ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

-PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

-PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION « THEATRE »

Commune de TRIEL-SUR-SEINE

Enquête publique du mardi 1er octobre 2019 au vendredi 18 octobre 2019

RAPPORT D'ENQUETE

-0-

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-SUR LA DUP

-PROCES-VERBAL ENQUETE PARCELLAIRE

Commissaire enquêteur

André GOUTAL

SOMMAIRE

1	Rapport -Déroulement de l'enquête……..	4
2	Observations du public ……	9
3	Examen de la procédure ……..	11
4	Eléments du dossier d'enquête……	11
	Enquête DUP……	11
5	Retranscription des observations sur le registre unique……	13
	Procès-verbal de remise des observations……	16
	Mémoire en réponse de l' EPF - IDF –analyse du CE…….. ……	18
	Evaluation de l'Utilité Publique……..…	29
	Conclusions et avis sur l'enquête de DUP……	34
	Procès-verbal enquête parcellaire……..	38
	ANNEXES……	43

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 Décision De Mme la Présidente de TA du 9 août 2019

Annexe 2 Arrêté Préfectoral de M. le Préfet des Yvelines du 4 septembre 2019

Annexes 3-1 à 3-4 Publications dans les journaux

Annexes 4 et 4-1 Certificats d'affichage de Monsieur le Maire

Annexe 5 -Affiche

Annexe 6 Procès-verbal de remise des observations

Annexe 7 Mémoire en réponse de L'EPF- IDF

Annexes 8 Dossier d'enquête (destinataire Préfecture 78)

Annexe 9 -Registre des observations unique et ses pièces annexées (destinataire Préfecture)

Annexe 10 –Dossier d'enquête parcellaire (courriers de notifications avec A/R)

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

et

-PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION DU PROJET D'URBANISATION « THEATRE »

Commune De TRIEL-SUR-SEINE

RAPPORT

1 Déroulement de l'enquête unique

+Objet de l'enquête

Une délibération du conseil municipal de Triel sur Seine a été prise le 6 décembre 2017 pour approuver le périmètre de l'opération du Théâtre en vue de la création d'environ 70 logements en accession et en locatif social (40%).

Cette opération est soutenue par l'Agence des Yvelines de l'EPF d'Ile de France pour la réalisation du projet à Triel sur Seine.

L'EPF Ile de France a sollicité de Monsieur le Préfet des Yvelines la Déclaration d'Utilité Publique en vue des acquisitions nécessaires à sa réalisation.

1-1 Environnement administratif

Ce projet est soumis à enquête en application du Code de l'Expropriation et du Code de l'Urbanisme.

N'ayant pas fait l'objet d'une étude d'Impact, il n'est pas soumis au code de l'Environnement. Toutefois il a fait l'objet d'un diagnostic environnemental qui comprend un résumé non technique.

-

1-2 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision n°E19000094/78 du 9 août 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur, domicilié pour les besoins de l'enquête à la Mairie de Triel sur Seine.

Ce document figure en annexe.

1-3 Modalités des enquêtes conjointes

Monsieur le Préfet des Yvelines a pris le 4 septembre 2019 un arrêté prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes, préalable à la DUP et enquête Parcellaire en vue des acquisitions des lots nécessaires à la réalisation de l'opération « Théâtre » à Triel sur Seine en vue de la construction de logements en accession et en locatif social et des locaux d'activités.

Cet arrêté indique les modalités des enquêtes conjointes dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables sont :

*La durée : 18 jours consécutifs du 1er octobre au 18 octobre 2019 inclus,

*Un exemplaire des dossiers sera mis à la disposition du public à la mairie de Triel sur Seine, Direction de l'Urbanisme, Place Charles de Gaulle, siège de l'enquête où ils seront consultables, aux heures d'ouverture, pendant toute la durée des enquêtes.

*Un registre unique sera déposé dans ce service afin de recevoir les observations du public sur les deux dossiers, pendant toute la durée des enquêtes conjointes,

*Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Dates	Jours	Lieux	Heures
1er octobre	mardi	Mairie- Bureau des Adjoints	9h à 12h
12 octobre	samedi	Mairie - Bureau des Adjoints	9h à 12h
18 octobre	vendredi	Mairie Bureau des Adjoints	14h à 17h

1.5 Publicité de l'enquête

La publicité des enquêtes par voie d'affichage sera effectuée par les soins de Monsieur le Maire de Triel sur Seine au plus tard 8 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Elle sera effectuée aux emplacements habituels d'affichage Mairie et au voisinage du site par les soins de l'expropriant.

