

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE DE DEUIL LA BARRE

Rapport d'enquêtes publiques conjointes

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), relatives au projet de constitution d'une réserve foncière sur « l'ilôt poste-commissariat » sur le territoire de la Commune de DEUIL - LA BARRE.

du 17 au 31 mars 2025 inclus



Rapport rédigé par Monsieur Eric Seynave, commissaire enquêteur, désigné par Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, par décision n°E25000007/9

SOMMAIRE

Chapitre I – Rapport

	Page
1. Généralités	
1.1. Préambule	2
1.2. Cadre général du projet,	3
1.3. L'objet de l'enquête	5
1.4. Cadre juridique de l'enquête publique	14
1.5. Présentation succincte du projet,	16
1.6. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.	20
2. Organisation de l'enquête	
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	20
2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête,	21
2.3. Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet	23
2.4. Mesures de publicité.	29
3. Déroulement de l'enquête	
3.1. Permanences réalisées	30
3.2. Comptabilisation des observations	33
3.3. Clôture de l'enquête	33
4. Analyse des observations	
4.1 DUP	33
4.2 Enquête Parcelaire / Expropriation	38
5. Liste des Annexes (dossier joint au Rapport)	42
Chapitre II – Conclusion et avis DUP	43
Chapitre III – Conclusion et avis Parcelaire	50

Chapitre I - Rapport

1. Généralités

1.1. Préambule

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité.

Pour pouvoir recourir à l'expropriation, la personne publique doit respecter une procédure qui se déroule en 2 temps :

Une 1^{ère} phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet.

Une 2^{ème} phase judiciaire servant à garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.

Entre la décision de lancer une procédure d'expropriation et la réalisation du transfert de propriété, il peut se passer un temps très variable (de moins d'1 an à plusieurs années).

1^{ère} étape : La phase administrative

Elle se déroule en 2 phases :

- Une phase d'enquête publique destinée à informer le public et à recueillir ses observations.
- Puis une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation.

Dans le cas qui concerne le projet, elles sont menées de manière conjointe, car l'expropriant est en mesure d'identifier les parcelles et les noms des propriétaires à exproprier.

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une **utilité publique**.

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, si l'utilité publique du projet est identifiée, le préfet prononce une déclaration d'utilité publique (DUP).

L'enquête parcellaire est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier comprend notamment un plan précis des parcelles à exproprier.

Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté qui ouvre l'enquête parcellaire. L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le préfet ou le président du tribunal administratif, par dérogation, en cas d'enquête conjointe.

La personne publique doit informer personnellement le propriétaire du bien de l'ouverture de cette enquête par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier.

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, le préfet peut déclarer cessibles les parcelles en prenant un arrêté de cessibilité.

2^e étape : La phase judiciaire

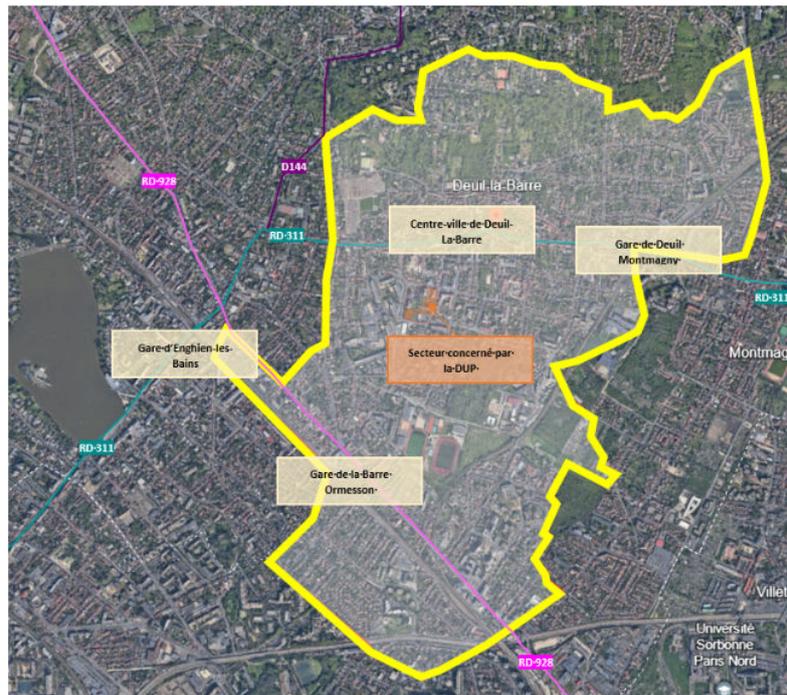
Une fois que le projet d'expropriation a été déclaré d'utilité publique, et que l'arrêté de cessibilité a été notifié au propriétaire du bien, le transfert de propriété peut avoir lieu.

Deuil-La Barre est limitrophe aux communes d'Enghien-Les-Bains, de Groslay, Montmagny, Montmorency et Epinay-Sur-Seine.

Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) qui regroupe 18 communes.

Sur ses 376 hectares, plus de 310 hectares sont en zone urbanisée ou à urbaniser, environ 17% du territoire est situé en zone naturelle.

Par ailleurs, 40% du territoire communal est concerné par la zone C du PEB lié à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. Ainsi, le nord de Deuil-La Barre ne peut accueillir aucun immeuble collectif et aucune augmentation de la population.



La ville de Deuil-La Barre compte six quartiers Côte/Centre-ville, Blancport/Lac Marchais, Mortefontaines, Moutier et Stade, Presles et Hirondelles, Galathée/3 Communes, possédant chacun ses spécificités et identité. Les quartiers pavillonnaires côtoient ainsi des collectifs de petite hauteur, alors que les quartiers de la Galathée, sur lequel l'opération de renouvellement urbain est achevée, et des Mortefontaines, comprennent des immeubles de plus grande hauteur. La morphologie urbaine du centre-ville est fortement marquée par son passé, avec des rues étroites et de l'habitat, vestige de l'histoire arboricole et maraîchère (anciennes fermes). La ville possède plusieurs pôles commerciaux.

Une population qui s'accroît, s'accompagnant de nouveaux besoins :

La ville compte 22 705 habitants au 1er janvier 2024. La population active baisse légèrement, même si le nombre d'actifs deuillois travaillant sur la commune augmente quant à lui. Il convient également de noter une progression continue des "cadres, professions intellectuelles supérieures" mais une légère diminution des "professions intermédiaires".

Des contraintes urbaines et des objectifs supra-communaux à prendre en compte :

La commune est couverte par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013. À ce titre, la commune doit respecter les objectifs de densification de 15% de sa population en raison de la présence de gares sur son territoire. Cela représente 1 735 logements à réaliser d'ici 2030 et 3 264 habitants supplémentaires. Ayant été révisé, le Conseil régional a approuvé le nouveau S.D.R.I.F-E le 11 septembre 2024.

Il conviendra ainsi de considérer les nouveaux objectifs de construction et de densification qui devraient évoluer.

La commune est attractive. Elle a connu une croissance régulière : elle est passée de 15 613 habitants en 1968 à 22 713 habitants en 2024, portée tantôt par le solde migratoire, tantôt par le solde naturel (notamment depuis 1990). L'évolution moyenne de la population communale a été très importante entre 1982 et 1990 en raison de la construction d'opérations d'immeubles collectifs (+16,3%). Elle varie depuis de 0,8%/an sur la période 1999-2008, puis de 0,2 % /an sur la période 2008-2015.

La commune connaît un développement continu, la production de logements étant toutefois irrégulière d'une année à l'autre. Depuis 2006, le nombre de logements construits peut varier de 7 à 468. Le parc comprend 10 678 logements en 2020, démontrant la hausse progressive du nombre de logements en corrélation avec les prévisions démographiques estimées à l'horizon 2030. Toutefois, la ville n'atteint pas l'objectif de 25% de logements sociaux. Au 1er janvier 2023, ce sont 2 024 logements sociaux recensés, soit 21,10% des résidences principales. De nouvelles opérations de logements sociaux sont en cours pour atteindre les quotas imposés par la loi.

L'objectif de la commune est également d'équilibrer le parc de logement entre petite et grande habitation.

Par ailleurs, près de 60% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (contre 55 % pour le département). En 2020, près de 46.2% des logements comptaient plus de 3 pièces et le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,28 (INSEE, 2020).

La commune de Deuil-La Barre, en raison des objectifs de densification du S.D.R.I.F, de réalisation de logements sociaux et de l'impossibilité d'empiéter sur les zones naturelles, est dans l'obligation de procéder à moyen terme, à des opérations sous forme de renouvellement urbain avec des démolitions-reconstructions, dans le but de créer des logements de toute taille, dont une partie de logements locatifs sociaux.

1.3. Objet de l'enquête

L'ensemble foncier dont l'acquisition fait l'objet de la demande de la DUP est situé dans le secteur de l'OAP entre les rues des Mortefontaines, rue de la Barre, rue Eugène Lamarre et de l'avenue Mathieu Chazotte. L'îlot Poste-Commissariat est limitrophe à des constructions d'habitations collectives notamment le long de l'avenue Mathieu Chazotte. Il est également bordé par un programme immobilier relativement récent, rue de la Barre, ainsi que le marché couvert des Mortefontaines et un ensemble de maisons individuelles. Sa localisation géographique, à proximité immédiate du centre-ville de Deuil-La Barre, lui confère de nombreux atouts notamment un important potentiel d'attractivité. Ce secteur est constitué de parcelles de la section AR présentant une surface de 9 521 m².

rattrapage triennal : il est fixé un nouvel objectif de production de 33% du nombre de logements manquants par période triennale.

La loi impose toujours des objectifs qualitatifs avec des seuils de 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS. Or la commune compte 21,10 % de logements sociaux au 1er janvier 2023.

Après avoir été carencée par un arrêté préfectoral du 19 décembre 2017 au titre de la période triennale 2014-2016 pour non-respect de ses objectifs qualitatifs, Deuil-La Barre a pu atteindre les objectifs imposés pour la période triennal 2017-2020. Pour la période triennale 2023-2025, la commune doit construire 171 logements. Avec actuellement un taux de 21,10% au 1er janvier 2023, la commune est en bonne voie. De plus, il est nécessaire de rappeler qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été établie avec l'établissement public foncier d'Ile de France le 13 décembre 2023 sur la totalité de la commune et pour la réalisation de programmes de logements sur le territoire deuillois, notamment sur l'îlot Charcot ou l'îlot Poste-Commissariat.

Les parcelles objet du présent dossier ont été identifiées, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU du 16 décembre 2019, comme faisant partie des terrains susceptibles de faire l'objet de construction et/ou réhabilitation en logements permettant de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux. Ce secteur pourrait en effet, à lui seul, accueillir la construction d'environ 200 logements, dont au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Compte tenu du contexte, afin de maîtriser l'aménagement du territoire communal et d'améliorer le taux de logement locatif social, la commune doit acquérir cet ensemble de parcelles pour réaliser des logements locatifs sociaux, ainsi que du logement en accession. Le projet permettra ainsi à la commune de valoriser ce secteur stratégiquement situé à proximité immédiate du centre-ville de Deuil-La Barre, d'augmenter l'offre en logements locatifs sociaux, et de répondre aux besoins en logement croissant en Ile-de- France.

Logements individuels réalisés entre 2017 et 2023	Logements en accession	Logements sociaux	Logements LLI
Rue Abel Fauveau - Rue de la Galathée -rue Jardin îlot D	0	70	
39 rue de la Barre	4	0	
7 rue Maurice Ravel	4	0	
29 avenue de la Division Leclerc	0	10	
3 Allée des Cèdres	9	0	
14 bis rue Georges Dessailly	21	7	
4 rue d'Ormesson	2	0	
13-23 route de Saint-Denis	56	228	
91 rue Haute	0	5	
286 - 290 rue d'Epinay	42	19	
32 boulevard de Montmorency	3	0	
Rue Abel Fauveau - Rue de la Galathée (îlot Nbis)	51	0	
5 rue Cauchoix	0	7	
145-149 rue du Chemin de fer	0	58	
19-21 rue Cauchoix	0	34	32
8-12 route de Saint-Denis	0	60	
7-9 Avenue du Bois			
17-21 Avenue Schaeffer	0	5	
103 route de Saint-Denis	0	19	
9 rue de l'Église	0	2	
Total des logements réalisés entre 2017 et 2023	192	524	32

PC délivrés non mis en œuvre ou livrés	Logements en accession	Logements sociaux	Logements LLJ
280-284 route d'Epinay	45	26	
14 rue de la Fontaine du Gué	0	9	
270-278 rue d'Epinay	0	26	46
59 bis avenue de la Division Leclerc	0	28	
40-48 ter rue des Mortefontaines	71	48	

Obligations communales en matières de production de logements sociaux

Le S.D.R.I.F. fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité humaine pour la commune de Deuil-La Barre, car cette dernière accueille au moins une gare de transport en commun. Pour répondre à cet objectif, le territoire communal doit accueillir entre 2014 et 2030, 3 264 habitants et 1 735 résidences supplémentaires. Le projet de SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 évoque lui aussi une densification. Dans cette optique, la commune doit apporter des moyens et solutions adéquats pour atteindre ce but.

Les nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population deuilloise et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans la partie habitat du diagnostic territorial du PLU. Pour rappel, les constats suivants ont été faits : une majorité de très grands logements, limitant fortement le phénomène de desserrement des jeunes adultes, une population légèrement vieillissante, un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, une augmentation des ménages d'une personne.

Ces nouvelles constructions devront donc intégrer une mixité de taille de logements.

En parallèle du S.D.R.I.F, Deuil-La Barre doit répondre à ses obligations de production de logements sociaux conformément aux lois SRU et du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Pour répondre aux enjeux de densité humaine et de densité en logements du S.D.R.I.F. et de 25% de logements sociaux, les objectifs de constructions sur Deuil-La Barre reposent sur une densification maîtrisée de son tissu. 748 logements ont déjà été réalisés entre 2017 et 2023 et 299 sont en cours, soit un total de 1047 logements. Sur ces 1047 logements, 661 sont des logements locatifs sociaux.

