertoriée sur la parcelle AC n°725. Avant l'arrêté de l'ouverture d'enquête publique, les services de la DDT saisissent l'ensemble des services de l'État afin que ces derniers émettent un avis consultatif. La DRAC n'a rien signalé concernant la présence d'une tour sur le périmètre du projet.*

*S'il s'avérait qu'une tour était à mettre en valeur, elle pourrait être intégrée au projet.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage.

- 14)– Concernant la parcelle AC n°728, celle-ci sous réserve de vérification, serait la propriété indivise de la SCI PB INVEST. Avec la parcelle AC n°416, la parcelle AC n°728 constitue la voie de desserte des parcelles AC n°726 et AC n°725. Ces parcelles pourraient desservir le futur parking du projet, évitant ainsi une sortie directement sur la rue de Paris, accidentogène. Pourquoi ces parcelles n'ont-elles pas été intégrées au périmètre ?

*La parcelle AC n°728 appartient en indivision avec le propriétaire du garage et le propriétaire de la parcelle AC n°725. Il s'agit aujourd'hui d'une voie de desserte pour le propriétaire de la parcelle AC n°725. Dans ses statuts, l'EPFIF n'a pas vocation à acquérir de la voirie. Aussi, le PLU n'impose pas de voie de desserte de ce type et il n'est pas nécessaire d'un point de vue opérationnel. Cela aurait également augmenté le coût de l'opération.*

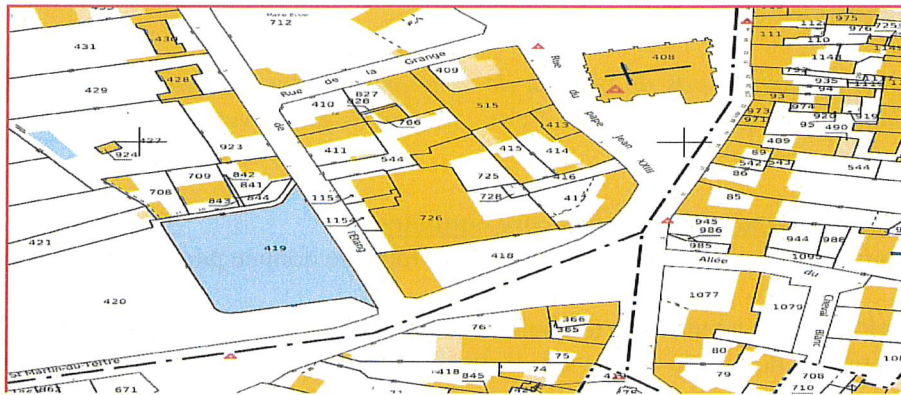
**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage. Le plan général des travaux indique effectivement la desserte du parking directement sur la rue de Paris, sans qu'il soit donc nécessaire d'utiliser la desserte actuelle identifiée par les parcelles AC n°728 et AC n°416.

- 15)– Selon l'article R131-11 du code de l'expropriation, il est possible de convenir d'une modification du tracé, si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties. Envisagez-vous de recourir aux dispositions de cet article pour intégrer les différentes parcelles évoquées précédemment à l'enquête de DUP ? Sinon pour quelle raison, vous ne souhaitez pas modifier ce périmètre ?



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES



*A ce jour, nous n'avons pas prévu de modifier le tracé.*

*Surtout les demandes proviennent d'une modification programmatique (intégration de nouvelles parcelles en vue d'augmenter le projet ou de voie).*

*La possibilité pour le commissaire enquêteur de proposer une évolution du périmètre ne porte que sur des emprises en raison de leur caractère nécessaire ou non à la réalisation de l'opération, mais pas sur une modification programmatique*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage.

### **THEME 5 : L'insertion environnementale du projet**

- 16)– Viarmes a été concernée par plusieurs épisodes de ruissellement urbain liés au dénivelé de la commune. Des mesures sont-elles envisagées pour préserver le projet de telles inondations, notamment par remontée de nappe, classée en niveau moyen sur votre notice descriptive (Cf. pièce jointe n°13, P17 du document) ?

*Dans son projet, l'opérateur a prévu de mettre en place des fondations spéciales pour éviter les remontées de nappe. Les études techniques supplémentaires seront réalisées quand l'opérateur aura accès au site. Des défenses ont été aménagées depuis une dizaine d'années qui protègent les habitations actuelles et protégeront de la même façon, le futur projet.*

*En tout état de cause, ces études seront réalisées au stade des demandes de permis de construire.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage.

- 17)– En matière d'environnement, la surface d'occupation nette du projet sera-t-elle inférieure à la surface actuellement occupée et donc de pleine terre supplémentaire ? Disposez-vous d'un tableau de comparaison ?

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

*La surface d'occupation du projet sera inférieure à la surface actuelle vu que le garage occupe pratiquement toute l'emprise du site.*

*A ce jour, nous n'avons pas de tableau de comparaison car l'opérateur n'a réalisé qu'une esquisse du projet et qu'aucun architecte n'a réalisé de plan avec des superficies précises du projet.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage.

- 18) – Selon le plan général des travaux, il est prévu la construction d'un bâtiment en R+2+A le long de la rue de Paris. Or, il semble que les eaux souterraines se situent sous l'ancienne zone de distribution des carburants. Or, comme l'indique l'un des intervenants, lors de la réunion publique, si l'on prévoit des fondations d'au moins 9 m pour stabiliser le terrain, ne risque-t-on pas de percer la poche argileuse, qui protège aussi l'église et les vestiges, qui sont à proximité ?

*Les opérateurs ont des compétences techniques pour réaliser les fondations spéciales.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par la maîtrise d'ouvrage. Il comprend bien que les opérateurs ont les compétences techniques pour réaliser des fondations spéciales, mais, il convient d'alerter sur les risques, qui peuvent, selon un administré, engendrer des dégâts sur les monuments historiques à proximité.

**B- Enquête parcellaire**

Le tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires a fait l'objet de vérifications par le commissaire enquêteur et suscité quelques interrogations auprès de la maîtrise d'ouvrage. (Voir supra P24 3b - Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires)

- 1) – **Parcelle AC n°728, Voie de desserte** : La SCI PB INVEST est propriétaire indivis de cette parcelle, selon les déclarations du propriétaire. Pourriez-vous le confirmer en vérifiant l'acte authentique ? Pourriez-vous également, savoir, à partir des éléments du cadastre, qui est l'autre propriétaire en indivision, n'est-ce pas le propriétaire de la parcelle AC n°725 ?