Le ou les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire seront prévenus individuellement par lettre recommandée avec AR avant le début de l'enquête.

Les enquêtes conjointes seront annoncées au moins 8 jours avant leur ouverture et rappelées dans les 8 jours dans deux journaux locaux.

Ces avis dans la presse ont été effectués dans les journaux suivants :

Le Courrier des Yvelines du 18 septembre 2019
Le Parisien (Edition des Yvelines) du 17 septembre 2019

Soit au moins 8 jours avant l'ouverture de l'enquête,

Et rappelés dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête :

Le Courrier des Yvelines du 2 octobre 2019
Le Parisien (Edition des Yvelines) du 2 octobre 2019.

Des copies de ces publications sont placées en annexes. Les originaux se trouvent à la Préfecture des Yvelines.

Un affichage a bien été effectué par les soins de Monsieur le Maire au plus 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux officiels et aux abords du site. (Vérifié par mes soins).

Dès le premier jour de l'enquête, la liste des personnes non contactées a été notifiée à monsieur le maire et affichée en mairie. Cet affichage est devenu caduque du fait du retour de tous les accusés-Réceptions des recommandés.

Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire, est annexé au présent rapport.

Pour une meilleure information du public et conformément à la réglementation, la tenue des enquêtes conjointes a été publiée sur le site internet :

http://www.yvelines.gouv.fr/publications/enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement

1.6 Documents mis à la disposition du public

L'arrêté Préfectoral du 4 septembre 2019

L'affiche

Un dossier comprenant :

Pour l'enquête de DUP

Pièce AI : Plan de situation

Pièce A2- Périmètre de déclaration DUP du Projet « Théâtre »

Pièce B : Notice explicative

Pièce C : Plan général des travaux

Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages importants

Pièce D1 : Plan caractéristiques principales des ouvrages

Pièce E : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce F : Avis de la DRAFC, de la DRIEE, de L'ARS

Pièce G : Attestation portant engagement de conformité aux prescriptions de l'UDAP et de qualité sur le projet d'aménagement,

Pièce H : Charte verte

Pièce I : Diagnostic environnemental du site

Pièce J : Annexes

-o-

1.7 Documents demandés et/ou mis à la disposition du CE

Le Commissaire enquêteur a été destinataire ou s'est fait communiquer, ou a pu constater la présence des documents suivants :

-Les courriers et accusés de réception des lettres envoyées aux propriétaires concernés

-La liste des propriétaires non contactés affichée dès le premier jour de l'enquête en mairie.

1.8 Rencontre avec le pétitionnaire

J'ai rencontré le 25 septembre 2019 Monsieur Joël MANCEL maire de Triel sur Seine, accompagné de Monsieur Michel POIROT , Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, Madame Naïma YAHIAOUI Directrice de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Développement, Madame Judith MASOLIVER, cheffe de projet à l'EPF- IDF –Agence des Yvelines à Versailles, Monsieur Benjamin QUERE Directeur du Développement du Groupe NACARAT.

Au-delà de la présentation complète du projet, il s'agissait de préciser certaines modalités de l'enquête et de s'assurer en particulier d'une bonne exécution de la publicité, tant par voie d'affiche que par publication dans les journaux et par envois en lettre recommandées avec A/R aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

Cette réunion a été suivie d'une visite complète du site.

J'ai pu constater l'affichage sur les panneaux officiels ainsi que sur la voie bordant la Seine.

1.9 Rencontres avec M. le Maire de Triel sur Seine.

J'ai eu un entretien avec Monsieur le Maire de Triel sur Seine et son Adjoint en charge de l'Urbanisme lors de cette réunion préparatoire du 25 septembre mais également un court instant, à l'issue de ma première permanence.

1.10 Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévus par l'arrêté préfectoral à savoir :

Dates	Jours	Lieux	Heures
1er octobre	mardi	Mairie Bureau des élus-	9h à 12h
12 octobre	samedi	Mairie Bureau des élus-	9h à 12h
18 octobre	mardi	Mairie Bureau des élus-	14h à 17h

1.11 Recueil du registre et des documents annexés a

L'enquête s'est terminée le 18 octobre à 17h 00.

Il est précisé que les observations déposées sur le registre dématérialisé après l'heure de clôture à 17 heures 00 ne sont pas prises en compte, ne pouvant plus être portées à la connaissance du public.

Le registre commun aux enquêtes, déposé au service de l'Urbanisme de Triel sur Seine a été clos par Monsieur le Maire. Je l'ai recueilli le jour même. Il sera joint au présent rapport où il figure en tant qu'annexe.