Il reste donc 688 logements à construire d'ici 2030 pour atteindre les 1 735 logements demandés par le S.D.R.I.F. Il conviendra de vérifier que ces objectifs restent les mêmes dans le S.D.R.I.F-E et le cas échéant, d'essayer d'y répondre. Le PLU approuvé par le Conseil municipal du 16 décembre 2019, et mis à jour le 21 janvier 2020, puis le 6 juillet 2023, et le 2 septembre 2024, identifie les potentiels de densification suivants :

- Une urbanisation au cas par cas des parcelles, souvent en lanière, qui accueillent aujourd'hui des pavillons en premier rang et qui détiennent un potentiel de densification en second rang,
- Un ensemble de projets immobiliers portés par différents acteurs sur certains secteurs identifiés,
- La réalisation de petites opérations d'habitats collectifs ponctuellement sur des parcelles ayant un potentiel de densification le long de la RD 928,

- Une urbanisation sur deux sites de projets au sein même du tissu urbain, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, totalisant 400 logements. Il s'agit de :
 - **L'îlot Poste-Commissariat** dont l'aménagement se fera en plusieurs phases. Ce site devra accueillir un minimum de 40% de logements sociaux sur les 200 logements projetés dans l'opération.
 - L'îlot Charcot qui devra accueillir 40% de logements sociaux sur les 250 logements envisagés.
- Le secteur Château-La Barre qui pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble en accueillant 80 logements sociaux.

Avec 748 logements réalisés, et 299 logements projetés, soit un total de 1 047 logements, Deuil-La Barre pourra pleinement répondre aux objectifs de densification moyenne des espaces d'habitat fixés à 1 735 logements que ce soit en accession ou social. Pour rappel, le nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023 est de 2 188 sur la commune. Il manque aujourd'hui, 547 logements pour atteindre 25% de logements sociaux.

En plus des 299 logements projetés, des opérations ponctuelles menées avec l'EPFIF et des bailleurs sociaux devraient permettre de compléter la production de logements sociaux et d'atteindre les objectifs précités, soit en transformant des logements existants en logements sociaux, soit en menant des opérations de démolition-reconstruction.

L'objectif triennal, sur la période 2023-2025, est de produire 137 logements sociaux. Aucun logement n'est reporté du précédent bilan triennal 2020-2022. La commune doit donc continuer à intensifier ses efforts en termes de production de logements sociaux ou de types de financement des logements.

Pour poursuivre la production de logements à dominante de logement locatif social, et avec des objectifs d'intérêt général, la commune doit donc mobiliser des réserves foncières sur des parcelles présentant un potentiel de mutation et de renouvellement urbain.

Le secteur de l'îlot Poste-Commissariat est identifié comme pouvant accueillir la construction de logements locatifs sociaux, avec une capacité de 200 logements dont au moins 40% de logements locatifs sociaux.

L'objectif communal est d'accompagner un développement maîtrisé de l'urbanisation permettant de faire face à la croissance démographique et au desserrement pour conserver une dynamique de population indispensable pour le soutien de l'économie locale, et le bon fonctionnement des équipements publics. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation souhaite préserver et développer le linéaire commercial du secteur de l'îlot Poste-Commissariat et impulser une nouvelle dynamique économique et commerciale. C'est aussi rendre le centre-ville de Deuil-la Barre plus fonctionnel et attractif par le développement de commerces de proximité.

La commune cherche à poursuivre ses efforts pour rattraper son retard, anticiper les objectifs fixés par périodes triennales, et participe à limiter la spéculation foncière.

Le bilan des perspectives de production de logements en accession, sociaux et intermédiaires est résumé dans le tableau ci-dessous :

	2017-2023	projeté	Total réalisé et projeté 2025	OAP 2030	Objectifs 2030	Obj SDRIF 2030	Ecart
Lots							
accession	192,00	116,00	308	530	838	782	56
Logts SRU	524,00	137,00	661	260	921	953	-32
Logts LLI	32,00	46,00	78	?	78	0	78
Total	748,00	299,00	1047	790	1837	1735	102

Informations concernant directement la zone de projet

Le secteur de projet est situé à proximité du centre-ville et est au cœur des différentes dessertes de la commune à savoir, la gare d'Enghien-Les-Bains, la gare de Deuil Montmagny et la gare de la Barre Ormesson. Le projet est proche des axes routiers structurants : la RD 928, la RD 311 et la RD 144 lui conférant une position stratégique de choix et intéressante pour faciliter les déplacements qu'ils soient communs ou individuels.

- **Topographie et relief :**

Le terrain, support du projet est plan, totalement inclus dans la zone urbaine UH, zone à dominante habitat collectif et comportant des commerces, services, bureaux, activités artisanales et des équipements publics. Toutefois, il convient de préciser la présence d'un talweg le long de l'avenue Mathieu Chazotte. Les constructions dans ce secteur seront ainsi limitées sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

- **Géologie :**

Géologie spécifique du site :

La zone est située dans le relief de la vallée de Montmorency. Les sols du secteur sont composés de marnes pholadomya. Le secteur de projet n'est pas soumis au risque de mouvements différentiels liés à la présence de gypse. Il est toutefois concerné par un risque d'aléa faible relatif aux risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux.

- **Hydrologie**

Eaux superficielles :

La totalité de la commune, y compris le secteur de l'îlot Poste-Commissariat, est identifiée au niveau du risque d'inondation pluviale dans le Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels du Val-d'Oise. Au titre de la remontée des nappes phréatiques, le secteur est en sensibilité très faible.

- **Milieu Naturel**

La végétation et la flore :

Ces terrains bâtis et non bâtis (jardins) ne comprennent pas d'espèces présentant un caractère exceptionnel, ni de faune particulière. Ces espaces ne présentent pas de particularité sur le plan écologique et la commune n'est pas concernée par une continuité écologique par le SRCE.

- **Équipements existants**

Les secteurs objets de la DUP, situés en zone urbaine dense, bénéficient des réseaux d'équipements de la commune en matière d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz et de téléphonie.

- **Eau potable :**

La conduite d'eau existante est commune à la distribution d'eau potable et à la défense incendie. La création de nouveaux sites d'habitat, même si elle reste mesurée à court et moyen terme et échelonnée dans le temps, va induire un accroissement de la population communale, et donc, des besoins nouveaux en eau potable. Les capacités sont suffisantes.

- **Assainissement**

Les eaux usées :

La commune possède un réseau séparatif de collecte des eaux usées et pluviales relié à la station d'épuration d'Achères. Les terrains sont desservis par les réseaux d'assainissement collectif. Le projet sera raccordé au réseau eaux usées.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont envoyées pour partie dans un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales qui dessert le secteur. Le projet sera raccordé au réseau eaux pluviales.

Par ailleurs, le secteur est situé, comme l'ensemble du territoire deuillois, dans une zone où il est nécessaire de prévoir des installations de régulation des débits d'eau pluviales par rétention ou par restitution au sol si la nature du sol le permet. Tout rejet supplémentaire d'eau pluviale devra être régulé en respectant les débits de fuite fixés par la CAPV et le SIARE pour une pluie d'occurrence décennale sur la base des données figurant dans le PLU.

- **Électricité**

Le secteur est alimenté en électricité sans problème de capacité.

- **Gaz**

Le secteur est alimenté en gaz sans problème de capacité.

- **Téléphonie / ADSL / fibre**

La commune est équipée en ADSL, les réseaux desservent les secteurs de projet. La rue de la Barre est équipée en fibre.

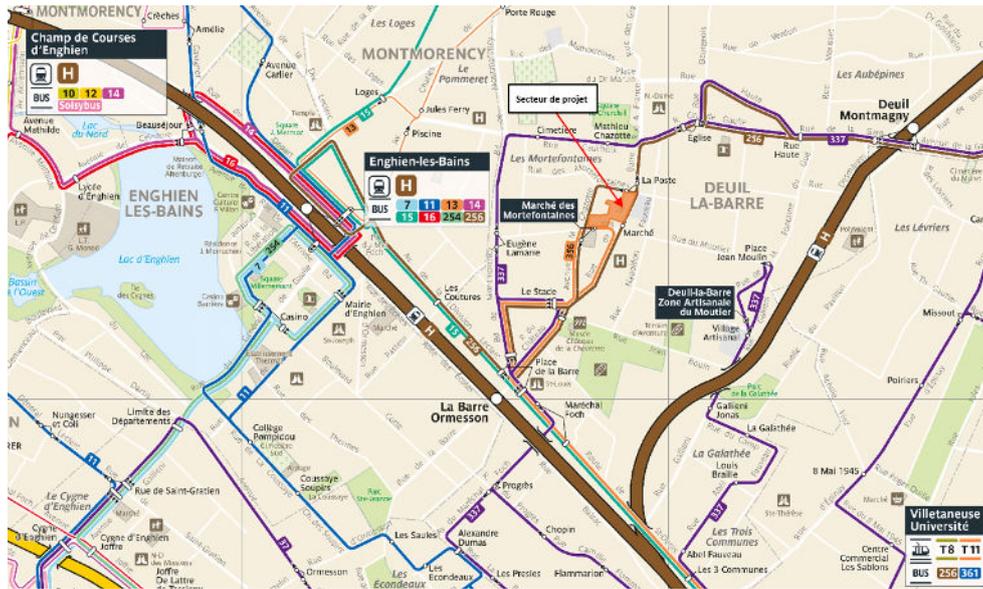
- **Contraintes techniques et servitudes :**

Le site est situé en zone de bruit catégorie 4, en ce qui concerne les infrastructures de transport terrestre, en zone D au titre du plan d'exposition au bruit. Une isolation phonique des constructions est donc nécessaire, mais ces zones de bruit n'empêchent nullement la construction de logements collectifs.

Deux sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS puisqu'ils ont été lieu d'activités potentiellement polluantes. Aujourd'hui, ces sites ne sont plus en activité. Ces derniers étaient situés au 54 rue de la Barre : il s'agissait d'un ancien dépôt de presse et au 10 rue Eugène Lamarre : des activités liées à la métallurgie y étaient exercées. Toutefois, malgré cette inactivité, il est nécessaire de veiller à garantir la compatibilité du site avec les usages projetées en menant des études adéquates et veiller à la mise en application de mesures de gestion adaptées. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Infrastructures de transport à proximité de la zone de projet

Le site retenu se situe à proximité immédiate du centre-ville de Deuil-La Barre, ce qui lui assure une bonne desserte en transports en commun avec la présence du réseau d'autobus (ligne 256 et 337). Cette desserte permet de relier le site aux quatre gares à savoir : la gare de la Barre Ormesson, d'Enghien-les-Bains, Deuil-Montmagny, ainsi qu'Épinay-Villetaneuse.



Il est très facilement accessible par une large desserte de transports en commun et routière, par une voirie appartenant à la communauté d’agglomération Plaine Vallée (rue de la Barre), de plusieurs voies communales (rue des Mortefontaines, rue Eugène Lamarre et l’avenue Mathieu Chazotte). Il est bordé de trottoirs permettant des circulations piétonnes jusqu’aux services et commerces alentours. Il est également situé à proximité de la coulée verte en cours de prolongement qui permettra une desserte de la ville et des équipements par des modes de circulation doux.

Occupation des sols

Les parcelles à acquérir sont situées à proximité immédiate du centre-ville de la commune de Deuil-la Barre. Dans le PLU approuvé par le Conseil municipal du 16 décembre 2019, elles sont situées dans le secteur UH et font l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation :

Légende

- Zone d’habitat collectif social et accession à la propriété
- Circulation douce à créer : Implantation indicative. La voie devra permettre une liaison entre la rue de la Barre et la rue M. Chazotte
- Retrait de 5m des constructions dans le périmètre de l’OAP sauf sur la rue de la Barre où le retrait devra être de 7m50. Bande plantée et paysagée
- Dans le périmètre de l’OAP, implantation privilégiée de commerces, services et équipements publics en rez-de-chaussée

Légende des éléments du PLU

- Secteur concerné par une Orientation d’Aménagement et de Programmation
- Limite de zone et nom de la zone
- Patrimoine végétal à protéger au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme
- Arbre isolé
- Marge de recul 7,5m (distance de recul)
- Parcelle où la transformation en habitations des surfaces d’artisanat, de commerces ou de bureaux en rez-de-chaussée est interdite
- Alignement d’arbres
- Talweg d’écoulement des eaux pluviales

Ce secteur de l'îlot Poste-Commissariat est constitué de 21 parcelles de la section AR, parmi lesquelles :

- 1 parcelle est occupée par le local de la Poste,
- 12 parcelles ne sont pas construites et constituent des friches urbaines, des jardins potagers ou vergers,
- 6 parcelles sont occupées par des pavillons (souvent vétustes et pas toujours occupés, avec quelques fois des jardins) ou de l'habitat collectif,
- 1 parcelle est occupée par des locaux à vocation commerciale,
- 1 parcelle concerne un transformateur électrique,

CONCLUSION

Le secteur de projet retenu convient pour la construction de logements locatifs sociaux, car :

- Le terrain se trouve en zone urbaine du PLU et a vocation à accueillir des constructions,
- Il présente des caractéristiques favorables (topographie),
- Il bénéficie d'un environnement de qualité et animé
- Il bénéficie de la présence et du potentiel d'attractivité des activités commerciales du centre-ville et du pôle commercial des Mortefontaines,
- Il est très bien desservi et bien orienté,
- Il offre un potentiel intéressant pour réussir une bonne intégration urbaine tant pour les riverains que pour les futurs utilisateurs,
- Il est situé à proximité immédiate de deux réseaux d'autobus permettant d'accéder rapidement aux gares d'Enghien-les-Bains, La Barre Ormesson, Deuil-Montmagny et Épinay-Villetaneuse, et donc non loin de la ligne H, qui peuvent être rejointes à pied,
- Il constitue une opération de renouvellement urbain par démolition reconstruction, seule alternative possible sur le territoire deuillois,

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique doit donc être menée afin de permettre la réalisation du projet dans le respect des contraintes foncières et urbanistiques.

Elle a pour objectif :

- de permettre l'information et la participation du public sur le projet,
- de justifier le caractère d'intérêt général de l'ensemble des travaux et aménagements projetés,
- de permettre au public de formuler ses observations sur le projet.

Elle constitue la partie centrale de la phase administrative, avant d'entamer la phase judiciaire de la procédure.

1.4. Cadre juridique de l'enquête publique

Le dossier et la procédure d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à une enquête parcellaire trouvent leur origine dans :

- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment au regard des articles L.110-1 et suivants, L.121-1 à L122-7, R.111-1 à R112-27, et R.131-3 à R131-14 et suivants ;
- le Code de l'urbanisme en fonction des articles L.313-4 et suivants, R.313-23 et suivants ;
- la délibération du 27 Mai 2024 du conseil municipal de la commune de Deuil-la-Barre autorisant Madame le maire à solliciter auprès du préfet la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité du projet de construction de logements comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux et de commerce sur le secteur dit « l'îlot Poste-Commissariat » au profit de L'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et à lui demander l'ouverture de manière conjointe de l'enquête parcellaire et de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur l'expropriation des terrains situés sur le secteur dit « l'îlot Poste-Commissariat » à Deuil-la-Barre au profit de L'Établissement Public Foncier d'Ile de France, permettant notamment la construction de logements comprenant au moins 40% de logements sociaux et l'arrêté de cessibilité afférant à la dite opération ;
- la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, datée du 23 janvier 2025, désignant Mr Eric SEYNAVE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Ronan HEBERT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
- l'Arrêté préfectoral N° 2024-18083 portant ouverture d'une enquête publique en date du 21 février 2025.