*L'EPFIF a fait une demande auprès du service de la publicité foncière (cf. pièce jointe) et vous confirme que le propriétaire du garage et le propriétaire de la parcelle AC n°725 sont propriétaires indivis de la parcelle AC n°728.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par l'EPFIF.

- 2) – **Parcelle AC n°726** : Pourriez-vous vérifier que l'enclave au fond de l'atelier, attenant à la tour médiévale est répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725 ou sur la parcelle AC n°726, auquel cas, il aurait fallu en informer le propriétaire de cette enclave



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

concerné par la délimitation du parcellaire, faisant l'objet de la demande préalable à la déclaration d'utilité publique ?

*Au regard du cadastre, l'enclave est présente sur la parcelle AC n°725. Aujourd'hui, seul un géomètre a la qualification pour confirmer ce point. L'EPFIF n'étant propriétaire d'aucune des parcelles concernées, elle ne peut réaliser cette commande.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte des justifications données par l'EPFIF. Il note toutefois que le recours à un géomètre sera nécessaire pour confirmer ce point.

Sans préjuger de mes conclusions sur le projet de déclaration d'utilité publique simplifiée, force est de constater que le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux se justifie.

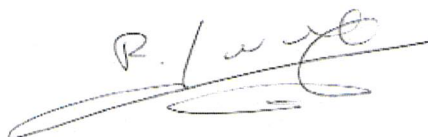
Dans un tissu urbain remarquable, centre ancien de la commune de Viarmes, le bâti de l'Îlot où se situe l'ancien garage Renault est en partie dégradé, voire insalubre et sans valeur patrimoniale architecturale et il s'agit de la reconversion d'une friche d'activités.

Le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux (17 logements sociaux) s'inscrit notamment dans l'actuelle stratégie du SDRIF. En effet, la commune est concernée par la priorité donnée au développement urbain par densification des espaces déjà urbanisés, cela dans le but de limiter, à l'échelle régionale, la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels. Dans ce cadre le SDRIF l'identifie comme « *un pôle de centralité à conforter* », en favorisant notamment « *la mixité de l'habitat et les autres fonctions urbaines de centralités* ».

Enfin le projet est appelé à participer à la qualité paysagère et architecturale du centre-ville, étant dans le périmètre du site classé des monuments historiques.

Par ailleurs le projet prend en compte les préoccupations environnementales avec la nécessité de dépollution du site pour y prévoir des logements.

Courdimanche, le 07 janvier 2025



Rémy PIEDVACHE  
Commissaire enquêteur



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**2<sup>ème</sup> PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU  
PROJET**

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES

## 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **1a Objet des enquêtes conjointes**

Par délibération n°042–2023 du 21 septembre 2023 le conseil municipal de la commune de Viarmes demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), préalablement à la déclaration d'utilité publique simplifiée sur le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux.

Elle vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique simplifiée et de cessibilité des parcelles cadastrées AC n°418 et AC n°726 situées à l'intersection des rues de Paris et de l'Étang à Viarmes (95270) au bénéfice de l'EPFIF, où se trouvent un ancien garage Renault, dont l'activité a cessé depuis plusieurs années.

La commune de Viarmes souhaite mettre en œuvre cette procédure sur les parcelles cadastrées susvisées, pour y réaliser la création de 17 logements à caractère social. Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé.

La commune de Viarmes a passé une convention avec l'EPFIF, visant notamment à acquérir l'ancien garage Renault, puis de le céder au bailleur SEQENS, désigné par la commune à l'issue d'un appel à projet, en vue de la réalisation d'une opération comportant une vingtaine de logements sociaux.

Il a pour but d'intervenir sur deux problématiques :

- La problématique du logement à Viarmes par la création de nouveaux logements attractifs, répondant au besoin de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité sociale.
- La restructuration du secteur entrée de ville, qui a été inscrite dans la convention « *Petite ville de demain* ». La commune de Viarmes a commencé les travaux avec l'aménagement de l'étang situé en face du garage actuel et du square Halbout, situé côté rue de Paris, sur le côté du garage. Ces deux projets ont reçu des subventions dans le cadre de « *Petite ville de demain* ».

Le périmètre du projet, d'une surface de 1 634 m<sup>2</sup>, se situe au cœur du centre historique de Viarmes, à proximité de l'église et du château, qui héberge actuellement l'hôtel de ville.

### **1b Cadre réglementaire**

Compte-tenu de ses caractéristiques, l'enquête publique préalable à la DUP est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L110-1 ainsi que les articles R.111-1 à R112-24 (*Voir supra P5*).

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Un arrêté préfectoral n°2024-17814 en date du 30 septembre 2024 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe relatives au projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) (*Cf. pièce jointe n°2*).

Par arrêté n°2024-18051 du 18 novembre 2024, M. le préfet du Val d'Oise a décidé de prolonger les enquêtes conjointes jusqu'au 5 décembre 2024, à la suite de ma demande adressée en recommandé avec accusé de réception le 12 novembre 2024, conformément aux dispositions prévues aux articles L123-9 et L123-10 du code de l'Environnement (*Cf. pièce jointe n°4*).

### **1c Sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 04 novembre à 9h00 au jeudi 05 décembre 2024 à 11h45**, soit pendant 31,5 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences au siège des enquêtes conjointes, fixé à l'hôtel de ville de Viarmes, place Pierre Salvi, dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Toutefois, il convient de souligner, que l'accueil principal n'étant pas ouvert au public, lors de la permanence du 20 novembre 2024, l'accès à la salle de la « *Bibliothèque* » se faisait par une autre entrée, qui n'était malheureusement pas signalée par un panneau d'affichage. Seul cette indication était précisée sur le site d'accueil de PUBLILEGAL.

Il a également présidé une réunion publique d'information et d'échanges (RIE) le 27 novembre 2024 de 19h00 à 21h00 à la salle de la « *Cantinoise* » face à l'Hôtel de ville (*Cf. pièces jointes n°9 et 9bis*).

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de ville, siège de l'enquête, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise et sur le site internet de PUBLILEGAL, qui hébergeait le registre dématérialisé, ainsi que l'adresse de messagerie électronique. Un lien a été créé sur le site internet de la ville de Viarmes pour y accéder et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier à l'adresse du siège de l'enquête.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement (*Cf. pièces jointes ns°5 à 8*). D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises, notamment sur les panneaux lumineux de la ville (*Voir supra P17 article 2 paragraphe 2b du rapport*).