De la même façon, j'ai reçu, le certificat d'affichage signé de Monsieur le maire de Triel sur Seine. Il atteste des affichages réglementaires et l'affichage de la liste des personnes non contactées au début de l'enquête parcellaire.

2. Observations du public

Le registre d'enquête unique déposé en mairie comprend vingt-deux annotations qui correspondent à des observations ou des mentions de dépôt d'un document faisant office d'observation.

Pour plus de facilité, ces documents étant souvent longs et détaillés, j'ai estimé nécessaire de les résumer en prenant des thèmes évoqués dans beaucoup de ces remarques et les reporter dans un tableau récapitulatif.

Il en est de même pour les observations déposées sur le registre dématérialisé géré par la Préfecture, les courriers postaux ou déposés en mairie et les deux pétitions déposées dans le registre.

Les Thèmes suivants ont été retenus et sont ainsi énumérés :

Thème 1 : Problèmes de stationnement, places insuffisantes, difficultés d'accès au théâtre, sortie et entrée du futur parking souterrain,

Thème 2 : Transports urbains, aggravation des difficultés actuelles de circulation du fait du projet, problème du double sens rue de Seine, sécurité des piétons,

Thème 3 : Projet architectural qui ne s'intègre pas à l'existant : Hauteur et forme des immeubles, préservation de la vue de l'église, cônes de vue, gêne pour les pavillons contigus,

Thème 4 : Mauvais choix économiques : Absences de commerces, d'animation, café, etc.)

Thème 5 : Aménagement global contestable, le projet entraine la suppression partielle du théâtre, (toilettes pour les acteurs, buvette, etc.)

Thème 6 : Divers problèmes. Durée des travaux, accessibilité, suppression d'arbres, etc.

Thème 7 : PPRI, Inondations des parkings, surfaces bétonnées, ruissellement,

Thème 8 : Problèmes du sous-sol, stabilité, fondations par pieux, carrières, existence probable d'un ru et de nappes phréatiques,

Thème 9 : Erreurs ou inexactitudes, contradictions dans les documents,

Thème 10 : Respect insuffisant de l'environnement, nuisances sonores, pollutions de l'air, continuités écologiques, plantations d'arbres, et conservation de l'existant,

Thème 11 : Questions diverses ou relatives au périmètre de la DUP.

2.1 Enquête DUP

Je peux ainsi dénombrer les observations qui ont été déposées sur les différents supports ou par les différents moyens offerts au public :

Vingt-deux observations, remarques ou mentions ont été portées sur le registre « papier » déposé en mairie avec les dossiers,

Dix-neuf courriels (observations ont été déposées sur le registre dématérialisé)

Trois courriers ont déposés ou adressés à la mairie de TRIEL sur Seine

Un texte-pétition (2 groupes de 83 et 204 signatures) qui se résume à :

« Bonjour, Refus du projet îlot du théâtre »

Je note que cette pétition est adressée à Monsieur le Maire de Triel sur Seine et non au commissaire enquêteur.

2.2. Enquête parcellaire

-Une observation relative à l'enquête parcellaire a été faite dans le registre :

Observation 1 :

Monsieur Maximilien SOLLERET né le 01/03/1983 à Poissy. « Seul propriétaire de la parcelle AY 733 située 2 bis rue de Seine à Triel sur Seine. Je renverrai la fiche d'informations comme demandé dans le courrier dont j'ai accusé réception. Je reviendrai dans un second temps pour m'exprimer sur le caractère d'utilité publique de cette opération. Je suis

venu aujourd'hui pour consulter le dossier à disposition et confirmer que je suis bien propriétaire. »

3. Examen de la procédure

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

Il n'est pas, bien entendu, 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 il peut dire simplement s'il lui semble que la procédure décrite est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de ces enquêtes conjointes.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 4 septembre 2019, je peux attester que la procédure a bien été respectée.

4. Examen du dossier d'enquête.

4.1 Dossier d'enquête en vue de la DUP

Le dossier d'enquête comprend 11 pièces :

Pièce A1 : Plan de situation

Pièce A2 : Périmètre de DUP

Ce périmètre est clair même s'il peut apparaitre compliqué dans son découpage quand il évite certaines habitations qui ne sont pas incluses dans le projet ou qui appartiennent déjà à la ville.