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

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

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

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la constitution d'une réserve foncière, 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 périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

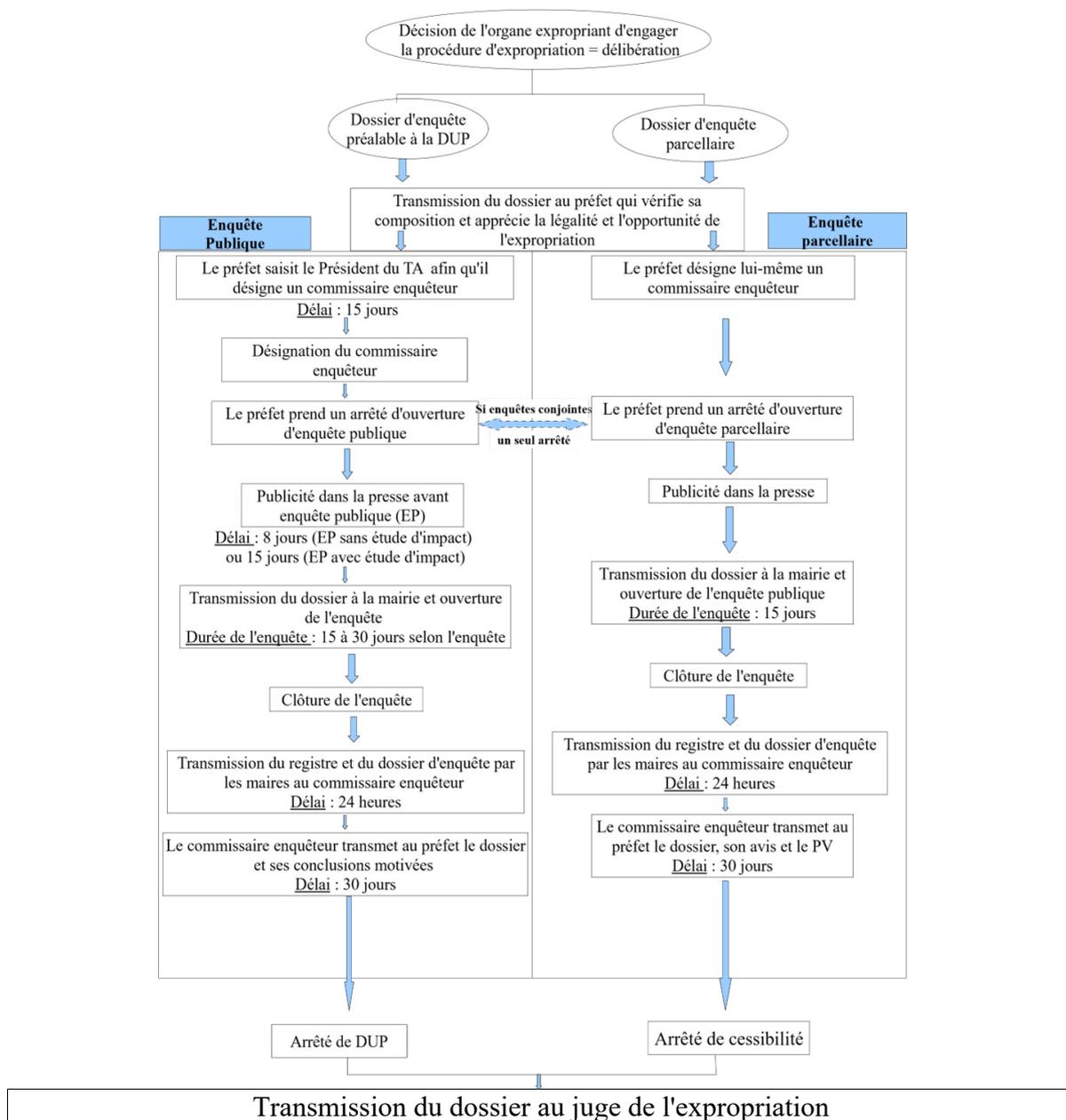
Dans le cadre du projet d'acquisition des parcelles permettant de réaliser l'opération prévue, l'enquête parcellaire sera organisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation :

« 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 ».

Dans la mesure où la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la constitution d'une réserve foncière, le projet, à ce stade, n'est pas susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'ensemble de la procédure est résumé dans le schéma ci-dessous :

SCHÉMA SYNTHÉTIQUE DE LA PHASE ADMINISTRATIVE



1.5. Présentation succincte du projet (extrait de la notice explicative)

L'ensemble foncier objet de la demande de DUP est situé dans la commune de Deuil-La Barre, sur l'îlot « Poste-Commissariat », sur des parcelles situées entre les rues des Mortefontaines, de la Barre, Eugène Lamarre et de l'avenue Mathieu Chazotte, référencées au cadastre dans la section AR. Les parcelles concernées par le secteur de l'îlot « Poste-Commissariat » se composent majoritairement d'habitat collectif, de locaux commerciaux, de pavillons ou encore, de terrains non-bâtis, et même parfois d'espaces en friches. Le secteur de projet est situé au cœur d'une zone urbaine, proche du centre-ville de Deuil-La Barre. Il est desservi par des axes structurants (réseau routier et lignes d'autobus) et à l'épicentre de trois gares franciliennes.

Situation de l'îlot « Poste Commissariat » :

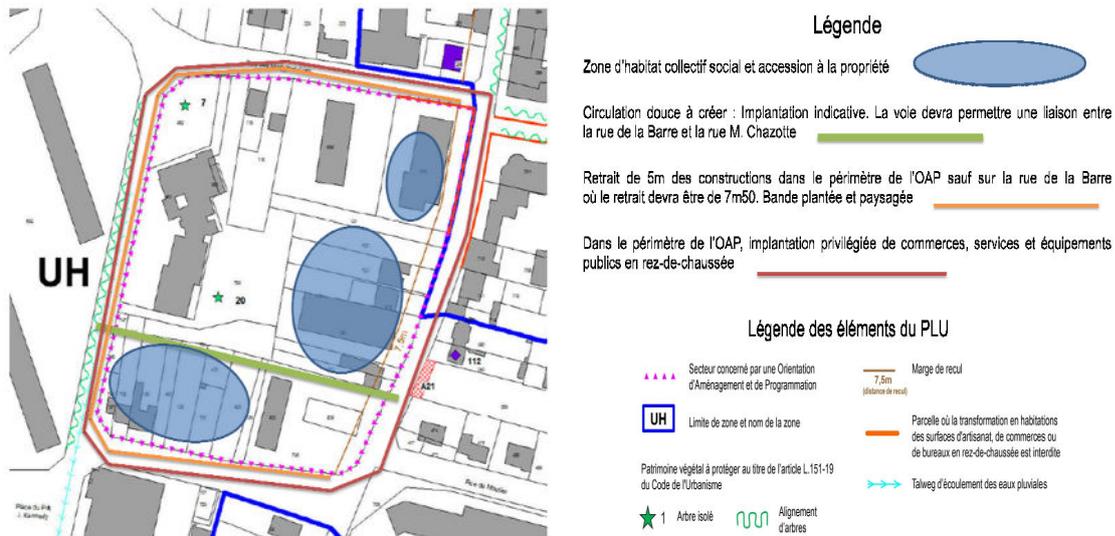


Secteur de projet ou îlot « Poste Commissariat » au sein du secteur d'OAP

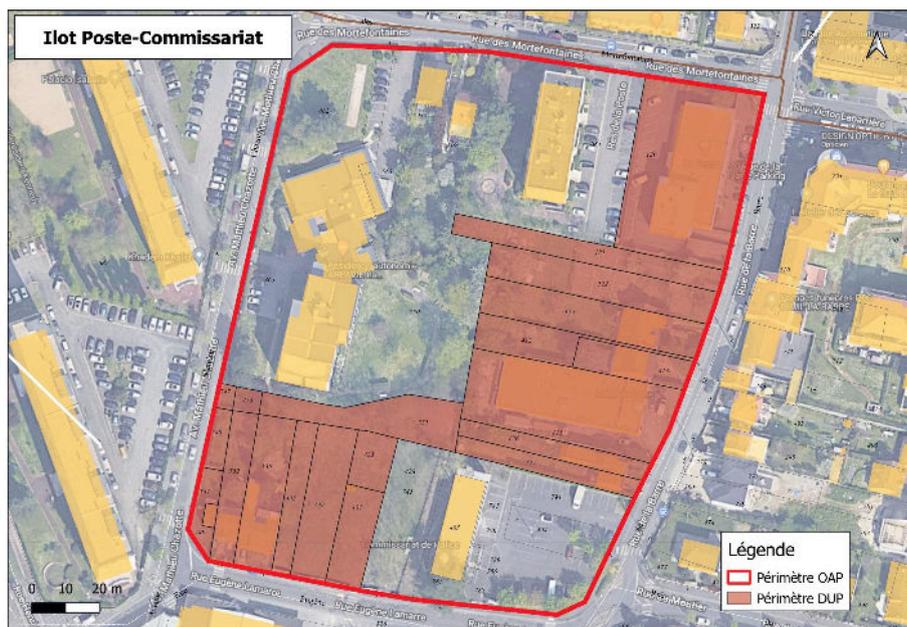


En terme réglementaire, ces terrains sont situés dans le secteur UH, zone d'habitat à dominante collectif au caractère mixte pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics. Dans cette zone UH, les règles sont assouplies par rapport à d'autres secteurs pour accueillir de manière privilégiée des immeubles collectifs. En effet, elle est située principalement à proximité des gares et le long des axes structurants de la commune.

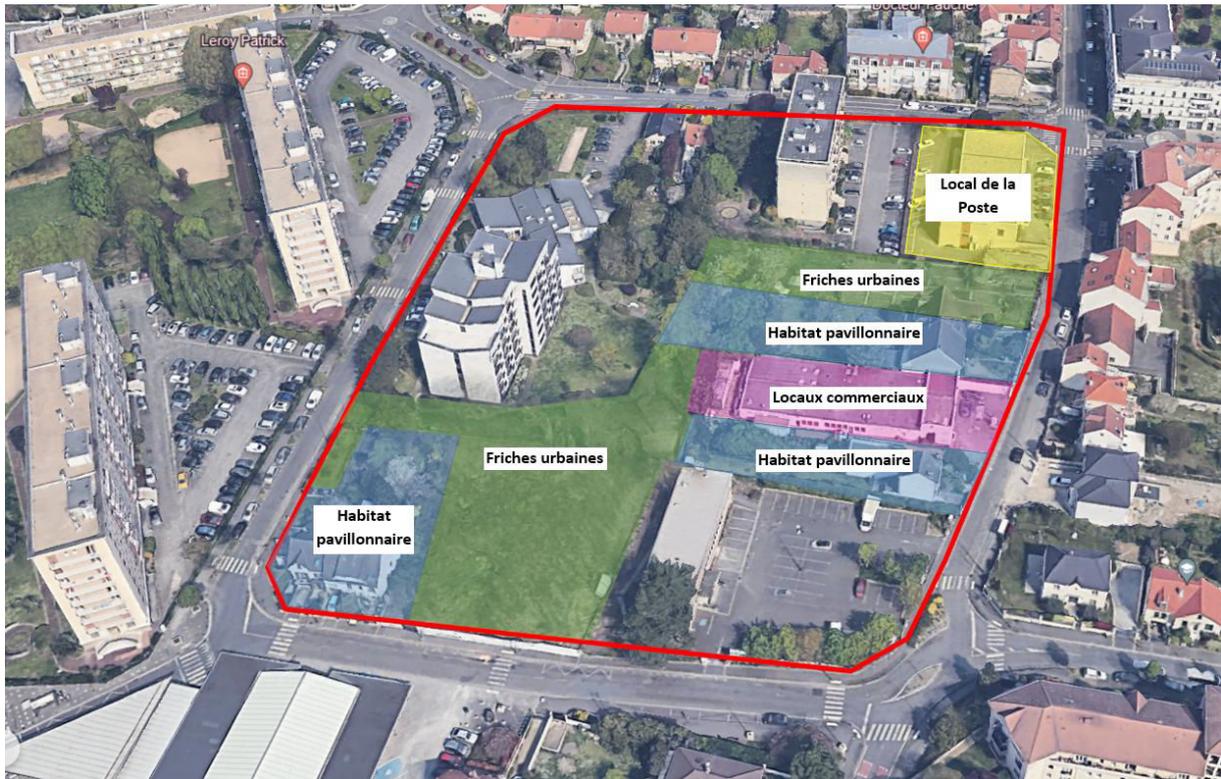
Cet îlot « Poste Commissariat » fait partie d'une opération d'aménagement programmée (OAP) mentionnée dans le PLU de 2019 avec les prescriptions suivantes :



Délimitation du parcellaire de l'îlot dont la surface est estimée à 9 521 m2



Occupation actuelle des sols



Articles réglementant la procédure d'expropriation

Article L122-6 :

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

Article R131-3 :

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 :

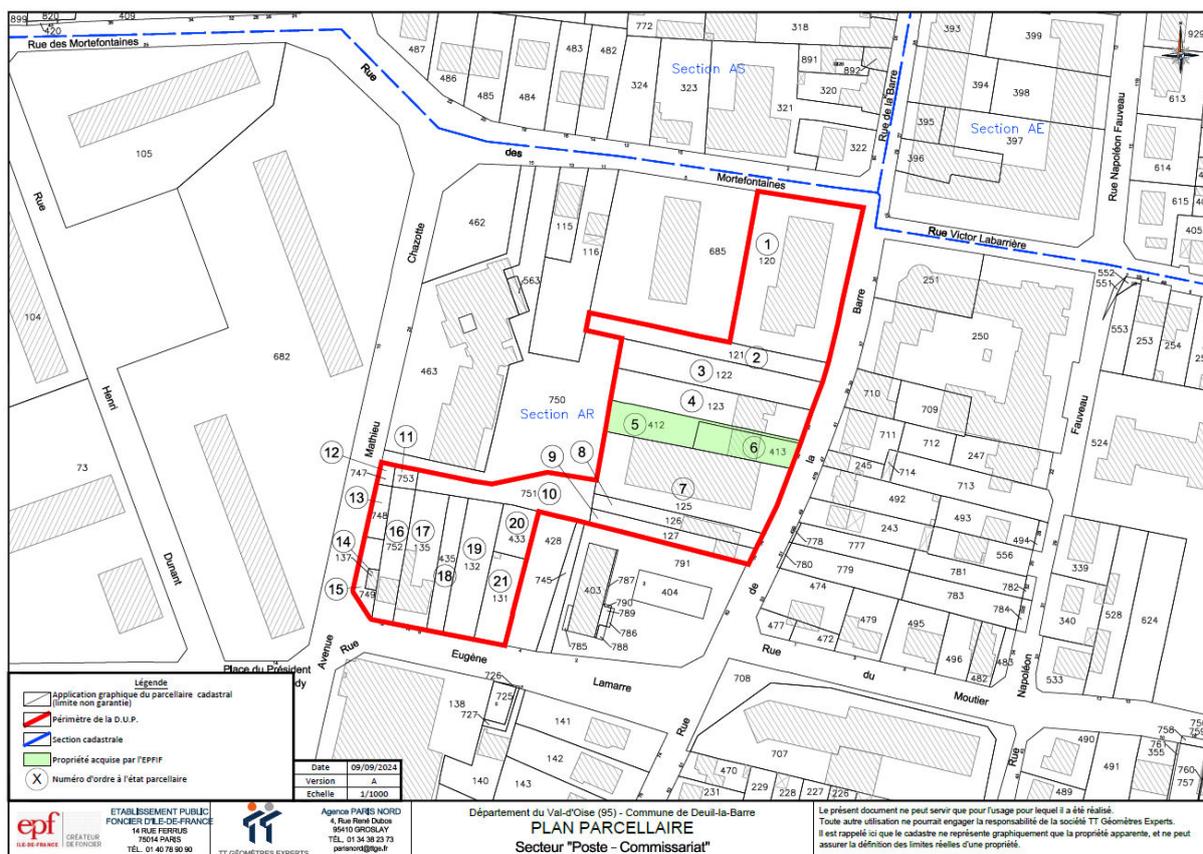
- 1) Un plan parcellaire régulier des terrains et des bâtiments;
- 2) La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental, ou le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

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

Article R131-14 :

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 (DUP).