La durée de l'enquête de 31,5 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 15 jours prescrit par le code de l'expropriation. Comme indiqué précédemment, il a été décidé de prolonger cette enquête publique d'une quinzaine de jours supplémentaires.



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

En effet, j'ai estimé qu'il était nécessaire de prolonger cette enquête publique, afin d'organiser une réunion d'information et d'échanges avec le public, en raison d'une certaine méconnaissance de l'objectif poursuivi sur la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

M. Hugues BRISSAUD, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de la ville de Viarmes, délégué à l'urbanisme, aux grands travaux et aux transports a clôturé le registre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, le 05 décembre 2024 à 11h45.

À l'occasion de la réunion d'échange, qui s'est tenue le 11 décembre 2024, le commissaire enquêteur a remis à M. Olivier DUPONT maire de Viarmes, le procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public. Il a également fait part de ses propres observations et interrogations.

Mme Laura CAILLAUD, chef de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France et représentante de la maîtrise d'ouvrage n'a pas pu se rendre disponible pour cette réunion.

L'EPPFIF et la commune de Viarmes ont transmis par voie électronique au commissaire enquêteur leur mémoire en réponse le 20 décembre 2024, en répondant point par point aux questions posées, qui avaient également pour objectif d'éclairer davantage le public, sur les choix retenus.

### ***1d Sur le dossier soumis à l'enquête publique***

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique comportait toutes les pièces requises prévues à l'article R112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### ***1e Sur l'avis des services de l'État***

Les dispositions réglementaires précitées de la présente enquête publique ne requièrent pas d'avis circonstanciés des services de l'État, ainsi que de la Mission régionale d'autorité environnementale, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, qui relève de l'article L123-2 du code de l'environnement.

### ***1f Sur les observations du public***

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 04 novembre au 05 décembre 2024 a mobilisé le public, essentiellement par voie dématérialisée.

Seulement trois personnes se sont présentées durant les deux permanences, dont le gérant de la SCI PB INVEST et son avocat.

Environ 26 personnes étaient présentes à la réunion d'information et d'échanges, qui s'est tenue le 27 novembre 2024.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire ont fait l'objet respectivement :

- D'une observation sur le registre papier concernant la demande préalable à la déclaration d'utilité publique,
- D'aucune observation sur le registre papier concernant le parcellaire,
- De 90 observations sur le registre dématérialisé hébergé par le site de PUBLILEGAL,
- De 2 observations sur l'adresse de messagerie, également hébergée sur le site de PUBLILEGAL.

Soit en tout **93 observations, remarques et suggestions** (Cf. pièces jointes n°10, 18 & 19).

On peut répartir les avis de la manière suivante :

Avis	Nombre	Pourcentage
Favorable	4	4,3%
Favorable avec réserve(s)	4	4,3%
Réserves / inquiétudes	6	6,5%
Défavorable	78	83,8%
Autres	1	1,1%

Dans son procès-verbal de synthèse (Cf. pièce jointe n°10), le commissaire enquêteur reprend un certain nombre de remarques émises par le public, ainsi que celles qu'il a identifiées personnellement, que l'on peut résumer par les thèmes suivants :

- La localisation en centre-ville de logements sociaux et ses conséquences (stationnement, services, architectures, ...),
- L'économie du projet de logements sociaux,
- Justification de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- Le périmètre du projet de DUP,
- L'insertion environnementale du projet (les risques, inondations rue de Paris...)

Tout d'abord le commissaire enquêteur comprend les inquiétudes d'une majorité du public sur le choix du site particulièrement sensible en centre-ville de Viarmes, du fait de la proximité des monuments historiques, des problématiques de stationnement et de services. La municipalité y a répondu, à l'occasion de la réunion publique d'information et d'échanges, en précisant que de nouveaux parkings seront prochainement implantés à proximité du centre-ville

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

et que le groupe scolaire avait déjà dû subir une fermeture de classe, en raison de la baisse des effectifs.

En revanche, il ne partage pas ces inquiétudes, au regard de la création de logements sociaux à cet endroit. En effet, le besoin de ce type de logements est réel, notamment pour des Viarmois, qui en ont fait la demande et sa localisation à proximité des commerces est un atout pour des séniors par exemple, qui n'auront pas nécessairement besoin de l'usage de la voiture ou pour des jeunes actifs ou encore des familles monoparentales.

Il est certain que des nuisances s'ensuivront, lors de la démolition des bâtiments actuels et que des mesures conservatoires devront être prises. Cela reste cependant une chance de réaliser un ensemble immobilier en harmonie avec le quartier, du fait que le projet sera soumis à l'architecte des bâtiments de France et qu'il évitera d'y construire un immeuble d'une densité plus importante. Cela peut également être l'occasion de faire ressurgir le passé historique de la ville, si le diagnostic d'archéologie préventive est concluant.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur ne se prononce pas sur le choix de la procédure retenue, notamment par l'autorité organisatrice, qui est la Préfecture du Val d'Oise.

Cependant, il observe que le site se trouve à proximité d'un étang, dont une servitude de canalisation se situe sous la propriété et une étude géotechnique a révélé la présence d'eaux souterraines à faible profondeur sous le garage. Le risque d'inondation par remontée de nappe a été estimé moyen, sans plus d'éléments de précision à ce stade. On peut s'interroger sur l'importance de ce risque pour ces futurs logements, sachant que la ville de Viarmes a été concernée par plusieurs épisodes de ruissellement urbain liés au dénivelé de la commune. La commune a obtenu des arrêtés de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle à 7 reprises, par exemple en 2005, 2006 et 2013. La rue de Paris a déjà été inondée à plusieurs reprises.

---

## 2. ANALYSE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

### ***2a Sur la forme et la procédure d'enquêtes conjointes***

En la forme, les prescriptions réglementant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointes ont été mises en œuvre, notamment :

- Les modalités de publicité légale et d'information du public (publication dans la presse, affichage...) ont été effectuées. Les pièces justificatives sont jointes au rapport d'enquêtes.
- Un dossier, relatif à chaque enquête, a été mis à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Viarmes, siège des enquêtes conjointes, sur le site de la préfecture du Val d'Oise et sur le site d'hébergement du registre dématérialisé et de l'adresse de messagerie électronique de PUBLILEGAL. Un lien vers le site de PUBLILEGAL a également été créé sur le site internet de la ville, pendant toute la durée des enquêtes, comportant toutes



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

les pièces utiles (notice de présentation, dossier d'enquête parcellaire, pièces administratives...).