Pièce B: Notice explicative :

« Cette pièce est obligatoire. Elle indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement »

Cette notice précise bien que le projet porte sur un projet d'environ 70 à 80 logements sur une emprise de 8950 m2 sur l'îlot dit du Théâtre. Ce secteur fait également l'objet dans le PLU, approuvé en 2013, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce projet consiste à l'acquisition d'immeubles constituant une réserve foncière à court terme destinée à la réalisation d'un programme mixte mêlant locaux d'activités et logements en accession et en locatif social.

Dans l'optique du renouvellement urbain du secteur et en vue d'acquisitions amiables, la ville a signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier Ile de France,

La Déclaration d'Utilité Publique permettra notamment d'acquérir les terrains nécessaires, non encore en possession de l'EPF-IDF et de la ville de Triel sur Seine, si besoin, par voie d'expropriation.

Il s'agit de 5 parcelles :

Une parcelle appartenant à l'Etat (25% de l'assiette du projet)

Trois parcelles appartenant à des personnes physiques (17% de l'assiette) dont deux bâties à usage d'habitation et une parcelle non bâti,

Une parcelle appartenant à une personne morale (0,1 % de l'assiette) à usage de local technique.

La présente notice explicative est une pièce du dossier d'enquête publique constitué en vertu de l'article R.112-4 du code de l'Expropriation.

Deux dossiers font l'objet de l'enquête publique unique en vue du projet « Théâtre » à Triel sur Seine :

-Le dossier en vue de la DUP du projet, comprenant le diagnostic environnemental du site,

-L'enquête parcellaire en vue de l'identification des propriétaires et de la détermination des parcelles concernées par le projet,

Le bâti lié aux activités est en pleine rénovation (maison de santé), et le reste du bâti ancien du quartier centre, sauf exception, en état médiocre voire à l'état de ruine menaçant de s'écrouler.

Le site de moins d'un hectare est donc peu dense (en emploi et en occupation du sol) et offre un vrai potentiel de revitalisation.

1.1 Présentation du projet

Le projet retenu a été défini notamment au regard de la zone UAa du PLU, lui conférant toutes les caractéristiques pour avoir la vocation à développer un programme immobilier mixte de logements/activités.

L'opération de l'îlot Théâtre s'inscrit dans un projet global qui vise à requalifier le centre-ville et notamment l'axe principal constitué par la rue Paul Doumer.

L'îlot Théâtre est inscrit au PLU comme constitutif d'une opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2 Justification et présentation des objectifs…

Pièce C: Plan général des travaux

Ce document a le mérite d'être clair, il a été beaucoup consulté par le public.

Il permet de « voir » le projet urbain dans son ensemble.

Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages importants.

Pièce E : Appréciation sommaire des dépenses

Cette estimation a été réalisée par la Direction Générale des Finances Publiques

Direction Nationale d'Interventions Domaniales - Pôle Evaluations :

La valeur vénale des biens à exproprier a été fixée à : **3 600 000€**

Estimation du coût total du projet : **14 712 000 €**

Pièce F : Avis de a Direction régionale des affaires culturelles, de la DRIEE, de l'ARS

Pièce G : Attestation

Pièce H : Charte verte

Pièce J : Diagnostic environnemental

5. Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique

Il est demandé à Monsieur le Préfet de désigner l'Agence des Yvelines de l'EPF IDF comme bénéficiaire de la DUP.

6. Dossier d'enquête parcellaire

Pièce 1 : note explicative

Pièce 2 : Plan de situation

Pièce 3 : Plan parcellaire

Pièce 4 : Etat parcellaire

-o-

7. RETRANSCRIPTION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre unique a reçu des observations relatives à la DUP et à l'enquête parcellaire

Les courriers postaux sont des doubles des observations faites par mails.

Les observations par mails concernent la DUP.

Ces observations sont reportées dans un tableau qui reprend par ordre chronologique les dépôts et les thèmes évoqués.

5.1 Observations relatives à la DUP

Tableau récapitulatif des observations, remarques, propositions ou contre-propositions