Parcellaire cadastral



Actes de propriété

Les actes et origines de propriété des 21 lots qui apparaissent sur le plan ci-dessus ont bien été identifiés par les services de l'EPFIF.

Ils sont mentionnés intégralement en annexe de ce rapport.

Négociation EPFIF

Il convient de retenir le chiffre de 10 850 000 € comme estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser selon l'estimation transmise par la Direction générale des Finances Publiques en date du 12 février 2025.

Ce montant permettra de couvrir l'intégralité des dépenses liées à la maîtrise du foncier : le paiement des indemnités de dépossession d'éviction, de réemploi et autres indemnités annexes.

1.6. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.

Pièces administratives

1. Arrêté d'ouverture d'enquête publique DUP et parcellaire du 21 février 2025.
2. Avis d'enquête publique

Dossier d'Enquête de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

1. Préambule (p 1 à 4))
 - Objet du dossier
 - Cadre juridique et réglementaire
2. Notice explicative – Partie N° 1
 - Présentation de la ville de Deuil-La Barre (p 7 à 9)
 - Présentation de l'objet et du site de l'opération (p 10 à 19)
 - Compatibilité avec la hiérarchie des documents d'urbanisme (p 20 à 31)
 - Utilité publique de l'opération (p 33 à 35)
3. Plan de situation et périmètre des parcelles à exproprier – Partie N°2 (p 37 à 39)
4. Estimation sommaire des dépenses d'acquisition – Partie N° 3 (p 41)
5. Délibération du Conseil Municipal – Partie N° 4

Dossier enquête parcellaire

1. Préambule – Parte N°1 (p1 à 6)
 - But de l'enquête parcellaire,
 - Périmètre du projet et identification des parcelles
 - Extrait du code de l'expropriation
2. Plan parcellaire – Partie N°2 (p 8)
3. Etat parcellaire anonymisé – Partie N°3 (P 1 à 14)
4. Délibération du Conseil Municipal - Partie N° 4 du dossier DUP

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E25000007/95, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, a désigné Monsieur Eric SEYNAVE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Ronan HEBERT en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour la conduite de l'enquête publique préalable à la *Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à la constitution d'une réserve foncière sur « l'îlot poste-commissariat » au profit de*

L'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) sur le territoire de Deuil-La Barre + cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet (enquête parcellaire).

Le commissaire enquêteur est désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, à la demande de l'autorité organisatrice, en l'occurrence, la Préfecture du Val d'Oise.

Le commissaire enquêteur est choisi sur une liste d'aptitude départementale révisée annuellement. L'article L123-5 du code de l'environnement, modifié par la LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 article 81, précise que :

« Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité judiciaire, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien, de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

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

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de cette enquête.

2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête

Une première réunion, sous forme de visio-conférence, a eu lieu le 5 février 2015 en présence de :

- Madame Delafosse représentant l'Établissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFIF 95)
- Mesdames Auger et Hochet, représentant la Mairie de DEUIL-LA BARRE,
- Monsieur Seynave, commissaire enquêteur,
- Monsieur Hebert, commissaire enquêteur suppléant

Cette réunion a permis de valider la procédure (contenu des dossiers, mesures de publicité, calendrier) et de prévoir la tenue de l'enquête publique du lundi 17 mars 2025 au lundi 31 mars, soit 15 jours consécutifs. (Compte rendu joint en annexe du rapport)

L'organisation de l'enquête a été précisée et le contenu des dossiers ajusté en conséquence :

- début d'enquête : lundi 17 mars 2025 à 9h00
- fin d'enquête : lundi 31 mars 2025 à 17h00

Les dates et heures de permanences proposées sont les suivantes :

- lundi 17 mars de 9h00 à 12h00, - Jour d'ouverture
- mercredi 26 mars 2025 de 14h00 à 17h00,
- lundi 31 mars 2025 de 14h00 à 17h00. - Jour de clôture

Les permanences se tiendront en salle d'urbanisme de la Mairie de Deuil-La Barre.

Ce qui a permis d'établir l'arrêté N°2024 - 18083, signé le 21 février 2025 par le Préfet du Val d'Oise, portant ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), conjointe à une enquête parcellaire, relative à la constitution d'une réserve foncière sur « l'îlot poste-commissariat » au profit de L'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) sur le territoire de Deuil-La Barre + cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet (enquête parcellaire).

Les dossiers d'enquête conjointe (DUP et parcellaire), les deux registres d'enquête correspondants et l'arrêté ont été remis au commissaire enquêteur lors d'une réunion qui s'est tenue le 6 mars 2025 à la Préfecture du Val d'Oise.

Le tableau ci-après analyse la présence dans cet arrêté des informations définies par l'article R123-9 du code de l'environnement :

	Localisation dans l'arrêté
1) objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées	Articles 1, 2, 3, 4
2) En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;	Sans objet
3) L'adresse du site internet de la Préfecture du Val d'Oise sur lequel, pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier soumis à l'enquête seront mises à disposition du public ;	Article 5
4) Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;	Article 4
5) Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;	Sans objet
6) La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;	Article 15
7) L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;	Sans objet
8) s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.	Sans objet

2.3. Réunion avec le porteur de projet et visite des lieux

Une réunion a été organisée le 11 février 2025 pour visiter les lieux. Cette visite a été suivie d'une réunion dans les locaux de la Mairie de Deuil – La Barre afin de préparer la tenue de l'enquête publique prévue du 17 mars au 31 mars 2025.

Participants :

Madame Delafosse	représentant l'EPPFIF 95, en charge du projet
Madame Hochet	représentant la ville de Deuil – La Barre
Monsieur Seynave	commissaire enquêteur

Analyse de la procédure

- **Relecture de l'Arrêté en cours de validation par la préfecture de Val d'Oise et de l'Avis** qui sera publié et affiché,
- **Confirmation des dates et lieux de permanence** : salle de réunion Urbanisme les 17, 26 et 31 mars 2025.
- **Mesures de publicité** : un constat des points d'affichages de l'avis d'enquête sera réalisé par un agent assermenté et remis au commissaire enquêteur. La photocopie des publications faites dans les deux journaux prévus sera remise au commissaire enquêteur. Vérification auprès de la Préfecture du Val d'Oise de la mise à disposition du public des documents prévus sur le site de la Préfecture.
- **Information des propriétaires expropriés** : il est convenu que les courriers prévus seront remis par huissier aux propriétaires concernés. Les preuves de ces dépôts seront remises au commissaire enquêteur ainsi que la preuve de toutes les acquisitions amiables obtenues à la clôture de l'enquête.
- **Mission du commissaire enquêteur** : les conditions requises pour la clôture de l'enquête sont précisées (signatures et paraphes des registres – dossier DUP par le commissaire enquêteur et dossier Parcellaire par Madame le Maire de Deuil – La Barre), ainsi que le délai de remise des registres au commissaire enquêteur et de remise de son rapport et de ses conclusions motivées à la Préfecture du Val d'Oise.

Un compte rendu de cette réunion a été rédigé par le commissaire enquêteur (copie jointe en annexe du rapport).

Visite des lieux avec Mesdames Delafosse et Hochet

A la suite de cette réunion, une visite des lieux a été organisée. L'ensemble foncier dont l'acquisition fait l'objet de la demande de la DUP est situé dans le secteur de l'OAP entre les rues des Mortefontaines, rue de la Barre, rue Eugène Lamarre et de l'avenue Mathieu Chazotte. L'îlot Poste-Commissariat est limitrophe à des constructions d'habitations collectives notamment le long de l'avenue Mathieu Chazotte. Il est également bordé par un programme immobilier relativement récent, rue de la Barre, ainsi que le marché couvert des Mortefontaines et un ensemble de maisons individuelles.

Plan du site

Lots 5 & 6 52 rue de La Barre 364 m2 (potager) + 306 m2 + maison

Acquisition EPFIF par vente du 30 juillet 2024



Lot 7 56 rue de La Barre 1365 m2 locaux commerciaux



Maisons mitoyennes

Lot 8 58 rue de La Barre 309 m2 + maison Indivision
Lot 9 60 rue de La Barre 295 m2 + maison propriétaire occupant

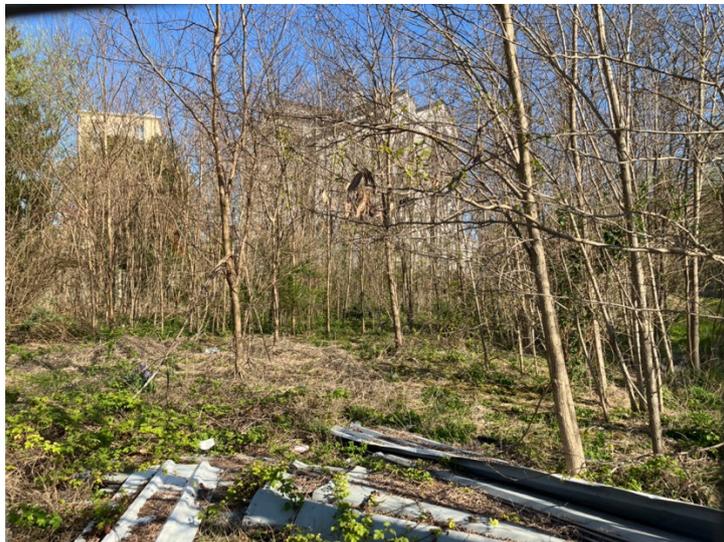


Angle rue de La Barre et rue Eugène Lamarre

Commissariat de la Police Nationale et de la Police Municipale



Lots 18 (315 m²), 19 (521 m²), 20 (212 m²) & 21 (331 m²) 8 rue Eugène Lamarre
friches Domaine de l'Etat



Lots 10 (560 m²), 11 (55 m²) & 12 (37 m²) 25 rue Mathieu Chazotte
friches Domaine de l'Etat

Angle rues Eugène Lamarre et Mathieu Chazotte

Lot 14 27 m² transformateur électrique EDF Grande résidence face au secteur OAP



Lot 15 142 m² terrain nu Commune de Deuil La Barre

Lot 13 (100 m2) rue Mathieu Chazotte
Lot 16 350 m2 + maison 12 rue Eugène Lamarre

propriétaires occupants



Lot 17 10 rue Eugène Lamarre 515 m2 + maison propriétaires bailleurs



Marché municipal rue Eugène Lamarre en face des N° 10 et 12



Résidence pour personnes âgées « La Sablonnière » rue Mathieu Chazotte
mitoyenne de l'îlot « Poste – Commissariat »



2.4. Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site dédié à l'enquête via l'adresse internet mentionnée à l'article 5 de l'arrêté préfectoral et les dossiers DUP et Parcellaire ont bien été mis à la disposition du public à partir du 17 mars 2025 et pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique a été inséré, par les soins de la Mairie de DEUIL - LA BARRE dans deux journaux locaux ou nationaux, huit jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique, en vue de l'information du public et renouvelé dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête.

Les publications de cet avis ont été effectuées comme suit :

le mercredi 5 mars 2025 dans les journaux Le Grand Parisien et Les Echos

le mardi 18 mars 2025 dans les mêmes journaux.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral, l'avis a été affiché et le constat de cet affichage a été rédigé le 8 mars 2025 (respectant le délai de huit jours avant l'ouverture de l'enquête) par le Brigadier Chef Principal de la Police Municipale, sur les quatre extrémités du secteur « Poste – Commissariat » et les quatorze lieux suivants (document joint en annexe) rue André André Rabier :



Rue Charles de Gaulle / Eglise, Rue de la Gare / Commandant Manoukian, place Jean Moulin, boulevard Montmorency/ rue André Rabier, RN 328 / rue de Commandant Charcot / Division Leclerc, Cimetière / Cue cauchois, Lac Marchais / rue des Tilleuls, 5 panneaux à la Mairie, rue de Crochet, allée des Hirondelles, rue Antoine de Saint-Exupéry, rue Sœur Azélie, Place du Marché, rue Jean Bouin.

Conformément aux articles 7 et 8 de l'arrêté préfectoral, L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a adressé un courrier remis par huissier aux ayants droit (soit 21 personnes physiques ou morales) n'ayant pas conclu d'accord amiable. Ce courrier, daté du 21 février 2025 et signé par la Directrice de l'agence opérationnelle du Val d'Oise de l'EPFIF :

- annonce l'ouverture de l'enquête conjointe DUP et Parcellaire relative au projet de constitution d'une réserve foncière sur le secteur dit « îlot Poste-Commissariat » sur la commune de Deuil-La Barre, en précisant les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur ainsi que les conditions de consultation des dossiers,
- précise que les intéressés sont tenus de remplir la fiche de renseignements jointe au courrier.

Une copie de ces pièces sera jointe en annexe de ce rapport.

3. Déroulement de l'enquête

3.1 Déroulé de l'enquête conjointe (DUP et Parcellaire)

Conformément à l'arrêté N°2024 – 18083 du 21 février 2025, l'enquête s'est déroulée du 17 au 31 mars 2025 .