- Les permanences de réception du public se sont régulièrement tenues et ont permis aux personnes qui le souhaitaient de rencontrer le commissaire enquêteur et de faire leurs observations sur le projet.
- Une réunion publique d'information et d'échanges (RIE) s'est tenue le 27 novembre 2024 afin d'éclairer le public, qui le souhaitait sur le projet et de poser ses questions à la municipalité et à la maîtrise d'ouvrage.
- Un procès-verbal de synthèse des observations a été remis par le commissaire enquêteur à l'EPFIF, maître d'ouvrage, ainsi qu'à la ville de Viarmes, le 11 décembre 2024 qui ont apporté leurs réponses le 20 décembre 2024.
- Les conclusions motivées du commissaire enquêteur, distinctes du rapport, sont arrêtées après analyse de l'ensemble des observations présentées et des réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage et la municipalité, porteur du projet.

### ***2b Sur le fond du projet. Analyse bilantielle***

Conformément à l'arrêt du Conseil d'État du 28 mai 1971 « ville nouvelle Lille Est », un projet n'est désormais plus considéré seulement en raison de sa nature propre, mais s'apprécie au regard du bilan des aspects positifs et négatifs tenant à un ensemble d'éléments extérieurs. La procédure de DUP destinée à l'origine à mettre en balance le droit de propriété avec un intérêt public doit donc permettre **l'arbitrage entre une multitude d'intérêts divergents**.

Préalablement au sens de l'avis, qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nous devons répondre aux questions suivantes :

#### ○ **L'opération présente-t-elle un caractère d'utilité publique ?**

Dans un tissu urbain remarquable, centre historique de la ville de Viarmes, l'ensemble des bâtiments qui compose l'ancien garage Renault, à l'angle de la rue de l'Étang et de la rue de Paris est partiellement dégradé et sans valeur patrimoniale architecturale.

Le périmètre situé en entrée de ville, se compose d'un garage avec une partie atelier et une partie concession, composée d'un bureau et d'un hall d'exposition. Il n'y a plus d'activité sur le site depuis début 2023, selon le gérant de la SCI PB INVEST.

Une grande partie de l'ensemble du garage est en bon état, voire tout-à-fait récent, en particulier l'accueil du magasin, qui avait été rénové récemment et la partie showroom. En revanche toute la partie des bâtiments, le long de la rue de l'étang est très dégradée, voire insalubre. Néanmoins, malgré la vétusté, il semblerait, sous réserve de l'expertise d'un homme de l'art, que les murs extérieurs soient solides avec des pierres apparentes, qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation.

Il ressort également, qu'au fond de l'atelier, se trouve imbriqué à celui-ci l'une des tours de l'ancien château médiéval, qui nécessiterait d'établir un diagnostic archéologique sur le site, en cas de démolition.

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

La ville, qui envisage la restructuration du secteur entrée de ville, dans le cadre de la convention « *Petite ville de demain* » a commencé les travaux avec l'aménagement de l'étang situé en face du garage actuel et du square Halbout, situé côté rue de Paris, sur le côté du garage.

Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti partiellement dégradé et la création de nouveaux logements attractifs, répondant au besoin de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité de l'habitat.

Les logements prévus par l'opérateur sont des logements de petites tailles, de type T2 et T3. Les logements sociaux seront à destination des personnes dans le besoin comme des jeunes actifs, des seniors, des familles monoparentales. Aussi, pour l'instant, les préconisations de l'opérateur portent sur la réalisation de 7 PLUS, 5 PLAI et 5 PLS. Pour rappel, le taux de logement social sur le territoire communal est de 6%. Il est à noter que les demandes de logements sociaux pour la commune de Viarmes sont importantes et bien supérieures au nombre de logements sociaux proposés par la ville. Le nombre de logements pour la commune est d'environ 900, dont 591 familles, qui recherchent un T2 ou un T3. Il y a eu 72 demandes de personnes de plus de 60 ans, qui ont fait une demande de logement social à Viarmes.

Le projet proposé est peu dense volontairement pour libérer de l'espace sur le site et s'ouvrir sur la ville. Ce projet est conforme au PLU en vigueur et prend en compte l'harmonie du paysage global de la commune. Le choix de la Ville est de préserver une identité patrimoniale par des constructions plus légères et qualitatives, intégrées dans l'environnement architectural de ce secteur.

Il s'agit enfin d'une mesure de rééquilibrage, afin de favoriser la mixité sociale. Il peut s'agir d'une mesure, qui justifie l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, dès lors qu'elle sera engagée par un promoteur institutionnel.

L'utilité publique du projet porte également sur la dépollution de cette emprise foncière. En effet, l'étude de pollution a révélé une forte présence en hydrocarbures dans les sols et la présence de pollution dans les eaux souterraines. L'état du site n'est donc pas compatible pour une opération de logement en son état et des travaux de dépollution importants devront être réalisés en amont. Également, les tôles du toit contiennent de l'amiante et devront être retirées avant la démolition du site. Il s'agit aussi d'éviter que l'hydrocarbure ne se propage dans l'étang, en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent des surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (*écosystèmes des sols*) respectant ainsi l'OAP du centre-ville, qui précise que « *les aires de stationnement réalisés en extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté à l'échelle du terrain et comporter des espaces perméables de pleine terre (arbres, arbustes, noues paysagères, etc.). De plus, au minimum la moitié des places devront être réalisées en structure perméable.* »

Bien que cela soit contesté par une majorité du public, qui s'est exprimé sur le projet pour des raisons de densité de la circulation aux heures de pointe, des problématiques de

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

stationnement en centre-ville, l'opération revêt clairement un caractère d'utilité publique, pour les raisons sus-évoquées.

En conclusion, la restructuration du quartier de l'entrée de ville répond aux enjeux de développement durable et d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Il permet aussi de répondre à un besoin de logements diversifiés sur le territoire de la commune.

### ○ **Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?**

Plusieurs réunions ont eu lieu entre la mairie et le propriétaire du bien afin d'échanger sur un accord. A chaque fois les négociations n'ont pu aboutir en raison de la constructibilité nécessaire pour absorber les coûts du foncier demandés par les propriétaires.