TABLEAUX

Registre

N°	Nom	Adresse	Favorable	Défavorable	Sans avis	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
1	[illegible]	[illegible]		X		X	X	X	X	X			X	X	X	
2	[illegible]	2 bis rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X									X	X		
3	[illegible] BARLLER	4 rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X		X		X				X			X	
4	[illegible]	[illegible]		X		X		X	X						X	
5	Georges HEKIMIAN, Syndic bénévole de la copropriété [illegible]	[illegible] Seine Doumer 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X		X	X	X					X	X		
6	[illegible]	[illegible]		X		X	X					X				
7	M et Mme MORVAN Lionel	[illegible]		X		X	X	X				X				
8	Sophie RAOUL-JOURDE, professeure de théâtre au Théâtre Octave Mirbeau, Les [illegible]	Non renseigné - quartier de l'Eglise		X						X					X	
9	[illegible] MESTRUDE	18 allée des Ifs 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X		X	X	X	X				X	X	X	
10	Marc ROSATI	[illegible] Aristide Briand 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		X											X	
11	[illegible]	[illegible]		X		X		X	X	X		X				
12	M. PINEL et M. MARTINIERE, Les [illegible]	Non renseigné			X					X						
13	M. et Mme BENOIST	8 rue de Seine 78510 [illegible]		X		X	X	X		X	X			X	X	
14	Florence PAILLET	Non renseigné		X		X		X		X					X	
15	Philippe PAILLET, Conseiller municipal, commission [illegible]	Non renseigné		X				X				X		X	X	
16	Philippe PAILLET, Président de [illegible]	Non renseigné		X				X				X			X	
17	M. et Mme LEFEBVRE	18 rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]			X		X									
18	Mme CUCUNEL	84 rue Auguste Roy 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X		X	X	X								
19	M. et Mme MARTIN	[illegible] des Huitres [illegible] TRIEL-SUR-SEINE		X				X	X		X	X	X	X	X	
20	[illegible]	[illegible]		X				X			X	X	X		X	
21	Cédric ADUN	13 chemin des Marailles 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X				X				X	X		X	
22	Denise LE HELLIOU	28 rue des Frères Loiris 78510 TRIEL-SUR-SEINE		X		X	X	X		X		X		X		

Courriers

N°	Nom	Adresse	Favorable	Défavorable	Sans avis	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
1	M. et Mme MARCHAND	8 rue Cadot 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]			X	X	X	X						X	X	X
2	Martine CARTIER	[illegible]		X		X	X	X	X	X		X			X	
3	Sophie FONTAINE	11 rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		X			X	X	X	X		X		X	X	

Courriels

N°	Nom	Adresse	Favorable	Défavorable	Sans avis	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
1	MERLY Elisabeth, Présidente de "Théâtre et Culture à Triel" / Les Comédiens de la Tour	[illegible]			x	x	x			x	x					
2	[illegible] RAO [illegible]	[illegible]		x		x		x	x							
3	[illegible]	[illegible]		x		x	x	x							x	
4	[illegible] FONTAINE	11 rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x			x	x	x	x		x		x	x	
5	M. MARCHAND	6 rue Cadot 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x		x	x	x						x	x	x
6	[illegible] ROUIN	[illegible]		x						x						
7	Maximilien SOLLERET	2 bis rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x								x	x			
8	Fabien TANTI, représentant [illegible]	[illegible]			x	x	x			x			x			
9	Sophie RAOUL-JOURCE, professeure de théâtre au Théâtre Octave Mirbeau, Les [illegible] de la Tour	sophie.raouljourde@gmail.com 06.74.02.84.11		x				x	x	x		x		x		
10	[illegible]	[illegible]		x		x	x		x	x					x	
11	Richard BARLIER	[illegible] rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x		x		x				x		x	x	
12	Cédric AOUN	13 chemin des Marailles 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x				x				x	x		x	
13	Yvon ROSCONVAL, pour Triel [illegible]	18 rue des Réservoirs 78510 TRIEL-SUR-SEINE (Triel Autrement) [illegible]		x				x	x			x	x	x		
14	M. et Mme MARTIN	Impasse des Hutins 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x				x	x		x	x	x	x	x	
15	Martine CARTIER	martine.cartier@wanadoo.fr [illegible]		x		x	x	x		x	x	x			x	
16	Françoise MEZZADRI, Présidente de Triel Environnement	[illegible]		x			x	x				x			x	
17	Georges CLAVARON	155 rue Paul Doumer 78510 TRIEL-SUR-SEINE [illegible]		x		x		x							x	
18	Sophie RAOUL-JOURCE, professeure de théâtre au Théâtre Octave Mirbeau, Les [illegible] de la Tour	sophie.raouljourde@gmail.com 06.74.02.84.11		x				x	x	x		x				
19	Jean-Pierre HOULLEMARE	2 bis rue de Seine 78510 TRIEL-SUR-SEINE houlleme[illegible]uf.fr		x		x	x	x	x	x			x	x	x	

Texte-pétition

N°	Nom	Adresse	Favorable	Défavorable	Sans avis	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11
1	Cédric AOUN	13 chemin des Marailles 78510 TRIEL-SUR-SEINE cedric.aoun78@gmail.com		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Thèmes		Fav.	Déf.	S. avis		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Totaux		0	40	5		26	22	16	18	19	10	24	22	18	28	3

Bien que cette enquête non environnementale ne le prévoit pas, (puisque dispensée d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale) mais faisant toutefois l'objet d'un diagnostic environnemental, j'ai estimé nécessaire, pour mon information personnelle de dresser un procès-verbal de synthèse de toutes ces remarques, (selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement) et de demander au maître d'ouvrage un mémoire en réponse susceptible de m'éclairer sur les différents thèmes évoqués.

