

ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET D'OPERATION
DE
RESTAURATION IMMOBILIERE
Centre Ville Les Mureaux

Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

Enquête Publique du jeudi 7 juin 2018 au vendredi 6 juillet 2018

RAPPORT D'ENQUETE

25 juillet 2018

Le Commissaire Enquêteur

Mr P.Barber

Sommaire

1. Le Projet	5
1.1 <i>Le contexte</i>	5
1.2 <i>Les difficultés</i>	5
1.3 <i>L'Opération de restauration Immobilière</i>	5
1.4 <i>Les immeubles ciblés</i>	6
1.5 <i>Les Règlements</i>	6
1.6 <i>Les aspects financiers</i>	6
2. Désignation du Commissaire Enquêteur	6
3. Modalités de l'Enquête	6
3.1 <i>Publicité de l'enquête</i>	7
3.1.1 <i>La publicité légale</i>	7
3.1.2 <i>Affichage</i>	7
3.1.3 <i>Internet</i>	7
3.2 <i>Documents mis à disposition</i>	8
4. Déroulement de l'enquête	8
4.1 <i>Rencontre avec la Mairie et GPSeO</i>	8
4.2 <i>Permanences</i>	8
4.3 <i>Affichage</i>	9
4.4 <i>Tenue des permanences</i>	9
4.5 <i>Recueil du Registre d'Enquête</i>	9
4.6 <i>Contenu du Registre d'Enquête</i>	9
4.7 <i>Conclusions sur le déroulement de l'Enquête</i>	9
5. Examen de la procédure	9
6. Examen du Dossier	10
6.1 <i>Examen des pièces du Dossier</i>	10
6.2 <i>Remarques du Public</i>	10
6.3 <i>Les avis des services</i>	10
7. Le Procès verbal de synthèse	10
8. Le Mémoire en Réponse	11
9. Avis et conclusions motivées	14
9.1 <i>Conclusions du Commissaire Enquêteur</i>	14
9.1.1 <i>Sur le déroulement de l'enquête</i>	14
9.1.2 <i>Sur le Dossier</i>	14
9.1.3 <i>Sur les observations du public</i>	15
9.1.4 <i>Sur le projet</i>	15
9.1.5 <i>Sur le Procès verbal de Synthèse</i>	16
9.1.6 <i>Sur le Mémoire en réponse</i>	16
9.2 <i>Avis du Commissaire Enquêteur</i>	17



ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET D'OPERATION
DE
RESTAURATION IMMOBILIERE
Centre Ville Les Mureaux

Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

Enquête Publique du jeudi 7 juin 2018 au vendredi 6 juillet 2018

RAPPORT D'ENQUETE

1 Le projet

1.1 Le contexte

La ville des Mureaux mène depuis plus de trente ans des actions d'ensemble destinées à l'amélioration du parc d'habitat privé. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » et deux Plans de sauvegarde sur le quartier Grand-Ouest en témoignent. Ces opérations, engagées depuis 2002 ont déjà permis de réhabiliter 59 bâtiments ; la dernière campagne, entamée en 2013, cible 72 façades. Enfin, en 2015, la ville a signé une convention dans le cadre de l'appel à projet pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne avec la DRIHL, l'ARS et l'Anah.

Cependant, la résistance permanente de certains immeubles et l'identification de nouveaux besoins ont justifié la nécessité de conduire une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans le centre ville des Mureaux.

En 2016, est donc lancée une OPAH 'Renouvellement Urbain' dont l'objectif est d'inverser les phénomènes de dévalorisation immobilière et d'assurer des conditions de vie décentes à la population résidente.

Le périmètre d'intervention de cette OPAH-RU correspond au contour du centre ville des Mureaux et identifie une dizaine d'adresses pour des situations d'insalubrité ou de péril.

1.2 Les difficultés

Les actions incitatives

- Améliorer les parties communes de l'immeuble pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Améliorer le confort et la salubrité des logements,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Adapter les logements et les immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap,
- Mettre en valeur le patrimoine architectural,

se révèlent parfois très limitées dès lors que les propriétaires sont dans l'incapacité financière ou totalement réfractaires à la réalisation des travaux leur incombant.

Des outils coercitifs modérés (arrêté de péril ou d'insalubrité...), voire renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière, objet de la présente enquête, peuvent en améliorer l'efficacité.

1.3 L'Opération de Restauration Immobilière engagée

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine&Oise et la ville des Mureaux ont souhaité lancer cette opération afin de

- Rénover en profondeur l'habitat du centre ancien,
- Offrir des logements décents et adaptés aux habitants,
- Lutter contre les (co)propriétaires indéclicats,
- Cibler particulièrement les immeubles très dégradés dont les (co)propriétaires déjà relancés par ailleurs n'ont pas souhaité engager la rénovation,
- Participer à la revitalisation du centre ville.