L'EPFIF a également échangé avec le précédent avocat du propriétaire, puis avec son apporteur d'affaires avec lequel le propriétaire avait signé un contrat. Le propriétaire est resté fermé à toute proposition et maintenait sa volonté de céder son bien pour un montant de 1,9 million d'euros. Cependant, ce montant ne correspondait pas à la réalité du marché et ne permet pas de réaliser une opération respectant les règles du PLU actuel. Une réunion avait d'ailleurs eu lieu le 12 juillet 2022 en présence des élus, des services de la ville, de l'EPFIF, du propriétaire et de son apporteur d'affaires pour échanger sur les modalités de la cession. Lors de cette réunion, le propriétaire avait maintenu sa position de vendre son bien à 1,9 million d'euros. Une autre réunion a eu lieu à l'automne 2022 en présence des élus, des services de la ville, de l'EPFIF, du propriétaire et d'un représentant de l'opérateur SPIE qui était venu présenter un projet comprenant une surface de plancher minimum de 3000 m<sup>2</sup> et qui nécessitait donc une modification du PLU. La Ville était opposée à ce projet, qui ne respectait pas le PLU en vigueur.

Aucun échange n'étant possible avec le propriétaire, il a été convenu de se tourner vers la procédure d'expropriation. Cette procédure avait été mentionné lors des échanges oraux avec ce dernier.

L'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération, sachant que nous sommes sur un secteur très contraint, pour les motifs suivants :

- En site classé du fait de la proximité de deux monuments historiques,
- Près d'un étang, où une servitude de canalisation passe sous le garage,
- La présence d'une nappe phréatique (2,4 m environ), qui empêche de prévoir un parking en sous-sol.

Pour ces motifs, la municipalité souhaite au travers de l'OAP n°1 du centre-ville du PLU, requalifier cet îlot pour introduire de la mixité fonctionnelle, de veiller à son intégration paysagère et architecturale et conditionner la construction par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui concerne la restructuration de l'entrée du centre-ville de Viarmes.

### ○ **Le bilan coûts-avantages penche t'il en faveur de l'opération ?**



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Le bilan coûts-avantages s'analyse au travers des atteintes à la propriété privée, du coût financier, des inconvénients d'ordre social et d'atteinte à d'autres intérêts d'ordre public.

### ▪ Les atteintes à la propriété privée

Les atteintes à la propriété privée existent. L'enquête parcellaire a permis d'identifier et/ou de confirmer l'identité des propriétaires des lots concernés.

Dans le cas d'espèce et compte-tenu des objectifs poursuivis par l'opération, à savoir :

- Le renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti partiellement dégradé et la création de nouveaux logements attractifs, répondant aux besoins de logements locatifs sociaux, favorisant ainsi la mixité de l'habitat.
- La conformité au PLU en vigueur, par une faible densité, volontairement pour libérer de l'espace sur le site et s'ouvrir sur la ville, prenant ainsi en compte l'harmonie du paysage global de la commune, afin de préserver une identité patrimoniale par des constructions plus légères et qualitatives, intégrées dans l'environnement architectural de ce secteur, dans le périmètre de protection de deux monuments historiques.

L'opération justifie, pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée, qu'il ne juge pas excessive, au regard d'un site en partie dégradé, voire insalubre, concernant la « longère » rue de l'Étang et qui mérite de faire l'objet d'une dépollution, afin de préserver l'environnement et de s'intégrer dans un ensemble, en rapport avec l'identité patrimoniale de la ville.

### ▪ Le coût financier

L'appréciation du coût financier par le Conseil d'État permet à celui-ci d'introduire dans la notion d'utilité publique le concept économique de rentabilité.

Dès 1970, le juge administratif a jugé qu'une opération perdait sa qualité d'utilité publique si elle coûtait trop chère (*C.E. 23 janvier 1970, Époux Nell*).

En l'espèce, il existe un grand nombre d'aléas financiers, qui ne permettent pas d'apprécier le concept économique de rentabilité. Également, en raison des coûts importants de dépollution et des fondations spéciales à réaliser avec la présence de la nappe phréatique, **le projet est déficitaire.**

L'EPFIF a obtenu une subvention dans le cadre du « Fonds Vert » pour aider financièrement l'acquisition foncière du bien. Elle permettra ainsi de déduire le coût du foncier pour l'opérateur et de se concentrer sur l'aménagement du site. Les modalités prévoient le versement de cette subvention, sous réserve que l'acquisition du bien soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2026 (*Cf. pièce jointe n°13, Notice explicative P21*). Cependant, dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique qu'un avenant pourra être mis en place, dans le cas où la procédure d'expropriation durerait plus longtemps, que ce qui avait été prévu initialement (*Voir supra P 34*).

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

Le projet pressenti, aujourd'hui en phase d'esquisse, consiste en la réalisation d'un bâtiment en R+2 et attiques, comprenant 17 logements sociaux (7 PLUS, 5 PLAI, 5 PLS) ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée donnant sur l'étang (commerce de proximité ou brasserie) pour une surface de plancher totale de 1 280 m<sup>2</sup>. En raison d'une nappe phréatique, le parking n'est pas possible en sous-sol et l'offre de stationnement de 24 places sera en extérieur.

Selon, l'appréciation sommaire des dépenses, le coût de cette opération serait de 5 446 865€, chiffres 2022 réactualisés en avril 2023.

Toutefois, il semblerait, selon toute vraisemblance, que cette appréciation sommaire n'intègre pas toutes les dépenses qu'il convient raisonnablement de prendre en compte selon les paramètres connus de l'opération et qui ont été avancés dans un tableau fourni par la maîtrise d'ouvrage, à ma demande (Cf. pièce jointe n°12). Il ressort de cette réflexion le tableau suivant :

<i>Nature Indemnité</i>	<i>Montant HT</i>	<i>Montant TTC</i>	<i>Montant (arrondi)</i>
<i>Coût des acquisitions totales évaluées par la DNID</i>		920 000 €	
<i>Aléas divers éventuels (10%)</i>		92 000 €	
<i>Indemnité de emploi (Tx arbitré à 11% en cas de DUP)</i>		141 680 €	
<i>Indemnité d'éviction</i>		368 000 €	
<i>SOUS-TOTAL Acquisitions foncières</i>		1 521 680 €	
<i>Sous-total Arrondi</i>			1 550 000 €
<i>Charges foncières, hors acquisition*</i>	715 000 €	795 456 €	796 000 €
<i>Travaux Bâtiments</i>	2 621 870 €	2 864 137 €	2 864 000 €
<i>Honoraires et frais de maîtrise d'œuvre</i>	633 471 €	683 446 €	684 000 €
<i>SOUS-TOTAL Coût des travaux à réaliser</i>		4 343 039 €	4 344 000 €
<b><i>TOTAL ESTIME</i></b>			<b>5 894 000 €</b>

\* Afin d'être explicite sur les dépenses à prévoir, il convient de préciser que les charges foncières intègrent plus particulièrement les frais de sondages, de démolition, de travaux VRD, de diagnostics : amiante, plomb, de dépollution et de fondations spéciales, la remise en état des terrains avant de pouvoir y édifier des logements et des parkings en aérien. De plus, étant à proximité d'un site historique et sous réserve de confirmation, il se pourrait qu'il faille réaliser un diagnostic d'archéologie préventive, qui pourrait conduire à des fouilles archéologiques.