Ce procès-verbal est placé ci-après :

André GOUTAL

Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Projet de Restructuration Urbaine du Secteur du « Théâtre »

-DUP

-Enquête parcellaire

à

Etablissement Public Financier de l'IDF

Agence de VERSAILLES

Commune de TRIEL Sur SEINE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
ET DE REMISE DES OBSERVATIONS

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement,

Ce jour, mardi 22 octobre 2019 à quatorze heures trente,

Je soussigné, André GOUTAL, Commissaire Enquêteur, déclare :

- M'être rendu au siège de l'Agence Opérationnelle des Yvelines

De l' Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, 2 Esplanade du Grand Siècle à VERSAILLES, où étant,

J'ai remis le présent procès- verbal de Synthèse des observations à Monsieur le Directeur de l'Agence ou son représentant,

Monsieur Thomas LURÇON, Directeur d'agence

ou

Mme Judith MASOLIVER

Cheffe de projets fonciers

Les observations déposées sur le registre « papier » ou par e-mails ou par courriers déposés en mairie, ont été synthétisées dans les thèmes suivants :

Thème 1 : Problèmes de stationnement, places insuffisantes, difficultés d'accès au théâtre, sortie et entrée du futur parking souterrain etc…

Thème 2 : Transports Urbains. Aggravation des difficultés actuelles de circulation du fait du projet, problème du double sens rue de Seine- sécurité des piétons,

Thème 3 : Projet architectural qui ne s'intègre pas à l'existant : Hauteur et forme des immeubles, préservation de la vue de l'église, cônes de vue, gêne pour les pavillons contigus

Thème 4 : Mauvais choix économiques : Absence de commerces, d'animation (café, etc.)

Thème 5 : Aménagement global contestable, le projet entraine la suppression partielle du théâtre, (toilettes pour les acteurs, buvette etc…)

Thème 6 : Divers problèmes: Durée des travaux, accessibilité, suppression d'arbres, etc…

Thème 7 : PPRI, inondations des parkings, surfaces bétonnées, ruissellement,

Thème 8 : Problèmes du sous-sol : Stabilité, fondations par pieux, carrières, existence probable d'un ru et de nappes phréatiques,

Thème 9 : Erreurs ou inexactitudes, contradictions dans les documents,

Thème 10 : Respect insuffisant de l'environnement, nuisances sonores, pollution de l'air, continuités écologiques, plantations d'arbres et conservation de l'existant.

Thème 11 : Questions diverses ou relatives au périmètre de DUP,

J'ai remis également **les photocopies de toutes les observations** se rapportant à l'enquête publique unique, qui s'est déroulée du 01/10/ 2019 au 18/10/ 2019, portées sur le registre unique ou annexées à ce dernier, les courriels et les courriers reçus qui sont souvent en double emploi. Elle peut ainsi retrouver dans ceux-ci, les thèmes évoqués à savoir, dans:

- **Vingt-deux Observations portées dans le registre d'enquête (+ 1 concernant l'enquête parcellaire),**
- **Dix-neuf Courriels,** (ceux parvenus après **17h00** ne sont pas comptabilisés)
- **trois Courriers déposés ou adressés à la mairie de TRIEL sur Seine**
- **Un texte-pétition (2 groupes de 83 et 204 signatures.)**

Lui avoir précisé que, s'agissant d'une enquête préalable à une DUP ne comportant pas une étude d'impact, elle ne tombe pas sous le coup des dispositions spécifiques du Code de l'Environnement qui exige cette procédure de remise de procès-verbal. Toutefois je l'applique pour que les réponses qui seront faites, puissent m'éclairer, conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral organisant la présente enquête publique.

Je l'ai invitée à produire, éventuellement ses remarques, dans un délai de : **QUINZE JOURS.**

Elle signe avec nous le présent pour valoir notification et décharge.

VERSAILLES le 22 octobre 2019

Le Directeur ou son représentant **André GOUTAL**

Commissaire Enquêteur

Ce procès-verbal signé, est placé en annexe du rapport.