- Les mesures de publicité ont été mises en place en temps et en heure (journaux, affichage, site de la ville de Deuil-La Barre et de la Préfecture du Val d'Oise)
- Le parcellaire et les propriétaires concernés ont été identifiés par les services de l'EPFIF 95. Un courrier les informant de l'enquête leur a été déposé par huissier et les constats des dépôts qui n'ont pu être honorés ont été affichés en Mairie.
- Les dossiers et les registres concernant les deux enquêtes ont été mis à la disposition du public du 17 au 31 mars 2025 pour recevoir ses observations :
 - dans les locaux de la Mairie de Deuil-La Barre pendant les heures d'ouverture du lundi au vendredi, soit 11 jours ouvrés.
 - sous forme dématérialisée sur le site de la ville [https://www.mairie - deuillabarre.fr/pratique/urbanisme](https://www.mairie-deuillabarre.fr/pratique/urbanisme),

Permanences et observations reçues lors des permanences, déposées sur les registres mis à disposition du public en Mairie, ou envoyées sur le site dématérialisé

Les permanences prescrites par l'arrêté d'organisation de l'enquête, se sont déroulées comme prévu, le commissaire enquêteur n'a eu à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête, et chacun a pu s'exprimer librement, aux dates suivantes.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers et registres DUP et Parcellaire sont restés à la disposition du public dans les locaux du service Urbanisme de la ville de DEUIL-LA BARRE, les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, ainsi que le mardi de de 8h30 à 12h00.

- **lundi 17 mars permanence en présentiel de 9h00 à 12h00**

A cette date d'ouverture, au cours de laquelle, Madame le Maire a ouvert le registre parcellaire, Madame Auger et Hochet, responsables des services urbanisme et foncier, se sont assurées de la bonne installation du commissaire enquêteur et de la mise à disposition du public des dossiers prescrits par l'arrêté.

Le commissaire enquêteur a reçu 4 visites qui ont fait l'objet d'observations :

- **trois concernant l'enquête de déclaration d'utilité publique (DUP):**
N°1 Mmes M, O et H qui habitent une résidence voisine,
N°2 Mr A habitant voisin,
N°3 Mr J, membre du conseil syndical de la résidence voisine des Mortefontaines,
- **une concernant l'enquête parcellaire :**
N° 1 Mr et Mme B, propriétaires occupants, très inquiets et ne comprenant pas la procédure les concernant.

La permanence est close à 12h00.

- **mardi 18 mars**, aucune observation
- **mercredi 19 mars**
sur le registre DUP en Mairie
N° 4 observation écrite sans nom ni adresse
- **jeudi 20 mars**
sur le registre DUP en Mairie
N° 5 Mr E sans mention d'adresse

sur le registre Parcellaire en Mairie
N° 2 Mr E (même observation que sur le registre DUP qui ne concerne pas l'enquête Parcellaire)
- **vendredi 21 mars**
Sur le site dématérialisé - registre DUP
N° 6 Mr T
- **samedi 22 mars**
Sur le site dématérialisé - registre DUP
N°7 Mme P
- **dimanche 23 au lundi 24 mars**, aucune observation
- **mardi 25 mars**
2 observations sur le registre DUP en Mairie
N° 8 Mr R nom difficile à lire,
N° 9 Mme J, habitant une résidence voisine,

- **mercredi 26 mars permanence en présentiel de 14h00 à 17h00**

Le commissaire a reçu 6 visites concernant l'enquête DUP et aucune visite concernant l'enquête parcellaire.

- N° 10 Mmes L et HR, voisines,
- N° 11 Mme B très intéressée par l'urbanisme de Deuil-La Barre,
- N° 12 Mr D,
- N° 13 Mr et Mme F,
- N° 14 Mme V, voisine,
- N° 15 Mr R,

La permanence est close à 17 h 00.

- **du jeudi 27 mars au samedi 29 mars, aucune observation.**

- **dimanche 30 mars**

2 observations sur le site dématérialisé - registre DUP

- N° 16 Mr F,
- N° 17 Mr H,

- **lundi 31 mars 3^{ème} et dernière permanence de 14h00 à 17h00**

- o **Le commissaire a reçu 8 visites concernant l'enquête DUP :**

- N° 18 Mme L, voisine,
- N° 19 Mr T, voisin,
- N° 20 Mme J, voisine ayant déjà déposé l'observation N°9,
- N° 21 Mme B dépose un mémoire de 9 pages joint au registre DUP qui fait suite à l'observation N°11, avec copie sur le site dématérialisé,
- N° 22 Mme VB, fille de propriétaires occupants (cf observations parcellaire N°1 & 3),
- N° 23 Mme S, voisine,
- N° 24 sans nom ni adresse, personne très véhémement critiquant la procédure
- N° 25 Mme S,

- o **6 observations ont été déposées sur le registre DUP du site dématérialisé avant 17h00, dont une copie de l'observation N° 23 :**

- N° 26 Mme L,
- N° 27 Mmes HR et L, en complément de l'observation N°10,
- N° 28 Mmes H R et L en complément de l'observation N° 27
- N° 29 Mme I
- N° 30 Mr D, voisin,

- o **et 3 visites concernant l'enquête parcellaire :**

- N° 3 Mme VB, fille de propriétaires occupants (cf observations parcellaire N°1 & et observation DUP N°22),
- N° 4 Mr RV, propriétaire indivis non occupant (1/7^{ème}),
- N° 5 Mr G, propriétaire occupant,

Clôture de l'enquête à 17h30

3.2 Comptabilisation des observations.

Nombre d'observations et de courriers portés aux registres : 35 dont :

- au registre papier DUP de la Mairie de Deuil-La Barre : 21
- sur le site dématérialisé DUP de la Mairie de « « « : 10
(dont un double du mémoire N°21 déposé sur le registre papier)
- au registre papier parcellaire de la mairie de Gonesse : 5

3.3 Clôture de l'enquête.

A la clôture de l'enquête, lundi 31 mars 2025 à 17h30, conformément à l'arrêté **N°2024-18083 du 21 février 2025**, Madame Muriel Scolan, Maire de la commune de Deuil-La Barre, a procédé à la clôture du registre d'enquête parcellaire et a transmis ce registre avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a lui-même clôturé le registre d'enquête de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4. Analyse des observations

4.1 DUP

30 observations (21 sur registre papier et 11 sur registre dématérialisé, une observation figurant à la fois sur les deux registres)

Toutes les observations émanent d'habitants de Deuil – La Barre, 17 observations ont été faites lors des permanences.

Les principaux thèmes abordés sont :

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Urbanisme : | dans 83 % des observations |
| • Environnement : | « 70 % « « |
| • Procédure d'enquête : | « 63 % « « |
| • Services et commerces : | « 53 % « « |
| • Circulation : | « 30 % « « |
| • Logements sociaux | « 23 % « « |

Les interrogations, au-delà de la procédure elle-même, concernent principalement l'urbanisme, l'environnement, les services et les commerces, et dans une moindre mesure la circulation et les logements sociaux qui sont plutôt bien acceptés.

Quelques observations très documentées montrent l'intérêt de certains habitants pour l'urbanisme de leur ville et la volonté de participer à ces réflexions, tout en souhaitant plus de concertation.

Les copies de l'intégralité des observations sont jointes en annexe et les tableaux ci-joints résument l'analyse par thème.

Enquête Publique conjointe DEUIL-LA BARRE Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire du 17 au 31 mars 2025										
Ar.SN N°2024 - 18083 du 21 février 2025										
DUP Synthèse des observations										
Date	Noms et adresses des pétitionnaires	Noms et adresses des pétitionnaires en ligne	Procédure	Urbanisme	Logements sociaux	Environnement	Circulation	Services	Commentaires	
										Voies
17-mars	1ère Permanence 9-12h	3 personnes		X	X		X		positif	
		1 personne					X		négatif / densification	
		1 personne		X	X				recherche d'informations	
19-mars	registre DUP	1 personne		X	X	X	X		négatif / densification, absence d'écoles, présence de sources	
19-mars	registre DUP	1 personne		X	X	X	X		négatif / densification, ab. logements sociaux	
21-mars	site DUP	1 personne		X	X	X	X	X	taux de densification trop élevée / coproducts (bois) ab. logements sociaux et ab. densification modérée	
22-mars	site DUP	1 personne		X		X		X	négatif / densification, réduction d'espace vert, pas de marches (poste)	
25-mars	registre DUP	1 personne		X	X	X		X	positif sur les objectifs, souhaits des pétitionnaires sur l'ensemble des projets	
		1 personne				X	X	X	s'interroge sur la densification, les espaces verts, la circulation et les services	
26-mars		2 personnes		X	X				recherche d'information en vue de formuler une observation	
26-mars	2ème permanence 14-17h	1 personne		X	X				manque d'anticipation et de concertation pour faire évoluer l'urbanisme / environnement, la qualité de vie	
		1 personne			X	X	X	X	positif sur le projet mais souhaite une attention au cadre de vie (circulation, environnement, services)	
		1 personne		X				X	recherche d'information en vue de formuler une observation, traité sur le matériel de la poste.	
		1 personne		X					recherche d'explication	
		1 personne		X					recherche d'information et d'explication	
		1 personne		X		X	X	X	Bien mesurer la densité que le quartier peut supporter (hauteur, circulation, services, parking)	
30-mars	site DUP	1 observation NP 13		X		X		X	OK avec l'observation N°7 de Mme Pelissier, donc opposé au projet dans sa forme actuelle.	
		1 observation NP7		X		X				
30-mars		1 personne		X	X				Tout à fait d'accord sur le principe. Souhaite une concertation lors de la conception du projet.	
30-mars	3ème et dernière permanence 14-17h	1 personne		X		X	X		Projet de 200 logements trop dense. Augmentation du trafic routier. Attention à l'environnement !	
		1 personne		X	X		X	X	Souhaite des réunions publiques pour présenter les futures constructions et l'impact sur le trafic.	
		1 personne		X	X		X	X	même si l'acte de Sp. demande une réflexion concertée sur l'urbanisme à long terme pour garantir un bon accueil (hab. / nature et qualité de vie)	
		1 personne		X	X		X	X	Trop opposé au projet en raison de la densification et de l'impact négatif sur le quartier. Demande la prolongation de l'enquête. Désigne l'exploitation de ses parcs et la maison d'été.	
		1 personne		X	X				Enquête trop courte, pas assez de communication et de concertation (avec citoyens), à la réflexion d'accès.	
		1 personne		X	X				Longue discussion critiquant la procédure, l'enquête jugée trop courte, le vocabulaire "parcellaire" l'exploitation, le manque de bilan.	
		1 personne		X	X	X	X	X	Ade. opposé à la hauteur du lieu et l'impact de 25% de logements sociaux et accordé avec les propositions acceptées. Modèles de la poste + commerces et un projet équilibré (espaces verts).	
clôture à 17h 30		1 personne		X	X	X	X	X	maintien du commerce ? Parking autorisés d'école / rampes piétonnes (cf. pompage 40 av Chazotte) Quelles solutions ?	
		2 personnes		X	X	X			Quartier bruyant et déjà trop dense. Pourquoi pas à l'écart ? Pas un complexe de zones résidentielles (R+2) pour réduire les 25 % logements sociaux.	
		2 personnes						X	Commence à se questionner à la situation du quartier de la gare : projet de circulation et d'écoles.	
		1 136 43								
		1 140 09		X	X	X	X	X	Opposé au projet de densification avec 40 % de logements sociaux, 7% de commerces, manque d'équipements culturels et de lieux de détente. Pas un complexe de zones résidentielles (R+2) pour réduire les 25 % logements sociaux.	
		3 personnes		X	X		X	X	Opposé au projet trop dense avec des effets négatifs sur le quartier. Enquête trop rapide et pas assez de concertation.	
				18	25	7	21	9	16	
				6					29%	
				11					27%	
				8					20%	
				4					13%	
				73%	32%					
				Procédure	Urbanisme	Logements sociaux	Environnement	Circulation	Services	
				3	1	6	2	5	4	
										Avis
										avis positifs
										sources
										plus négatifs
										non jugés

Un relevé exhaustif de ces observations a été conservé par les services de la ville, remis sous forme de copie papier et/ou numérisée aux services de l'EPFIF, et joint en annexe de ce rapport.

Cette analyse a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse envoyé le 7 avril 2025 aux services de l'EPFIF avec les questions en suspens suivantes :

- **Quelle est la vision à moyen terme de l'urbanisme de la ville et comment s'inscrit l'opération d'aménagement, objet de l'enquête dans cette vision ?**

Réponse EPFIF 95 :

La commune de Deuil-La Barre se distingue par la richesse de son patrimoine. C'est une ville résidentielle qui a su conserver son charme de village avec ses vergers et ses coteaux boisés, malgré une urbanisation progressive au fil des siècles pour s'adapter à la croissance démographique de sa population. Deuil-La Barre représente un bon compromis entre ville et nature. Sa proximité avec Paris et sa bonne desserte en transports en commun en font une ville attractive où il fait bon vivre.

C'est pourquoi la Commune est tout particulièrement attentive à :

- *Lutter contre l'étalement urbain en ayant une urbanisation maîtrisée, cohérente et judicieuse de son territoire tout en s'adaptant aux contraintes supra-communales et communales auxquelles il n'est pas possible de déroger (zone C du Plan d'Exposition aux Bruits rendant une partie du territoire inconstructible, rareté du foncier disponible, etc...).*
- *Favoriser la mixité sociale par la création d'un parcours résidentiel de l'habitat et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de Deuil-la Barre. La commune cherche à devenir une ville inclusive en proposant une offre de logements diversifiée, qui s'adapte aux besoins, à l'évolution des modes de vie et parcours de chacun.*
- *Développer les commerces et les équipements publics en préservant les commerces existants et en favorisant l'implantation de nouvelles activités commerciales. L'objectif étant d'avoir à proximité de chez soi toutes les commodités nécessaires au quotidien sans avoir besoin d'utiliser la voiture.*
- *De valoriser les espaces verts et l'utilisation des mobilités douces (aménagement de la coulée verte, sensibilisation à la nature et aux enjeux de sa préservation).*
- *D'améliorer le cadre de vie des Deuillois par le développement de loisirs, la mise en œuvre d'activités de sensibilisation aux enjeux énergétiques, environnementaux, et la valorisation de l'emploi.*

Tous ces éléments figurent dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables du PLU, approuvé en décembre 2019. Le secteur objet de la Déclaration d'Utilité Publique fait partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite dans ce plan local d'urbanisme. Cette OAP permet d'instaurer sur un secteur identifié, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces en adéquation avec les ambitions d'aménagement souhaitées par la Ville. Cette future opération s'inscrit dans cette vision car elle vise à :

- *Diversifier l'offre de logements et répondre au quota de logements sociaux imposé par la loi.*
 - *Veiller à l'implantation des futures constructions par rapport aux constructions existantes (hauteur et gabarit des constructions, qualité des matériaux utilisés).*
 - *Les rez-de-chaussée des constructions devront être principalement occupés par des commerces, des activités ou des équipements publics, tout en conservant les commerces existants sur ce secteur, notamment le local de la Poste qui sera relocalisé au sein de l'opération.*
 - *De veiller à un aménagement paysager de qualité sur ce secteur (marge de retrait obligatoire de 5 m de l'alignement, création d'une circulation douce).*
 - *Répondre aux besoins de stationnement nécessaires pour les futurs commerçants et leur clientèle implantés sur le projet, et pour les futurs habitants.*
- **La densification (SDRIF / SRU) est- elle le seul objectif et la seule justification de cette procédure d'expropriation ?**

Réponse EPFIF 95 :

Comme évoqué précédemment, le secteur de DUP fait partie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville depuis 2019. Le site est concerné par la mise en œuvre d'ambitions architecturales, environnementales et fonctionnelles. L'objectif poursuivi est de mener une opération urbaine de qualité, entre le centre-ville et le pôle commercial des Mortefontaines, en prenant en considération les besoins de la population. Les nécessités de logements en Ile de France sont très importantes et il appartient à la commune de participer à l'effort collectif, de manière raisonnable et raisonnée. Pour cela, il vaut mieux maîtriser le projet du début à la fin, et ne pas le subir.