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

Dans son bilan, le bailleur social est contraint d'intégrer ces dépenses, en complément des coûts d'acquisitions foncières ; ce qui permet de calculer son prix de sortie au m<sup>2</sup> et également son pourcentage de marge pour la demande de financements auprès de la caisse des dépôts. Il ressort toutefois, en amont du dépôt de son permis de construire, l'opérateur devra réaliser des études supplémentaires pour évaluer les travaux de dépollution et de démolition et ainsi affiner son bilan.

Les financements de l'opération reposeront principalement sur un prêt auprès de la caisse des dépôts. La subvention pour le logement social (ici PLAI, PLUS, PLS) représente moins de 2% des ressources. Comme indiqué précédemment, si l'EPPFIF parvient à obtenir, la subvention de 700 K€ du « *fonds vert, recyclage foncier* », celle-ci viendra en déduction du prix du foncier cédé à l'opérateur.

Ainsi, le bailleur pourra bénéficier de :

- 2% de ressources de subvention de la part de l'État : 108 937€ (estimé),
- « *Fonds vert* » (sous réserve de réalisation avant fin 2026 par l'EPPFIF) : 700 000€

De plus l'EPPFIF a la possibilité de minorer son foncier pour des opérations de logement social. Selon l'établissement, la promesse de vente n'étant pas signée, celle-ci n'est pas encore calculée. La minoration pourrait ainsi être intégrée au bilan et réduire à nouveau le prix du foncier, permettant à l'opérateur de consacrer son financement sur les travaux (*Non chiffré*).

En résumé et à mon avis le coût de l'opération pour le bailleur SEQENS serait de 5 894 000 € - 809 000€ = 5 085 000€, soit un prix au m<sup>2</sup> de 3 972 € (*sans la minoration du foncier par l'EPPFIF*).

Évidemment, le coût d'acquisition intègre une indemnité d'éviction, que seul le juge de l'expropriation pourra déterminer, s'il le juge utile, sachant que le propriétaire du site a arrêté son activité début 2023, mais qu'il va louer ses locaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à l'aide d'un bail précaire (24 mois) à un organisme de vente de voitures de luxe.

Au regard de la nature du projet, le coût de cette réalisation me paraît excessif en l'état par rapport au financement du bailleur social, qui aura à en supporter la réalisation, lequel ne s'est pas encore engagé fermement sur cette opération. Seule l'augmentation du nombre de logements pourrait permettre la réalisation de ce projet en le portant par exemple de 17 à 25 logements. Malheureusement, comme indiqué précédemment, le site est très contraint (*voir supra P53*), nous sommes sur un secteur soumis à l'avis de l'ABF et le parking doit se faire à l'extérieur.

- Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons d'ordre social. En l'espèce, il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.



## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

Parmi les autres intérêts, on peut trouver : l'intérêt public de la santé publique, les intérêts de l'environnement et la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection.

L'ensemble des bâtiments qui compose l'ancien garage Renault, à l'angle de la rue de l'Étang et de la rue de Paris est partiellement dégradé et sans valeur patrimoniale architecturale. Ce projet qui favorise la démolition d'un ensemble vétuste et insalubre devrait en réalité contribuer à préserver la santé publique (*dépollution, désamiantage*).

S'agissant des intérêts de l'environnement, le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols).

Enfin, le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux se situant dans le périmètre de protection de deux monuments historiques, ne paraît pas de nature à compromettre la mise en valeur des deux édifices, l'église Saint Pierre-et-Saint Paul et le château datant du 18<sup>ème</sup> siècle à l'emplacement d'un ancien château-fort, dont les fouilles ont mis en évidence un mur d'enceinte avec des tours. Selon un archéologue, habitant de la ville, qui s'est exprimé au cours de l'enquête publique, l'une de ces tours est en limite de la propriété faisant l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique, qui pourrait être davantage mise en valeur, à l'occasion de la réalisation de ce projet.

Bien au contraire, ce projet est appelé à s'insérer davantage dans la vie du centre-ville de Viarmes par un commerce supplémentaire et à valoriser les anciens vestiges de l'ancien château fort, en évitant ainsi de densifier davantage à proximité de ces monuments.

Il ressort néanmoins qu'une majorité du public, qui s'est exprimé à l'occasion de cette enquête publique désapprouve (83,7%) le projet arrêté, considérant que la ville n'est pas en mesure d'intégrer des habitants supplémentaires avec des logements en centre-ville, du fait notamment des problèmes de stationnement et de l'insuffisance des services.

La municipalité a répondu à ces craintes, à l'occasion de la réunion publique du 27 novembre 2024 et dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse (*Cf. Pièce jointe n°10*), en précisant que les services de la ville sont adaptés pour répondre à l'arrivée de ces nouveaux habitants dans les 17 logements prévus. En effet, six parkings sont présents sur la commune et il est prévu en centre-ville, la création de deux nouveaux parkings de 120 places environ. Selon la municipalité, les énonciations des personnes ayant déposé des observations sur la saturation des écoles sont inexactes. Au niveau scolaire, la commune connaît une baisse des élèves et a dû fermer une classe. L'impact de ce projet sera ainsi neutre sur les équipements publics de la commune et permettra peut-être d'apporter de nouveaux élèves et ainsi de maintenir les effectifs scolaires, qui tendent à diminuer fortement au niveau national. Grâce à l'arrivée de nouveaux élèves, cela permettra de garder des classes ouvertes.

Au regard, de la nature sociale du projet avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux se situant dans le périmètre de protection de deux monuments historiques, s'insérant pleinement dans le centre-ville de Viarmes avec la restructuration de l'entrée de ville,

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

le bilan coûts-avantages penche véritablement en faveur de l'opération, bien que ce projet soit coûteux et déficitaire en l'état actuel de son estimation. Cependant, je ne peux le qualifier d'exorbitant, étant donné les contraintes du site et au regard de la nature du projet.

---

### 3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête publique présenté par le maître d'ouvrage, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et la commune de Viarmes,

Après deux visites détaillées du site concerné par le projet de déclaration d'utilité publique :

- d'une part sous la conduite du Maire de la commune, porteur du projet et d'un représentant de l'EPFIF, maître d'ouvrage,
- d'autre part avec le gérant de la SCI PB INVEST et son avocat.