Le cadre précis de la présente enquête concerne trois immeubles jugés prioritaires.

La mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique Travaux sur ces trois immeubles est rendue nécessaire au regard des éléments suivants :

- niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipement hors normes...),
- passivité volontaire ou involontaire des propriétaires et cela depuis de nombreuses années.

1.4 Les immeubles ciblés

Adresse	Parcelle	Surface cadastrale (m2)	Niveaux habitables	Nb de logements Total/ Occupés	
46 rue Paul Doumer	AO 148	274	R+2	6/6	Propriétaire Bailleur unique
27 rue Gabriel Vilain	AX 141	401	R+2	6/2	1 Propriétaire Occupant 1 Propriétaire bailleur
10-12 rue Paul Doumer	AO 119	523	R+3	20/16	8 Propriétaire Occupant 12 Propriétaire bailleur

1.5 Les règlements

Les travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP (largement développés dans le dossier d'enquête).

1.6 Les aspects financiers

Le coût total des travaux devrait s'élever à environ 2 millions d'euros hors taxes.

2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 7 mai 2018, Madame le Président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné:

- Monsieur Pierre BARBER, en tant que commissaire enquêteur

Ce document figure en Pièce N° 1.

Le commissaire enquêteur a déclaré n'avoir aucun intérêt personnel dans ce dossier (Pièce N° 2).

3 Modalités de l'enquête publique

Par arrêté n° 18-052 en date du 25 mai 2018, Monsieur le Préfet des Yvelines a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet Déclaration d'Utilité Publique 'Travaux' proposé par la Communauté de communes GPS&O et la ville des Mureaux..

L'enquête publique se déroulera en mairie des Mureaux du jeudi 7 juin 2018 au vendredi 6 juillet 2018 inclus. Le dossier y sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du service.

Le Commissaire enquêteur recevra le public au service urbanisme de la mairie, les jours suivants :

- Jeudi 7 juin 2018 de 09h00 à 12h00,
- Lundi 11 Juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 15 juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 29 juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 6 juillet 2018 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ou être adressées par écrit au commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le public pourra également transmettre ses remarques via l'adresse courriel :

'travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net'

De plus, les observations pourront être inscrites au registre dématérialisé accessible sur le site dédié

<http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net/>

Ce document figure en Pièce N°3.

3.1 Publicité de l'enquête

3.1.1 La publicité légale

L'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département des Yvelines, 15 jours avant le début de l'enquête, par la préfecture des Yvelines, aux frais de GPSeO. Ces publications ont été répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

- Le Parisien du 30/05/2018
- Le Parisien du 13/6/2018
- Le Courrier de Mantes du 30/05/2018
- Le Courrier de Mantes du 13/06/2018.

Une copie de ces publications est annexée à ce rapport (Pièces N° 4-1 à 4-4).

3.1.2 Affiches

Le commissaire enquêteur a pu constater la présence d'affiche sur les panneaux officiels près de la mairie.

De plus, un constat a été établi par les personnes habilitées de la commune (Pièce N° 5).

3.1.3 Internet

Comme indiqué plus haut, le public a pu également transmettre ses remarques via l'adresse courriel :

'travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net'

De plus, les observations ont pu être inscrites au registre dématérialisé accessible sur le site dédié

<http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net/>

3.2 Documents mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête comprend les documents suivants :

- 1- Arrêté 18-052 portant ouverture de l'enquête publique
- 2- Dossier d'utilité publique *25 pages*
 - Mise en contexte
 - Objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine
 - Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition
 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux
 - Délais de réalisation des travaux
 - Programme global des travaux par adresse.
- 3- Plan de localisation des parcelles (Plan CITALLIOS)
- 4- Avis du Domaine sur la valeur vénale

4 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 7 juin 2018 à 09h00 au vendredi 6 juillet 2018 à 17h00 soit durant 30 jours consécutifs, conformément à l'arrêté n° 18-052 en date du 25 mai 2018 de Monsieur le Préfet des Yvelines qui a organisé l'enquête.

4.1 Rencontres avec les responsables de la mairie des Mureaux et de GPSeO

Le lundi 28 mai 2018, le commissaire enquêteur a rencontré les responsables de la mairie et de GPSeO, en présence des responsables de l'opération envisagée.

Le projet a été rapidement présenté.

Par ailleurs, l'organisation de l'enquête a été précisée. En particulier, des précisions ont été données concernant le fonctionnement du registre dématérialisé.