Ainsi, ces terrains ont déjà été convoités à de maintes reprises par des promoteurs qui, pour compenser la spéculation foncière, proposaient à la commune des projets immobiliers excessivement denses et non intégrés dans l'environnement urbain. C'est pourquoi, à l'aide de la Convention d'Intervention Foncière entre la commune et l'EPFIF, il a été convenu que ce dernier s'assurerait de la maîtrise foncière, afin de mener une opération qui répondrait aux exigences de la commune, mais également au cadre de vie des Deuillois.

Enfin, ce projet s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain en adéquation avec les enjeux de la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette » qui vise à lutter contre l'étalement urbain et préconise de « reconstruire la ville sur la ville ».

- **Quel sera l'impact sur la qualité de vie des habitants (services, espaces verts, commerces) ?**

Réponse EPFIF 95 :

Situé à proximité immédiate du centre-ville, ce secteur possède de nombreux atouts qu'il convient de mettre en avant et de développer. L'aménagement de ce site permettra d'améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant son attractivité et d'en faire un « trait d'union » entre le centre-ville et le quartier des Mortefontaines. Ce secteur deviendra un véritable espace de rencontre par le développement de nouvelles activités commerciales, de services de proximité tout en conservant le local de la Poste dans le futur projet. La réalisation d'une voie de circulation douce et d'aménagement paysager permettra notamment aux élèves

du groupe scolaire des Mortefontaines et aux collégiens de se rendre dans leurs établissements de manière sécurisée. L'arrivée de nouveaux habitants dans ce secteur induira la réalisation de places de stationnements dont l'emplacement sera privilégié en sous-sol afin de limiter l'impact visuel que ces nouvelles places pourraient engendrer.

- **Pourquoi ce projet n'a-t-il pas été évoqué avec les moyens de communication habituels (magazine, café citoyen) ?**

Réponse EPFIF 95 :

Conformément aux dispositions réglementaires de l'arrêté n°2024-18083 du 21 février 2025 relatif à l'ouverture des enquêtes publiques et parcellaires, l'ensemble des procédures d'affichages réglementaires et les délais s'y rapportant ont été respectés à savoir :

- L'affichage de l'avis d'enquête publique au moins 8 jours avant le début de l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la Ville et sur le site concerné par la procédure.
- Des annonces dans les journaux locaux.
- Les dates de l'enquête publique ont également fait l'objet d'un encart spécifique dans le magazine de la Ville (mars 2025).
- L'avis d'enquête publique a été relayé sur les différents réseaux sociaux de la Ville à savoir : Facebook, LinkedIn et Instagram.

Par ailleurs, ce projet est prévu dans le plan local d'urbanisme depuis 2019. Dans le cadre de la révision du PLU, des réunions publiques ont été organisées, des communications régulières ont été faites dans le magazine de la ville, sur le site internet et une exposition publique a été organisée pendant toute la durée de la révision. Une large communication a donc été réalisée à ce moment-là.

Rappelons enfin qu'il s'agit d'une enquête publique liée à une « DUP réserve foncière » et non d'une « DUP travaux ». Il n'existe pas de projet sur cette emprise, et un café citoyen n'aurait pas permis de répondre aux interrogations des habitants qui auraient légitimement demandé à prendre connaissance de la configuration des immeubles, de leurs hauteurs, des types de logements... Autant de questions dont les réponses ne sont pas connues à ce jour.

- **Une concertation est-elle prévue pour finaliser le programme de l'opération lorsque la maîtrise foncière sera assurée ?**

Réponse EPFIF 95 :

Une concertation sera mise en place le moment venu pour ce projet stratégique, sa forme n'est pas encore définie. Des informations seront communiquées aux Deuillois par le biais des moyens de communication classiques sur le projet, quand celui-ci sera connu de la ville.

- **Implication des habitants qui en expriment le souhait dans les réflexions sur l'urbanisme de la ville ?**

Réponse EPFIF 95 :

Des concertations sont organisées régulièrement lors de l'évolution des documents d'urbanisme ou encore ponctuellement lors des cafés citoyens... Peu de personnes se manifestent lors de ces réunions publiques et concertations. Elles sont invitées à participer aux instances participatives déjà existantes.

4.2 Enquête Parcellaire / Expropriation

Sur les 8 propriétaires concernés (hors ville, Etat, Poste et EDF), seuls 3 se sont manifestés. Cette très faible participation est préoccupante compte tenu des enjeux.

Enquête Publique conjointe DEUIL-LA BARRE Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire du 17 au 31 mars 2025										
Arrêté N°2024 - 18083 du 21 février 2025										
Enquête parcellaire										
Dates	Numéro	Noms et adresses des pétitionnaires		courrier du 23/9/2023	courrier du 26/9/2025	Procédure	Compréhension	Estimation	Contact	Commentaires
		registre en Mairie	site dématérialisé https://www.mairie-deuillabarre.fr/pratique/urbanisme							
17-mars 1 ère Permanence 9 - 12 h Clôture 12h15	1	1 couple	Propriétaires occupants	non reçu ou confondu avec des courriers de promoteurs	reçu mais n'ont pas réussi à joindre l'EPFIF	X	X	X	X	Agés de 73 et 75 ans, d'origine portugaise et s'exprimant mal en français, sont traumatisés par cette procédure qu'ils ne comprennent pas. Souhaitent être recontactés par l'EPFIF.
20-mars	2	1 personne cf observation N°5 registre DUP								N'est pas concerné par cette procédure. Ses remarques concernent la DUP
26-mars 2ème permanence 14 - 17 h Fin à 17h30		Aucune observation								
31-mars 3ème permanence 14 - 17 h	3	1 personne filles de propriétaires occupants cf observation N°1 enquête parcellaire		non reçu ou confondu avec des courriers de promoteurs	reçu mais n'ont pas réussi à joindre l'EPFIF	X	X	X	X	Intervient au nom de ces parents qui vivent dans leur maison depuis 37 ans et qui tiennent à rester dans cet environnement. Souhaite une prolongation de l'enquête, l'arrêt de ce projet et que ses parents restent dans leur maison.
	4	1 personne propriétaire indivis non occupant		OK	OK	X	X	X	X	Ne comprend pas le refus du projet Kaufman & Broad par la Mairie. Les propriétaires indivis jugent l'offre de l'EPF anormalement basse et seraient prêt à vendre à un prix plus proche de la valeur de succession actualisée et de l'offre de K&B
	5	Propriétaire occupant accompagné de sa nièce qui remet la lettre jointe au registre		non reçu	non reçu	X	X	X	X	Agé de 81 ans, Mr Géry est très perturbé par la brutalité de la procédure. Il réside depuis 49 ans dans cette maison et souhaite à tout prix rester dans cet environnement où il a ses habitudes et ses relations. Très anxieux, il appréhende ce déménagement et devra être accompagné.
Clôture à 17h30										
Seuls 3 propriétaires se sont manifestés, dont un couple et un propriétaire occupants très perturbés par la procédure qu'ils jugent brutale. Ils souhaitent être relogés dans le quartier et, compte tenu de leurs âges, espèrent être accompagnés dans cette démarche. Qu'en est-il des autres propriétaires ?										AVIS plutôt positifs neutres plutôt négatifs très négatifs

Il y a lieu de distinguer l'analyse des observations des propriétaires occupants, en l'occurrence âgés, qui souhaitent pouvoir se reloger dans un quartier qu'ils habitent depuis plusieurs années, et les propriétaires qui souhaitent valoriser leur bien le mieux possible et abordent cette procédure dans des termes strictement financiers.

Propriétaires occupants

Les principaux points évoqués :

- Brièveté et brutalité de la procédure,
- Confusion avec les démarches des promoteurs,
- Impossibilité de se reloger sur place aux conditions proposées,
- Absence de prise en compte des facteurs humains pour des propriétaires occupants âgés,

Questions en suspens :

- **Ces propriétaires âgés ont vécu dans ce quartier depuis plus de 35 ans et souhaitent y rester. Quelles sont les possibilités de relogement dans le cadre de l'opération ?**

Réponse EPFIF 95 :

Pour les propriétaires âgés ayant vécu dans ce quartier depuis de nombreuses années et qui souhaitent y rester, des rendez-vous particuliers sont en cours d'organisation en Mairie de Deuil-La Barre avec Mme le Maire pour trouver, avec eux, des solutions qui correspondent à leurs attentes et leur permettent de continuer de vivre à Deuil-La Barre.

Il pourra être envisagé de proposer un relogement dans le cadre de l'opération plus adapté à leur besoin, notamment en étudiant avec attention la composition du ménage, leur mode de vie et les difficultés quotidiennes auxquelles ils peuvent être confrontés à ce jour, avec par exemple l'accès à un petit jardin ou à un espace extérieur pour ne pas se couper de leurs habitudes.

- **Quelles sont les mesures d'accompagnement prévues pour ces personnes, sachant qu'elles ont plus de 75 ans ?**

Réponse EPFIF 95 :

La commune et l'EPFIF vont reprendre attache avec les propriétaires concernés pour amorcer un dialogue ; Les premiers courriers de prise de contact envoyés (en lettre simple, et recommandée) n'ont pas eu les effets escomptés, aucune réponse n'ayant été donnée.

Au-delà des dispositions indiquées lors de la précédente réponse, la commune sera attentive à la situation de ces personnes qui pourront en tant que de besoin, se faire aider par le CCAS. De plus, comme indiqué précédemment, des rendez-vous spécifiques sont prévus ou vont être organisés avec ces personnes pour évoquer leur situation particulière.

- **Est-il prévu de les rencontrer chez eux ou à la Mairie pour faciliter cette négociation et leur éviter de se déplacer ?**

Réponse EPFIF 95 :

Comme indiqué au point précédent, l'EPFIF et la commune vont prendre attache avec les propriétaires s'étant manifestés lors des enquêtes publique et parcellaire.

Une rencontre va être réalisée avec les propriétaires directement à la Mairie de Deuil-La Barre, pour entamer des échanges avec ces derniers.

Cette rencontre se fera en présence de Madame le Maire, des services de la Ville et de l'EPFIF.

Propriétaires non occupant contestant la valorisation proposée

Un seul propriétaire dans cette situation s'est présenté

- Conteste la méthode de valorisation du service des domaines comparée à l'évaluation d'une succession datant de 2017.

- Valorisation très faible des biens concernés et justification de ces valorisations incomprises ou inexistantes (comparatif / Kaufman & Broad).
- Serait disposé à vendre à un prix raisonnable. Marge de négociation ?

Questions en suspens :

- **Combien de propriétaires n'ont pu être contactés ? Combien ont refusé d'entamer une discussion ? Comment parvenir à leur exposer les enjeux et éviter un contentieux inutile et coûteux ?**

Réponse EPFIF 95 :

Nombre de propriétaires privés	9
<i>Acquisition amiable</i>	1
<i>Négociations en cours</i>	2
<i>Discussion sans suite</i>	1
<i>Refus offre amiable</i>	2
<i>Aucun retour suite aux prises de contact ou bien pas de discussion amiable souhaitée</i>	3

Au moment du lancement de la procédure, 21 courriers de notifications individuelles ont été remis en main propre par voie de commissaire de justice, afin d'informer les propriétaires concernés de la procédure de déclaration d'utilité publique et des enquêtes conjointes de déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire à venir.

Seuls 9 destinataires ont bien été notifiés. Les notifications individuelles infructueuses ont été affichées sur le panneau administratif situé à la Mairie de Deuil-La Barre au 36 rue Charles de Gaulle 95170 DEUIL-LA BARRE soit au moins 15 jours avant la fin de l'enquête parcellaire conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2024-18083 et de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Ces affichages ont fait l'objet de constats réalisés par la police municipale et certifiés par Madame le Maire.

- **La mise à jour récente du montant de l'opération devrait être justifiée et accompagnée du détail des coûts basés sur l'évaluation des services des Domaines.**

Réponse EPFIF 95 :

Une mise à jour récente du montant de l'opération a été faite puisque l'EPFIF a réalisé à l'été 2024, l'acquisition de l'une des parcelles située dans le secteur soumis à la procédure de déclaration d'utilité publique. Il s'agit d'un pavillon sis 52 rue de la Barre. L'acquisition de ce bien a nécessité la mise à jour de l'évaluation des services des Domaines pour avoir le montant le plus exact possible.

- **Est-il possible d'avoir un dossier complet de l'évaluation des Domaines datant de moins d'un an (avec les montants des transactions voisines qui ont servi de bases de comparaison) ?**

Réponse EPFIF 95 :

Ces éléments ne sont malheureusement pas communicables au public.

- **A-t-on vérifié que Mr RV était bien mandaté par les autres propriétaires indivis, sachant qu'il ne possède qu'1/7 ème de ce bien ?**

Réponse EPFIF 95 :

Tous les propriétaires concernés par l'opération ont été contactés par lettre simple et recommandée avant le lancement de la procédure de DUP.

Monsieur RV qui est le seul de l'indivision à s'être manifesté, n'a néanmoins produit aucun mandat au nom de l'indivision.