Après avoir échangé, lors de réunions avec les représentants de l'EPFIF et de la municipalité de Viarmes,

Après m'être tenu à disposition du public pendant deux permanences et présidé une réunion publique d'information et d'échanges,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de l'EPFIF et de la commune de Viarmes,

#### Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de déclaration d'utilité publique, sachant toutefois que l'appréciation sommaire des dépenses aurait dû être mieux étayée,
- Les éléments de réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage, aux observations formulées sont complets et constructifs,

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique au projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux, **assorti des recommandations suivantes :**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

- **Je recommande** à l'Établissement public foncier d'Île-de-France et à la commune de Viarmes de porter une attention particulière à la réalité économique du projet, afin de conforter sa réalisation par l'opérateur par la suite,
- **Je recommande** de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec son usage futur par des investigations complémentaires et la mise en œuvre d'un plan de gestion, intégrant une analyse des risques résiduels,
- **Je recommande** d'étudier la desserte du parking, via les parcelles AC n°728 et AC n°416, qui favoriserait la sortie sur la rue Jean XXIII au lieu de la rue de Paris, plus accidentogène,
- **Je recommande** d'engager une démarche de diagnostic d'archéologie préventive au vu de la proximité d'une ancienne tour féodale.

Courdimanche, le 07 janvier 2025



Rémy PIEDVACHE  
Commissaire enquêteur



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

**3<sup>ème</sup> PARTIE – ENQUÊTE PARCELLAIRE – PROCES-  
VERBAL ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES

## 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **1a Objet de l'enquête parcellaire**

Par délibération n°042–2023 du 21 septembre 2023 le conseil municipal de la commune de Viarmes demande l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), préalablement à la déclaration d'utilité publique simplifiée sur le projet de restructuration de l'entrée de ville avec la réalisation d'une opération comprenant des logements sociaux.

Elle vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique simplifiée et de cessibilité des parcelles cadastrées AC n°418 et AC n°726 situées à l'intersection des rues de Paris et de l'Étang à Viarmes (95270) au bénéfice de l'EPFIF, où se trouvent un ancien garage Renault, dont l'activité a cessé depuis plusieurs années.

La commune de Viarmes souhaite mettre en œuvre cette procédure sur les parcelles cadastrées susvisées, pour y réaliser la création de 17 logements à caractère social. Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé.

### **1b Procédure et déroulement de l'enquête**

L'enquête parcellaire est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article L110-1-1<sup>er</sup> alinéa ainsi que les articles R.131-1 à R.131-14.

Un arrêté préfectoral n°2024-17814 en date du 30 septembre 2024 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de cette enquête parcellaire conjointe relatives au projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) (*Cf. pièce jointe n°2*).

L'enquête parcellaire s'est déroulée du **lundi 04 novembre à 9h00 au jeudi 05 décembre 2024 à 11h45**, soit pendant 31,5 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences au siège des enquêtes conjointes, fixé à l'hôtel de ville de Viarmes, place Pierre Salvi, dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Un registre et un dossier technique a été mis à la disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de ville, siège de l'enquête, pendant toute la durée de l'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise et sur le site internet de PUBLILEGAL, qui hébergeait le registre dématérialisé,

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

ainsi que l'adresse de messagerie électronique. Un lien a été créé sur le site internet de la ville de Viarmes pour y accéder et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier à l'adresse du siège des enquêtes.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement (*Cf. pièces jointes n°5 à 8*). D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises, notamment sur les panneaux lumineux de la ville (*Voir supra P17 article 2 paragraphe 2b du rapport*).

La durée de l'enquête de 31,5 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 15 jours prescrit par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il avait été décidé, à ma demande, par l'autorité organisatrice de prolonger ces enquêtes conjointes d'une quinzaine de jours supplémentaires.

En effet, j'ai estimé qu'il était nécessaire de prolonger ces enquêtes conjointes, afin d'organiser une réunion d'information et d'échanges avec le public, en raison d'une certaine méconnaissance de l'objectif poursuivi sur la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

M. Hugues BRISSAUD, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de la ville de Viarmes, délégué à l'urbanisme, aux grands travaux et aux transports a clôturé le registre de l'enquête parcellaire, le 05 décembre 2024 à 11h45.

À l'occasion de la réunion d'échange, qui s'est tenue le 11 décembre 2024, le commissaire enquêteur a remis à M. Olivier DUPONT maire de Viarmes, le procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public. Il a également fait part de ses propres observations et interrogations.

Mme Laura CAILLAUD, chef de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France et représentante de la maîtrise d'ouvrage n'a pas pu se rendre disponible pour cette réunion.

L'EPFIF et la commune de Viarmes ont transmis par voie électronique au commissaire enquêteur leur mémoire en réponse le 20 décembre 2024, en répondant point par point aux questions posées, qui avaient également pour objectif d'éclairer davantage le public, sur les choix retenus.

### **1c Information des propriétaires**

Les propriétés susceptibles d'être expropriées se situent rue de Paris et 2 rue de l'Étang à Viarmes (95).



**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES**

A l'ouverture de l'enquête publique, ce sont au total 2 parcelles cadastrales et 2 propriétaires qui sont concernés (*Voir infra P64 tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires*).

Un courrier en recommandé avec accusé réception a été adressé, par le maître d'ouvrage l'EPPFIF, à chaque propriétaire et ayant droits, réels ou présumés comme tels, leur notifiant le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, conformément aux dispositions de l'article R131-6 du code de l'expropriation (*Voir supra P6 du présent rapport*).

Cette notification comportait outre le courrier :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique n°2024-17814 du 30 septembre 2024 ;
- Un extrait de l'état parcellaire ;
- Un questionnaire à retourner.

Un exemplaire des courriers est en pièce jointe du présent rapport (*Cf. pièce jointe n°23*).

Au démarrage de l'enquête parcellaire, l'ensemble des propriétaires concernés, à savoir la SCI PB INVEST et M. Philippe BORNE, également gérant de la SCI susvisée ont accusé réception des courriers reçus respectivement les 09/10/2024 et 21/11/2024. Les accusés de réception ont été retournés (*Cf. pièce jointe n°23*).

Au cours de l'enquête parcellaire, M. Philippe BORNE, propriétaire de l'une des parcelles et gérant de la SCI PB INVEST s'est rendu à l'une de mes permanences, accompagné de son avocat Maître Damien AYROLE. Aucun élément n'avait été donné par le gérant, concernant l'enquête parcellaire.