Je précise que l'epf -Idf - Agence des Yvelines m'a demandé de reporter la remise de son mémoire en réponse au 22 novembre pour pouvoir préciser ses analyses.

En accord avec les services préfectoraux, les délais de remise du rapport du commissaire enquêteur ont été prolongés jusqu'au 27 novembre.

Pour une meilleure lecture du document, le commissaire enquêteur analysera, s'il le juge nécessaire, les réponses apportées aux observations, propositions et contre- propositions après chaque thème.

5-2 Mémoire en réponse de l'EPF-IDF et analyse du commissaire enquêteur

epf
ILE-DE-FRANCE

Versailles, le

Monsieur André GOUTAL

Commissaire enquêteur

38 rue de Nanterre

92600 ASNIERES-SUR-SEINE

Nos réf : EPFIF/PO1/JM/445-19

Affaire suivie par : Judith MASOLIVER - 01.39.20.28.26 – jmasoliver@epfif.fr

Objet : Opération « Théâtre » - TRIEL-SUR-SEINE – Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Les enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet « Théâtre » à Triel-sur-Seine se sont achevées, et vous nous avez remis un compte-rendu de vos observations le 22 octobre dernier, ce dont je vous remercie.

Après avoir pris connaissance de ce document, l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), demandeur de la procédure d'expropriation en cours, la commune de Triel-sur-Seine, à l'initiative de l'opération « Théâtre » et Nacarat, opérateur désigné pour la réalisation de ce projet, souhaitent vous apporter une réponse commune par ce courrier sur les différents thèmes soulevés dans les observations qui vous ont été adressées au cours de ces enquêtes conjointes.

Thème 1 : Problèmes de stationnement, places insuffisantes, difficultés d'accès au théâtre, sortie et entrée du futur parking souterrain

Au sujet des places de stationnement :

Le projet prévoit deux types de stationnements :

- Le stationnement public :

Il y a actuellement sur le site environ 50 places de stationnement. Le stationnement public futur sur le site sera de 75 places environ. Sur ce point, le projet maintient voire améliore légèrement l'offre de stationnement. Nous confirmons qu'il y a eu une erreur dans le texte de présentation du projet (pièce D) affichant un projet de 90 places de stationnement public. Les plans, en revanche, présentent bien la réalisation d'un aménagement public de 75 places de stationnement environ.

- Le stationnement privé :

Le projet prévoit la réalisation d'un minimum d'une place de stationnement par logement en accession libre à la propriété. Le nombre de logements n'étant pas définitivement arrêté (il le sera lors de la constitution du dossier de permis de construire), nous avons réalisé un niveau de parking autonome de 41 places pour 41 logements en accession libre à la propriété.

Dans l'hypothèse où le nombre de logements serait augmenté, sans pouvoir dépasser le seuil des 80 logements (en ce compris les logements libres et sociaux), le parking sera aménagé en conséquence.

Ce niveau de parking est accessible depuis le quai Auguste Roy et sera construit à la même cote altimétrique que le quai. Par conséquent, il ne sera pas enterré mais réalisé dans le prolongement du terrain naturel. Il est considéré comme étant « semi enterré » du fait de la topographie particulière du site.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation d'un autre niveau de parkings de 17 places de stationnement, situé au-dessus du premier, et accessible depuis le 10 rue de Seine. Il est aménagé au-dessus du premier niveau de parking pour les mêmes raisons topographiques que précédemment évoquées. Ce second niveau de parking a vocation à accueillir les places de stationnement dédiées aux logements locatifs sociaux.

Au sujet de l'accessibilité du théâtre :

Le théâtre Octave Mirbeau a été au cœur de nos préoccupations. L'objectif de ce projet est bien de mettre en valeur ce théâtre en lui donnant une nouvelle adresse, face à une place réaménagée. L'aménagement d'un « café du Théâtre » est prévu, dans la continuité de la façade principale, le long de la place, pour animer ce nouvel espace tout au long de l'année. Cet espace a été pensé pour être géré par ou pour les associations culturelles et théâtrales de Triel-sur-Seine.

Nous convenons bien volontiers qu'il est nécessaire de revoir les caractéristiques d'implantation de ce « café du théâtre » afin de maintenir un accès à la cour à l'arrière, pour garantir le chargement et le déchargement de matériel. Un travail sera réalisé avec les associations culturelles pour que toutes les caractéristiques nécessaires à l'organisation d'évènements culturels soient maintenues et améliorées.

Analyse du commissaire enquêteur

Le problème du stationnement est récurent dans tous les projets urbains.

Il n'y a jamais assez de places prévues pour les voitures, les cycles et les poussettes.