- **Est-ce que la méthode de valorisation a pu être exposée en donnant, au cas par cas, les exemples qui ont servi de bases de comparaison ?**

Réponse EPFIF 95 :

Les négociations avec les propriétaires ont été rendues compliquées notamment par les précédents accords trouvés avec les promoteurs, certains ayant pu atteindre trois fois la valeur du marché. Le dialogue avec les propriétaires a, de ce fait, été entaché, voire rendu impossible et l'EPFIF n'a pas été en situation de leur expliquer la méthode de valorisation.

- **Pour ceux qui seraient susceptibles de vendre quelle pourrait être la marge de négociation ?**

Réponse EPFIF 95 :

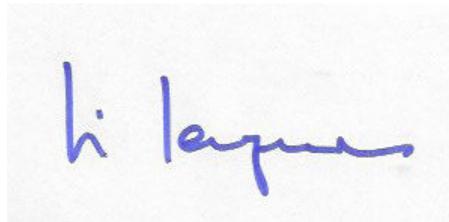
L'EPFIF est prêt à recevoir les propriétaires afin de trouver un accord amiable sur les acquisitions foncières.

Le nombre des visiteurs lors des permanences, la qualité des observations sur les registres mis à disposition du public en Mairie et sur le site dématérialisé de la ville, prouvent que la communication de l'enquête a été efficace. La mobilisation du voisinage direct de l'opération est à noter puisqu' il représente environ 1/3 des observations.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein. A noter que 20 % des observations étaient plutôt positives, 37 % neutres et à la recherche d'informations complémentaires, 43 % plutôt critiques.

Fait le 25 avril 2025

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'h. laque' or similar, on a light-colored background.

Eric SEYNAVE

5. Annexes (dossier joint au rapport)

1. Dossiers et registres DUP et Parcellaire mis à la disposition du publique pendant la durée de l'enquête et remis le 6 mai 2025 avec deux exemplaires du rapport et des annexes en Préfecture.
2. Délibération autorisant Madame le Maire de DEUIL-LA BARRE à solliciter auprès du Préfet du Val d'Oise l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire préalables à la déclaration d'utilité publique portant sur l'expropriation des immeubles situés sur le secteur dit « Îlot Poste-Commissariat » en vue de leur restructuration pour la réalisation d'une opération à vocation d'habitat et d'activités économiques au profit de l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) – (Conseil Municipal du 27 mai 2024).
3. Demande d'ouverture d'enquête de la ville de DEUIL-LA BARRE à la Préfecture du Val d'Oise (16 décembre 2024))
4. Demande de désignation d'un commissaire enquêteur du Préfet du Val d'Oise au Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise (21 janvier 2025)
5. Attestation sur l'honneur d'Eric SEYNAVE (23 janvier 2025)
6. Décision de désignation d'Eric SEYNAVE en qualité de commissaire enquêteur et de Monsieur Ronan Hebert en qualité de commissaire enquêteur suppléant (23 janvier 2025)
7. Compte rendu de la visio conférence réunissant Mme DELAFOSSE (EPFIF 95), Mmes AUGER et HOCHET (ville de Deuil-La Barre), Mr Seynave (commissaire enquêteur) et Mr Hebert (commissaire enquêteur suppléant) (5 février 2025)
8. Compte rendu de la réunion qui s'est tenue le 11 février 2025 en Mairie de Deuil-La Barre, précédée d'une visite du site.
9. Arrêté N° 2024-18083 du Préfet du Val d'Oise, daté du 21 février, prescrivant l'ouverture, sur le territoire et au profit de l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF), de l'enquête publique (transmis le 4 mars 2025)
10. Réunion avec Mme Capre (Préfecture du Val d'Oise) qui s'est tenue dans les locaux de la Préfecture pour remise des dossiers et ouverture des registres(16 janvier 2024).
11. Avis d'enquête publique, constat d'affichage de cet avis par la Police Municipale et copie des publications de cet avis dans le Grand Parisien et Les Echos des 5 et 18 mars 2025.
12. Copie des courriers notifiés par voie d'huissier aux propriétaires des lots concernés par la procédure (lots 1, 2 & 3 : 6 propriétaires indivis, 4, 7, 8 : 3 propriétaires indivis, 9, 10 & 11 & 12, 13 & 16, 14, 17 : 2 propriétaires indivis.
13. Constats d'affichage en Mairie des courriers de notifications individuelles infructueuses, des 3, 8, 17 et 24 mars 2025

Chapitre II – Conclusion et avis DUP

Préambule

La commune de Deuil-La Barre a demandé l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire relative au projet de constitution d'une réserve foncière au profit de l'Établissement Public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur l'Îlot « Poste-Commissariat » situé sur son territoire.

La commune de Deuil-La Barre n'étant propriétaire que d'une faible partie du terrain d'assiette devant être déclaré d'utilité publique, le recours à l'expropriation s'avère nécessaire en vue d'acquérir en totalité ou en partie les parcelles cadastrées AR 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 131, 132, 135, 137, 412, 413, 433, 435, 747, 748, 74, 751, 752, 753, soit 21 parcelles. Il s'agit en fait de plusieurs lots de propriété simple ou indivise qui, ajoutés aux parcelles dont la commune est déjà propriétaire, permettront la réalisation d'une réserve foncière dont la réalisation a été confiée à L'EPFIF qui est donc maître d'œuvre de cette opération pour le compte de la commune de Deuil-La Barre.

3 parcelles concernent des locaux commerciaux (AR 120, 125 & 137) – 3233 m²

7 parcelles sont propriétés de l'Etat (AR 131, 132, 433, 435, 747, 751, 753) – 2031 m²

1 parcelle est propriété de la ville de Deuil-La Barre (AR 749) – 142 m²

2 parcelles ont été acquises par l'EPFIF (AR 412 & 413) – 670 m²

3 parcelles avec 2 pavillons habités par des propriétaires âgés (AR 127, 748 & 752)-745 m²

2 parcelles de vergers appartenant à 3 propriétaires indivis (AR 121 & 122) – 1196 m²

1 parcelle avec maison occupée par son propriétaire (AR 123) – 720 m²

1 parcelle avec pavillon non occupé appartenant à 3 propriétaires indivis (AR 126) - 309 m²

1 parcelle avec pavillon en location appartenant à un couple (AR 135) – 515 m²

Cette réserve foncière permettra de réaliser une Opération d'Aménagement Programmé (OAP), prévue dans le PLU de 2019, qui permettra, à l'échéance 2030, de répondre aux objectifs de densification du schéma directeur de la région Ile-de-France et d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux exigé par la loi SRU.

L'article 545 du Code Civil stipule que :

« nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'expropriation ne peut avoir lieu qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique et qu'il ait été procédé à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Deux enquêtes sont nécessaires : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

Les présentes conclusions concernent l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique « DUP ».

Vu

- la décision E25000007/95, par laquelle le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Eric SEYNAVE en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière sur « l'îlot Poste-Commissariat » sur le territoire de Deuil-La barre.
- l'arrêté préfectoral du 21 février 2025, par lequel Monsieur le Préfet du Val d'Oise a prescrit l'organisation de l'enquête publique conjointe sur le projet précité, et énoncé les modalités de déroulement de l'enquête qui s'est tenue du 17 au 31 mars 2025 inclus, soit 15 jours consécutifs, afin que chacun puisse prendre connaissance des dossiers aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Deuil-La Barre, siège de l'enquête.
- la composition des dossiers d'enquête constitués tant pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique que pour l'enquête parcellaire.

Compte-tenu

- de son analyse, exposée dans son rapport d'enquête fondée sur l'examen du dossier d'enquête, sur les observations du public, sur les échanges avec les élus, les services de l'Établissement public foncier de la Région Ile-de- France et de la commune de Deuil-La Barre, et des réponses apportées par l'Établissement public foncier de la Région Ile-de- France.

Après avoir

- accepté cette mission, n'ayant exercé aucune activité, au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourrait être jugée incompatible avec la fonction de commissaire enquêteur et attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet,
- étudié le dossier sur pièces pour en comprendre l'objectif, la demande et la problématique,
- rencontré les élus, les services de la commune de Deuil-La Barre et de l'Établissement public foncier de la Région Ile-de- France,
- s'être déplacé sur le terrain à plusieurs reprises,
- assuré les permanences prévues, en concertation avec les services de la préfecture, à la mairie de Deuil-La Barre,
- conduit l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2025,
- examiné chacune des observations écrites ou annexées au registre d'enquête,

Le commissaire enquêteur, considérant :

Sur le dossier de l'enquête préalable à la DUP

- que le dossier comportait toutes les pièces réglementaires au titre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- que le dossier a été jugé « recevable » par les services de l'Etat puisque mis à l'enquête publique,
- que le dit dossier a été tenu à la disposition du public en mairie de Deuil_La Barre durant toute la durée de l'enquête, du 17 au 31 mars 2025, soit 15 jours consécutifs

En conclusion, le dossier a permis au public d'appréhender le projet et d'en comprendre l'objet et la problématique.

Sur l'information du public

- que les insertions dans la presse ont bien eu lieu au moins 8 jours avant le début de l'enquête dans les journaux suivants :
 - « Les Echos »
 - « Le Grand Parisien »
- que l'affichage réglementaire a bien eu lieu en Mairie de Deuil-La Barre et sur les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet et qu'il a été constaté par les services de la Police Municipale,
- que la ville de Deuil-La Barre a publié sur son site l'annonce de l'enquête avec un lien permettant de consulter les dossiers,
- que le Préfet du Val d'Oise a également publié l'avis d'enquête sur le site de la préfecture,
- que cette information a été suffisamment réalisée avant et pendant toute la durée de l'enquête,

Conclusions :

- **Ainsi, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre réglementaire, pour informer convenablement le public et pour lui permettre de prendre connaissance du dossier.**
- **Un des objectifs essentiels de l'enquête publique a donc été satisfait en offrant par la publicité effectuée et par l'information apportée, la possibilité d'une expression citoyenne sur ce projet..**

Sur la participation du public

- que les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2025 ont bien été respectées :

- possibilité de formuler ses observations directement sur le registre d'enquête publique conjointe ouvert à cet effet en mairie de Deuil-La Barre,
- possibilité d'adresser les observations sur l'utilité publique par correspondance au commissaire-enquêteur domicilié pour la circonstance en mairie de Deuil-La Barre, afin qu'elles soient annexées au registre,
- les observations écrites ou orales pouvant également être reçues par le commissaire-enquêteur lors des permanences fixées à l'article 4 de l'arrêté préfectoral susvisé,

En conclusion, toutes les mesures règlementaires ont bien été prises afin de faciliter la participation du public.

Sur le déroulement de l'enquête publique

- que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions,
- qu'en plus des dossiers d'enquête préalable à la DUP et parcellaire et les registres d'enquête, le public avait à sa disposition l'arrêté préfectoral précité, l'avis d'enquête publique,
- que la salle de réunion des services Urbanisme a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, et recevoir le public
- que l'enquête publique se soit déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2025, que le commissaire-enquêteur a pu conduire l'enquête sans difficulté, que le commissaire-enquêteur a pu échanger tout au long de l'enquête et poser ses questions aux élus et services de la ville de Deuil-La Barre et de l'Établissement Public Foncier de la Région Ile-de- France,

Sur la demande d'utilité publique présentée par la commune de Deuil-La Barre

Plusieurs critères doivent être examinés pour établir le caractère d'utilité ou non du projet soumis à l'enquête. Il s'agit ici d'effectuer une analyse bilancielles du projet.

1^{er} critère : LE PROJET MIS A L'ENQUETE PRESENTE T-IL CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET GENERAL ?

Le projet est situé dans un quartier qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au PLU voté en 2019.

L'objectif de cette opération est de répondre, à l'échéance 2030, aux critères de densification prévus dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et de pourcentage de logements sociaux fixé par la loi SRU (25%) auxquels la ville de Deuil-La Barre ne répond pas aujourd'hui.

L'îlot « Poste-Commissariat » répond parfaitement à ces objectifs car le quartier, qui bénéficie de services récemment installés (Commissariats et Marché), possède un potentiel

foncier peu ou mal exploité. La ville de Deuil-La Barre a donc confié à l'Établissement foncier de la région Ile-de-France la mission de constituer la réserve foncière nécessaire à la rénovation urbaine de ce quartier central et très bien desservi.

Une fois réalisée, la maîtrise du foncier permettra une opération d'aménagement qui revalorisera tout le quartier en réalisant environ 200 logements, dont 40 % de logements sociaux, dans des collectifs de hauteur modérée, avec la création de commerces en pied d'immeuble, le maintien du service postal dans le cadre de l'opération, et la création d'espaces verts accessibles au public.

Au vu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que les objectifs de la commune répondent à la notion d'utilité publique.

Il convient de vérifier si les expropriations envisagées sont nécessaires pour les atteindre.

2^{ème} critère : LES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES SONT-ELLES NECESSAIRES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET MIS A L'ENQUETE ?

Sur les 21 parcelles concernées, la ville n'en maîtrise qu'une et l'EPFIF a pu en acquérir deux après négociation amiable.

Sept parcelles sont propriétés de l'État avec lequel l'EPFIF est en discussion.

Des négociations sont en cours avec les propriétaires des trois parcelles occupées par des locaux commerciaux, dont la Poste.

L'accueil des propriétaires des huit parcelles restantes a été extrêmement réservés, la plupart n'ayant donné aucune suite aux différentes sollicitations, avant ou dans le cadre de l'enquête.

Le projet d'expropriation vise à rendre possible, grâce à la puissance publique, la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure prévue dans le cadre du PLU de 2019. Ce projet permettra de rénover un quartier central et bien desservi, tout en se mettant en conformité vis-à-vis des directives régionales (SDRIF) et nationales (SRU) en matière d'urbanisme.

Au vu de ce qui précède, le commissaire-enquêteur estime que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête.

3^{ème} critère : LE BILAN COÛTS AVANTAGES PENCHE-T-IL EN FAVEUR DE LA REALISATION DU PROJET ?

A la demande de l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF), France Domaine a communiqué des évaluations le 13 juin 2024, puis le 12 février 2025 suite à l'acquisition récente de deux parcelles par l'EPFIF.

L'EPFIF assure le portage financier des acquisitions pour un montant évalué à 10 850 000 €, et la revente aux opérateurs qui réaliseront le projet d'aménagement. L'impact financier pour la commune de Deuil-La Barre devrait donc être faible.

Au-delà de cette évaluation financière, le bilan doit être analysé au vu des objectifs de l'ensemble du projet :

On relèvera évidemment, au titre des inconvénients une atteinte à la propriété privée.

Le bilan financier de l'opération paraît raisonnable.