Lors de l'établissement de mon procès-verbal et à l'appui des observations formulées par l'avocat de la SCI PB INVEST, d'une part à l'occasion de la réunion d'information et d'échanges, d'autre part sur la messagerie électronique hébergée par PUBLILEGAL, j'ai posé quelques questions sur certaines parcelles.

Il s'agit de la parcelle AC n°728, voie de desserte appartenant en indivision à la SCI PB INVEST, auquel il m'a été répondu dans le mémoire en réponse du 20 décembre 2024, que l'EPPFIF avait fait une demande auprès du service de la publicité foncière, confirmant que la SCI PB INVEST et le propriétaire de la parcelle AC n°725 sont propriétaires indivis de la parcelle AC n°728, selon pièce jointe fournie par l'établissement public foncier (*Cf. pièce jointe n°11*).

Il doit être précisé que cette parcelle ne fait pas l'objet de la présente enquête parcellaire, car elle ne figure pas dans le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique. Elle jouxte cependant la parcelle AC n°726 et dessert actuellement la cour qui se trouve sur la susdite parcelle. On pouvait donc raisonnablement s'interroger sur les raisons pour lesquelles la parcelle AC n°728 n'était pas intégrée dans la limite de la demande de déclaration d'utilité publique.

## ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

S'agissant de la parcelle AC n°726, qui se trouve dans le périmètre de la demande de déclaration d'utilité publique, où se situe l'atelier du garage, nous avons observé, en limite de celui-ci une enclave d'environ 3m / 3m jouxtant la Tour du côté droit à l'intérieur de l'atelier. Selon le gérant de la SCI PB INVEST, cette enclave appartiendrait à la propriété voisine, qui détient la parcelle AC n°725. Il s'agissait donc de savoir, si cette enclave était répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725 ou sur la parcelle AC n°726, auquel cas son propriétaire aurait dû être interrogé, dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Selon le maître d'ouvrage, l'enclave est répertoriée au cadastre sur la parcelle AC n°725.

### **1d suivi des notifications aux propriétaires**

Un 1<sup>er</sup> envoi a été fait par LRAR le 09/10/2024

Un 2<sup>ème</sup> envoi a été fait par LRAR le 21/11/2024, informant de la prolongation de l'enquête parcellaire et de l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échanges.

### Tableau récapitulatif des notifications aux propriétaires

N° de plan	Occupation actuelle	Références cadastrales	Adresse	Propriétaires	Résultats
	<i>Logements</i>				
1	Maison et local commercial	AC 418	Rue de Paris	PB INVEST 1 rue Pasteur 95880 ENGHIEEN-LES-BAINS	1- Avisé le 09 octobre 2024. Accusé de réception le 10/10/2024 2- Avisé le 21 novembre 2024 Accusé de réception le 22/11/2024
1	Local commercial	AC 726	2 Rue de l'Étang	1-PB INVEST 2-M. BORNE Philippe 1 rue Pasteur 95880 ENGHIEEN-LES-BAINS	1-Avisés le 09 octobre 2024. Accusé de réception le 10/10/2024 2- Avisés le 21 novembre 2024 Accusé de réception le 22/11/2024

Ainsi il apparaît que l'ensemble de la procédure a été respectée et que tous les propriétaires concernés ont été avisés.

## 2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

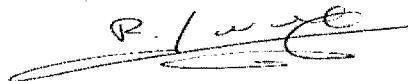
En conclusion et après un examen détaillé et approfondi du dossier parcellaire et des observations présentées par les propriétaires ou leurs ayants-droits, le commissaire enquêteur :

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES**

- Constate que les parcelles concernées par l'enquête parcellaire sont bien dans le périmètre soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire conjointes ;
- Constate que chaque propriétaire ou ayant-droit a régulièrement été avisé et a reçu un dossier d'information, comprenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 30 septembre 2024, un extrait de l'état parcellaire et un questionnaire à renvoyer ;
- Constate que les dispositions de l'article R131-3 et de l'article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été respectées.

Le commissaire enquêteur donne donc un **avis favorable** à la cessibilité des parcelles décrites à l'état parcellaire et figurant sur l'état parcellaire joint au dossier soumis à l'enquête conjointe.

Courdimanche, le 07 janvier 2025



**Rémy PIEDVACHE**  
Commissaire enquêteur



ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUÊTE  
PARCELLAIRE CONJOINTES

## ANNEXES

- PJ1 Délibération n°042-2023 du 21 septembre 2023 de la commune de Viarmes sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes de déclaration d'utilité publique et parcellaire
  - PJ2 Arrêté préfectoral n°2024-17814 du 30 septembre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointes relatives au projet de restructuration de l'entrée de ville de la commune de Viarmes avec la mise en œuvre d'une opération de logements sociaux
  - PJ3 Décision n°E24000039 /95 du TA de nomination du Commissaire enquêteur le 01 août 2024
  - PJ4 Arrêté préfectoral n°2024-18051 du 18 novembre 2024 prolongeant les enquêtes conjointes jusqu'au 5 décembre 2024
  - PJ5 et 5bis 1<sup>ère</sup> parution dans la presse de l'avis le 22 octobre 2024
  - PJ6 et 6bis 2<sup>ème</sup> parution dans la presse de l'avis le 05 novembre 2024
  - PJ7 et 7bis 3<sup>ème</sup> parution dans la presse de l'avis de prolongation le 21 novembre 2024
  - PJ8 et 8bis Affiches apposées en mairie les 24 octobre et 20 novembre 2024
  - PJ9 Compte-rendu de la RIE du 27 novembre 2024
  - PJ9bis Présentation RIE du 27 novembre 2024
  - PJ10 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 11 décembre 2024
  - PJ10bis Grille de dépouillement des observations
  - PJ11 et 11bis Mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage du 20 décembre 2024
  - PJ12 Tableau « *Prix de revient de synthèse* » fourni par le maître d'ouvrage
- DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
    - PJ13 Notice explicative
    - PJ14 Plan de situation
    - PJ15 Plan général des travaux
    - PJ16 Caractéristiques principales des ouvrages
    - PJ17 Appréciation sommaire des dépenses
    - PJ18 Registre d'enquête publique (format papier)
    - PJ19 Registre numérique d'enquête publique
- DOSSIER PARCELLAIRE
    - PJ20 L'état parcellaire
    - PJ21 Le plan parcellaire
    - PJ22 Registre d'enquête parcellaire (format papier)
    - PJ23 Exemple de LRAR du 09/10/2024