De plus, le vendredi 6 juillet, le commissaire enquêteur s'est de nouveau entretenu avec les mêmes responsables. La réunion a été suivie d'une visite au 27 rue Gabriel Vilain chez Mr et Mme USDI.

4.2 Permanences

Cinq permanences ont été tenues en mairie des Mureaux conformément à l'arrêté qui a organisé l'enquête publique.

- Jeudi 7 juin 2018 de 09h00 à 12h00,
- Lundi 11 Juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 15 juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 29 juin 2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 6 juillet 2018 de 14h00 à 17h00.

4.3 Affichage

Le commissaire enquêteur a pu constater la présence de plusieurs affiches sur les panneaux administratifs de la mairie. Par ailleurs, la mairie, comme indiqué ci-dessus, a délivré un certificat d'affichage

4.4 Tenue des permanences

Le commissaire enquêteur a pu tenir dans des conditions normales les 5 permanences prévues par l'arrêté qui a organisé l'enquête publique.

4.5 Recueil du registre d'enquête

L'enquête étant close le vendredi 6 juillet 2017 à 17h00, le maire des Mureaux a cloturé le registre d'enquête et l'a adressé au commissaire enquêteur avec accusé de réception. Cet envoi a été reçu le vendredi 13 juillet 2018.

L'ensemble est annexé en Pièce N°6.

4.6 Contenu du registre d'enquête et courriers reçus

Le public s'est extrêmement peu manifesté durant l'enquête ; il ne contient que deux annotations.

Par ailleurs, le registre dématérialisé organisé par la société Publilégal sous le code EP 18228 n'a reçu aucune observation.

4.7 Conclusions sur le déroulement de l'enquête

Le dossier a été mis à la disposition du public qui souhaitait le consulter.

Les registres d'enquête tant papier que internet ont été disponibles pour le public qui souhaitait inscrire et/ou déposer annotations et courriers.

Les permanences se sont tenues comme prévu, elles n'ont été marquées par aucun incident.

5 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est cependant 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.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté 18-052 en date du 25 mai 2018 de Monsieur le Préfet des Yvelines qui a organisé l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée.

6 Examen du dossier

6.1 Examen des pièces du dossier

6.1.1 Le dossier d'utilité publique

Ce dossier, très précis sur les objectifs à atteindre dans le cadre d'un projet de ville global, constate une situation dégradée de plusieurs immeubles.

Il se fonde sur plusieurs règlements et arrêtés issus du Code de l'Urbanisme et se révèle effectivement très complet de ce point de vue.

Du point de vue du commissaire enquêteur, ce document, comme l'indique l'arrêté de mise à enquête, est régulier et complet. Cependant, son interprétation et sa compréhension par un public non averti apparaît un peu délicate.

6.1.2 L'estimation des Domaines de la valeur vénale

De la même manière, si du point de vue réglementaire, le document est irréprochable, son interprétation par le public concerné n'est en rien évidente.

6.2 Les remarques du Public

6.2.1 Mme USDI et son fils

Suite à une visite de leur domicile, 27 rue Gabriel Vilain, Mme USDI est venue remercier ; elle a, par la même occasion, déposé une série de photos des travaux réalisés à cette adresse (Pièce N° 6).

Visite et photos mettent en évidence une reprise en main de l'habitabilité de l'immeuble et un souci du confort de l'habitation...qu'il faudra, toutefois, vérifier dans le futur.

Elle a, par ailleurs, indiqué que son locataire devait bientôt partir.

6.2.2 Famille ZORODDU

Ces personnes sont venues pour signaler que leur appartement, héritage de leur mère, était invendable compte tenu des arrêtés de péril et que, par ailleurs, le prix de vente affiché était inférieur à l'estimation des travaux.

7 Procès-verbal de synthèse

L'enquête étant terminée, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse, et l'a remis au pétitionnaire le 12 juillet 2018.

L'objet de ce procès-verbal de synthèse (Pièce N° 7) est de faire connaître au maître d'ouvrage les annotations et courriers extrêmement limités déposés par le public pour lui donner le loisir d'y répondre afin de parfaire la connaissance du public sur ce projet.

Une copie complète de ces annotations et courriers a été jointe à ce procès-verbal afin d'informer au mieux le maître d'ouvrage et lui donner la possibilité de préciser sa position sur les observations et courriers reçus.

Par ailleurs, compte tenu de la très faible participation du public, le pétitionnaire a été informé qu'il semblait utile et nécessaire qu'il établisse un document mettant en évidence toutes les mesures prises en faveur de l'information du public.

Le pétitionnaire a aussi été informé que dans la mesure où il choisissait de produire un mémoire en réponse, celui-ci serait joint au rapport d'enquête. Ces réponses seront ainsi consultables par le public qui le souhaitera dans les conditions définies par la loi.