Les inconvénients d'ordre social

Mis à part l'atteinte à la propriété privée, évoquée ci-dessus, le projet qui est l'objet de la réserve foncière nécessaire à sa réalisation, présente beaucoup d'avantages, à savoir :

- Rénovation d'un quartier central qui dispose d'ores et déjà de nombreux atouts (Marché, Poste qui sera maintenue dans le cadre de l'opération, commissariats),
- Renforcer la mixité sociale en proposant 40 % de logements sociaux,
- Élargissement de la voirie avec des moyens supplémentaires de parkings souterrains, espaces verts accessibles au public et commerces en pied d'immeuble,
- Accueil plutôt favorable de la population lors de l'enquête.

Le bilan social est donc très largement en faveur du projet proposé.

Intérêts environnementaux

La réserve foncière prévue concerne une zone fortement urbanisée avec de nombreuses parcelles en friche ou potagère, non accessibles au public. Elle permettra une meilleure répartition des espaces verts accessibles au public, en particulier à l'alignement des voiries, avec l'implantation d'arbres de haute tige permettant de favoriser des « îlots de fraîcheur ».

On peut considérer, par conséquent, qu'il n'y aura aucune atteinte au milieu naturel ni à la santé publique, et que le projet devrait améliorer la qualité et l'usage des espaces verts.

EN CONCLUSION,

au vu des éléments qui précèdent, considérant :

- que les objectifs visés par le dossier et poursuivis par la commune peuvent être considérés d'utilité publique,
- qu'au vu des chiffres annoncés le coût financier de l'opération pour la commune semble faible,
- que les huit expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les dits objectifs visés par le projet mis à l'enquête,

Je considère que les avantages que présente le projet d'acquisition en vue du projet de constitution d'une réserve foncière l'emporte sur les inconvénients qu'ils génèrent. En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique sollicitée par la Commune de Deuil-La Barre relative à l'acquisition par l'Établissement Public Foncier d'Île de France en vue d'une opération d'aménagement,

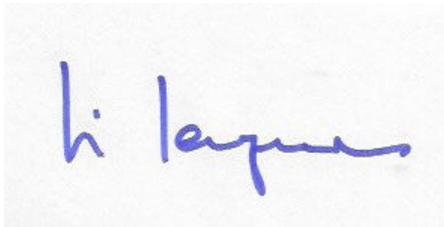
Assorti des recommandations suivantes, compte tenu des observations recueillies lors de l'enquête DUP :

Après acquisition par l'EPFIF des parcelles permettant la réalisation de l'opération d'aménagement programmée, **veiller à** :

- Mettre en place une véritable concertation lors de l'élaboration des bâtiments (groupes de réflexions, réunions publiques avant dépôt des PC, etc...).
- Prévoir des hauteurs raisonnables et un épannelage harmonieux des bâtiments,
- Assurer un retrait suffisant des bâtiments pour élargir les voiries et permettre des plantations d'arbres et d'espaces verts accessibles et visibles par le public,
- Favoriser le stationnement souterrain et le stationnement de courte durée en surface en faveur des commerces et services publics,
- Privilégier l'installation de commerces de proximité en pied d'immeuble pour animer ce quartier en profitant des implantations existantes (poste, marché, etc..).

Fait le 30 avril 2025

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'h. laque', is shown on a light-colored background.

Eric SEYNAVE

Chapitre III– Conclusion et avis Parcellaire

Rappel du projet

La commune de Deuil-La Barre a demandé l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire relative au projet de constitution d'une réserve foncière au profit de l'Établissement Public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur l'îlot « Poste-Commissariat » situé sur son territoire.

Cette réserve foncière permettra de réaliser une Opération d'Aménagement Programmé (OAP), prévue dans le PLU de 2019, qui permettra, à l'échéance 2030, de répondre aux objectifs de densification du schéma directeur de la région Ile-de-France et d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux exigé par la loi SRU.

L'article 545 du Code Civil stipule que :

« nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'expropriation ne peut avoir lieu qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique et qu'il ait été procédé à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Deux enquêtes sont nécessaires : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

Objet de l'enquête parcellaire

L'objectif de l'enquête parcellaire est de deux natures :

- permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur bien pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle condition leurs biens seront concernés,
- vérifier l'exactitude des informations cadastrales avec une évaluation des parcelles par les domaines et les références des lots de chaque propriétaire.

Cette procédure est conjointe à la déclaration d'utilité publique, qui fait l'objet d'un rapport séparé, et est relative à l'opération de réhabilitation.

Elle est réalisée en application des articles R.11-19 et suivant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; elle constitue une phase administrative précédant l'arrêté de cessibilité promulgué par arrêté préfectoral, lequel désigne les propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

Dans son objectif, elle va permettre d'identifier les titulaires de droits réels, et les ayants droits susceptibles de céder la propriété des parts des biens concernés, dans le cadre de ladite procédure d'expropriation.

Dans sa finalité, elle vise la détermination de l'intégralité des parts à acquérir consécutivement à la décision d'expropriation, condition nécessaire à la réalisation d'une réserve foncière confiée à l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement programmée (OAP inscrite au PLU DE 2019) de la ville de Deuil-La Barre.

L'enquête parcellaire est menée conjointement à la DUP dans la mesure où le périmètre exact est déterminé avant la DUP et sachant que l'expropriant est en mesure de dresser la liste des propriétaires et le plan parcellaire.

Ces conditions sont parfaitement remplies dans l'enquête présente puisque l'EPFIF a dressé dans le rapport principal, le relevé cadastral de tous les terrains concernés.

La commune de Deuil-La Barre n'étant propriétaire que d'une faible partie du terrain d'assiette devant être déclaré d'utilité publique, le recours à l'expropriation s'avère nécessaire en vue d'acquérir en totalité ou en partie les parcelles cadastrées AR 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 131, 132, 135, 137, 412, 413, 433, 435, 747, 748, 74, 751, 752, 753, soit 21 parcelles. Il s'agit en fait de plusieurs lots de propriété simple ou indivise qui, ajoutés aux parcelles dont la commune est déjà propriétaire, permettront la réalisation d'une réserve foncière dont la réalisation a été confiée à L'EPFIF qui est donc maître d'œuvre de cette opération pour le compte de la commune de Deuil-La Barre.

3 parcelles concernent des locaux commerciaux (AR 120, 125 & 137) – 3233 m²

7 parcelles sont propriétés de l'Etat (AR 131, 132, 433, 435, 747, 751, 753) – 2031 m²

1 parcelle est propriété de la ville de Deuil-La Barre (AR 749) – 142 m²

2 parcelles ont été acquises par l'EPFIF (AR 412 & 413) – 670 m²

3 parcelles avec 2 pavillons habités par des propriétaires âgés (AR 127, 748 & 752)-745 m²

2 parcelles de vergers appartenant à 3 propriétaires indivis (AR 121 & 122) – 1196 m²

1 parcelle avec maison occupée par son propriétaire (AR 123) – 720 m²

1 parcelle avec pavillon non occupé appartenant à 3 propriétaires indivis (AR 126) - 309 m²

1 parcelle avec pavillon en location appartenant à un couple (AR 135) – 515 m²

Dans sa nature, l'enquête parcellaire a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires indivis concernés sont informés individuellement à prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, afin que chacun d'eux puisse venir exprimer ses observations.

L'ensemble des ayants droits ont été contactés par l'EPFIF et un courrier daté du 21 février 2025 a été déposé par huissier à leur intention, pour les informer de la procédure avant l'ouverture de l'enquête prévue le 17 mars 2025.

Il s'agit de :

- SA Poste Immo (Legathuiss)
- trois propriétaires de l'indivision G (SCP Venezia)

- Monsieur L (SCP Venezia)
- SCI G (SCP Venezia)
- trois propriétaires de l'indivision R (SCP Venezia)
- Monsieur G (SCP Venezia)
- Direction de l'Immobilier de l'État (SCP Venezia)
- Monsieur et Madame B (SCP Venezia)
- SAS EDF International Networks (Seine Ouest)
- Commune de Deuil-La Barre (SCP Venezia)
- Monsieur et Madame M (Legathuiss)

Etaient joints à ces courriers :

- la fiche de renseignements à retourner à l'EPFIF,
- l'arrêté préfectoral n° 2022-49 du 1^{er} juin 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) conjointe à l'enquête parcellaire,
- un état parcellaire,
- un plan parcellaire.

Les actes d'huissier sont joints en annexe du rapport.

Bilan de l'enquête parcellaire

Sur les emprises des biens à exproprier

Le commissaire enquêteur observe que le projet intègre la totalité des emprises des parcelles et lots concernés.

Sur l'identification des propriétaires

La procédure

Les procédures ont été respectées notamment en matière de publicité, d'affichage et de notification aux propriétaires.

Les notifications individuelles prévues à l'article 6 de l'arrêté préfectoral ont été adressées par voie d'huissier aux propriétaires les 25, 26, 27 et 28 février 2025, donc avant l'ouverture de l'enquête.

Trois des propriétaires concernés ont pu faire part de leurs observations lors des permanences du 17 et du 31 mars 2025.

Les retours des notifications

Sur les 21 notifications délivrées par huissier, dix n'ont pu être remises en main propre, l'adresse ayant été vérifiée mais personne ne répondant aux appels. Un avis de passage a été laissé au domicile des intéressés et la copie de l'acte d'huissier correspondant a été déposé sous pli fermé à son étude.

Les copies de courriers de notifications infructueuses ont été affichées en Mairie et cet affichage a été constaté à quatre reprises (3, 8, 17 et 24 mars 2025) par un agent assermenté de la ville de Deuil-La Barre. Ces constats sont joints en annexe.

Bilan sur l'identification des propriétaires

A la lecture des retours du courrier de notification, il est constaté qu'aucun des questionnaires retournés n'a modifié les superficies des lots.

Avis et conclusion du commissaire-enquêteur sur l'enquête parcellaire

Sur la régularité de l'enquête

Les procédures

Les procédures prévues au code de l'expropriation en général, et dans l'arrêté préfectoral N°2024-18083 en particulier, ont été respectées, à savoir :

- la consistance du dossier, conforme à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation ;
- la durée de l'enquête qui ne peut être inférieure à quinze jours (§1 Art R.131-4) ;
- la mise à disposition d'un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le maire (§1 Art R.131-4) ;
- les publications dans le journal « les Echos » et dans le journal « Le Grand Parisien », huit jours au moins avant le début de l'enquête (Art R.131-5 et article 11 de l'arrêté préfectoral);
- l'affichage de l'avis d'enquête (Art R.131-5) en Mairie de Deuil-La Barre et sur les lieux habituels d'affichage administratif (article 11 de l'arrêté préfectoral), cette mesure a été confirmée par attestation des services de la Police Municipale de la ville de Deuil-La Barre ;
- la notification individuelle du dépôt de dossier à la mairie faite par l'expropriant par lettre remise par huissier au domicile des ayant droits n'ayant pas signé d'acte de vente, terminée 3 jours avant le début de l'enquête (article 6 de l'arrêté préfectoral) ;
- la remise du registre clos par le maire à la fin de l'enquête et remis au commissaire enquêteur dans le délai de 24 heures (Art R.112-18).

Le déroulement de l'enquête proprement dit

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil et de mise à disposition des dossiers et des registres.

Les observations du public ont pu être consignées, en toute tranquillité, au siège de l'enquête qui permettait de prendre connaissance du dossier.

Le lieu de permanence du commissaire-enquêteur était situé dans la salle de réunion de l'urbanisme, où il était possible de s'isoler pour s'exprimer en toute quiétude.

Tous les échanges se sont déroulés dans de bonnes conditions et sans incident.

Sur les emprises des biens à exproprier

Les emprises des biens à exproprier sont conformes au projet faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Sur l'identification des propriétaires

La remise par huissier des notifications témoigne que les propriétaires ont bien reçu l'information de la procédure de cessibilité au profit de l'EPFIF et de la DUP concernant l'acquisition des terrains permettant la constitution d'une réserve foncière par les soins de l'EPFIF, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement programmée sur « l'îlot Poste-Commissariat » de la ville de Deuil-La Barre.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Je constate que :

- la liste des documents constitutifs du dossier d'enquête est conforme au code de l'expropriation,
- la décision n° E2500007/95, de monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 23 janvier 2025 me désigne comme commissaire enquêteur,
- le cadre juridique du projet est défini par l'arrêté 2024-18083 de monsieur le préfet du Val d'Oise en date du 21 février 2025,
- le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public qui a pu le consulter et exprimer ses observations dans de bonnes conditions,
- la publicité a été réalisée conformément à la réglementation,
- l'information aux propriétaires a été respectée légalement sous forme de courrier remis par huissier par l'EPFIF,
- l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet de la constitution d'une réserve foncière tel qu'il résulte de la procédure de DUP,
- le plan parcellaire présentant le périmètre des acquisitions nécessaires a été clairement défini,
- l'opération vise à satisfaire un besoin d'intérêt général,
- aucune déclaration ne remet en cause la liste des copropriétaires tels qu'ils figurent dans le dossier d'enquête,
- l'information aux copropriétaires de la procédure d'expropriation a été largement diffusée.

J'ai pu noter la bonne identification des propriétaires expropriés, ainsi que des lots et des parcelles.

Après analyse du dossier, des observations et avis, je considère que :

- le fait que peu de propriétaires soient venu s'exprimer sur le registre d'enquête ne remet pas en cause la validité de l'enquête,
- le non retrait des notifications déposées par voie d'huissier n'obère pas la régularité et la légalité du courrier adressé à chacun des copropriétaires.

En conséquence de ce qui précède, des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal et de l'avis favorable émis pour la DUP par ailleurs, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

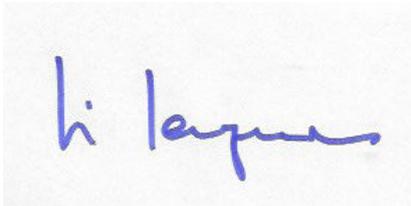
sur la procédure, l'emprise des propriétés concernées et l'identification des propriétaires de l'enquête parcellaire sollicitée par l'Établissement Public Foncier d'Île de France relative à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement programmée dans le PLU de 2019, dite « îlot Poste-Commissariat » sur le territoire de la commune de Deuil-La Barre,

Assorti des recommandations suivantes, compte tenu des observations recueillies lors de l'enquête conjointe DUP et Parcellaire :

- Porter une attention particulière aux propriétaires occupants âgés (2 cas) qui sont très déstabilisés par la procédure en cours. Vu le faible nombre des personnes concernées, prévoir un accompagnement adapté en privilégiant un relogement dans l'opération prévue,
- Chercher à clarifier les méthodes d'évaluation proposées par l'EPFIF dont l'approche est souvent confondue avec celles des promoteurs qui ont approché les propriétaires ces dernières années.

Le 30 avril 2025

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'h. laque', is shown on a white background.

Eric SEYNAVE