8 Mémoire réponse

Le commissaire enquêteur a reçu, le jeudi 19 juillet 2018, un courriel répondant au PV de synthèse (Pièce N°8).

Celui-ci répond de manière assez exhaustive à la demande de complément d'information concernant notamment l'information du public concerné.

Par ailleurs, des copies des documents mentionnés ont été transmises au commissaire enquêteur (Pièce N°9).

Orsay, le 25 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre Barber

ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET D'OPERATION
DE
RESTAURATION IMMOBILIERE
Centre Ville Les Mureaux

Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

Enquête Publique du jeudi 7 juin 2018 au vendredi 6 juillet 2018

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

9 Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet d'Opération de Restauration Immobilière de la commune des Mureaux

9.1 Conclusions du commissaire enquêteur

9.1.1 Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête ayant duré 30 jours,

- **Attendu** que les termes de l'arrêté du Préfet des Yvelines qui a organisé l'enquête ont été respectés,
- **Attendu** que les publications dans les journaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête dans 2 journaux du département, et répétées dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- **Attendu** que le public a pu émettre ses avis et remarques sur un registre déposé en mairie des Mureaux et sur un registre dématérialisé, et ce durant toute la durée de l'enquête
- **Attendu** qu'à l'occasion de ses permanences, le commissaire enquêteur a constaté la présence de la publicité par affichage en mairie, lieu de permanence,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur a tenu les 5 permanences prévues pour recevoir le public,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête publique,

9.1.2 Sur le dossier soumis à enquête

- **Attendu** que le dossier d'enquête comporte les pièces requises,

- **Attendu** que ce dossier aurait mérité quelques pages d'explication pratique destinées au public directement concerné,

9.1.3 Sur les observations du public

- **Attendu** que le public a inscrit dans les registres 2 annotations,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur a examiné chacune des annotations et que celles-ci n'apportent pas d'information majeure à l'enquête,
- **Attendu** que le nombre d'observation est extrêmement faible, le commissaire enquêteur a été amené à demander, dans son PV de synthèse, des précisions sur la communication non légale effectuée,

9.1.4 Sur le projet

- **Attendu** que l'opération envisagée présente un réel caractère d'utilité publique (santé, sécurité des personnes et amélioration du cadre de vie de la commune) tant pour les personnes directement concernées que pour les personnes passant près des immeubles désignés,
- **Attendu** que le risque de chute de gravats auprès de certains des immeubles désignés est avéré,
- **Attendu** que le coût de la restauration est élevé et que, en dépit des aides proposées, certains des propriétaires ne pourront ou ne voudront pas prendre en charge les travaux nécessaires,
- **Attendu** que la plupart des propriétaires concernés ont bien été informés, ont participé aux réunions d'information organisées,
- **Attendu** que des questions de remise aux normes de santé publique se posent pour certains des logements concernés,
- **Attendu** que, bien que les demandes de rénovation de logement datent de plusieurs années, plusieurs propriétaires n'en ont tenu aucun compte,
- **Attendu** que ce projet constitue la première partie d'un projet d'ensemble de restauration du centre de la commune des Mureaux,
- **Attendu** que, dans une telle situation, l'expropriation peut constituer une solution.

9.1.5 Sur le procès-verbal de synthèse

- **Attendu** que le commissaire enquêteur a remis le 12 juillet 2018 un procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage,
- **Attendu** que ce procès-verbal de synthèse résume chacune des annotations et courriers reçus,
- **Attendu** qu'en outre, une copie des annotations et courriers était jointe à ce procès-verbal de synthèse afin que le maître d'ouvrage soit complètement informé des remarques du public,
- **Attendu** que le commissaire enquêteur a jugé utile et nécessaire de demander des précisions sur la communication effectuée.

9.1.6 Sur le courriel en réponse au procès-verbal de synthèse

- **Attendu** que le maître d'ouvrage a fait parvenir au commissaire enquêteur, le 19 juillet 2018, un courriel en réponse au procès-verbal de synthèse,
- **Attendu** que ce document apporte une réponse assez détaillée et satisfaisante sur l'information apportée notamment au public directement concerné par l'enquête,

9.2 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence :

Après avoir pris en compte le fait que, bien que le public se soit très peu manifesté, son information n'a pas été négligée,

Tout en recommandant de prendre en compte la bonne volonté des propriétaires de l'un des immeubles,

le commissaire enquêteur, donne un

AVIS FAVORABLE

au projet portant sur l'Utilité Publique de restauration immobilière portant sur trois immeubles du centre de la commune des Mureaux

Orsay, le 25 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre BARBER