La loi a déterminé le nombre de places à créer selon les types de logements et leurs destinations, accession ou locatif social. Les aménageurs s'en tiennent à ces chiffres et n'ont pas à y déroger. Dans le cas présent, les normes ont été appliquées même si une erreur s'est glissée dans le texte, ce sont bien environ 75 places de stationnement public et 58 places de stationnement privé qui seront offertes aux usagers.

Ce parking ne sera pas enterré comme beaucoup l'ont cru, il sera construit au niveau haut de la zone inondable. Il n'y a aucun décaissement prévu. Le terrain naturel sera respecté.

Il s'agit d'une mauvaise lecture des plans présentés lors de l'enquête publique.

La problématique du théâtre, de son accès et des services attendus sont bien pris en compte, j'en prends acte.

Thème 2 : Transports urbains, aggravation des difficultés actuelles de circulation du fait du projet, problème de la rue à double sens rue de Seine, sécurité des piétons

La circulation sur la rue de Seine sera maintenue à sens unique de la rue Paul Doumer vers le quai Auguste Roy.

L'arrivée de nouveaux habitants génèrera une augmentation du trafic routier dont les caractéristiques restent marginales à l'échelle d'une ville de plus de 10 000 habitants.

Les quais feront l'objet d'une campagne de travaux ultérieure dans le but d'améliorer l'absorption du flux et la mise en sécurité des piétons.

L'accès véhiculé à la rue Cadot sera autorisé pour les riverains.

Analyse du commissaire enquêteur

La circulation ne sera pas améliorée par la construction de ces nouveaux logements et donc par l'arrivée de ces nouveaux résidents. C'est un point qui est bien pris en compte mais il m'apparait peu impactant, compte tenu du petit nombre de logements créés. Selon moi, il n'y aura pas un apport significatif de véhicules dans les rues concernées. (Rue de seine, rue Paul Doumer et quai de Seine). Il s'agit de voies de dessertes centrales à la ville.

Les inquiétudes exprimées lors de l'enquête sur la mise en double sens de de circulation de la rue de seine sont levées. Je ne peux que m'en féliciter.

Thème 3 : Projet architectural qui ne s'intègre pas à l'existant : hauteur et forme des immeubles, préservation de la vue de l'église, cônes de vue, gêne pour les pavillons contigus

Au sujet du parti pris architectural :

Il est important de préciser aux triellois et trielloises que les caractéristiques architecturales du projet peuvent encore faire l'objet de modifications, tant dans l'aménagement des îlots que dans la définition des gabarits et dans le choix des matériaux.

Le choix du projet a porté sur une architecture contemporaine. Cela peut être revu pour proposer une architecture plus classique, intégrant des formes et matériaux locaux de type meulière, toiture à pentes, ou autres.

Le projet révisé fera l'objet d'une présentation publique durant laquelle l'opérateur et la mairie s'engagent à laisser un temps de parole aux habitants pour s'exprimer sur les nouvelles caractéristiques de l'opération.

Au sujet de la préservation des perspectives sur l'Eglise Saint-Martin :

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sera consultée tout au long de la phase de conception du permis de construire afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement immédiat et maitriser les perspectives sur l'Eglise Saint Martin qui, comme vous le rappelez, est un Monument Historique classé mais aussi et surtout un monument emblématique de la ville, sa « carte postale ».

Analyse du commissaire enquêteur

Je ne m'exprimerai pas sur le projet architectural du projet n'étant ni architecte ni urbaniste. A ce stade du projet, il est nécessaire de développer un concept qui sera concrétisé ou non en accord avec les services de protection du patrimoine lors du dépôt puis de l'instruction du permis de construire qui est l'élément essentiel dans ce domaine.

Il me parait évident que l'église Saint Martin, emblème de la cité, sera préservée. Je ne doute pas que les Services des Bâtiments de France seront attentifs à cette préservation.

Thème 4 : Mauvais choix économiques : absence de commerces, d'animation (café, etc.)

La ville de Triel-sur-Seine souhaite maintenir une offre médicale. Aussi, la municipalité a décidé de s'engager dans la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire dans le cœur de ville. C'est un outil majeur et indispensable pour les triellois et trielloises.

La topographie du cœur de ville de Triel-sur-Seine limite fortement les possibilités d'aménagement de ce type d'équipement. Aussi, l'espace que représente le 171 rue Paul Doumer est une occasion parfaite pour aménager cette maison de santé nécessaire à la population, dont l'installation des professionnels de santé est prévue début janvier 2020.

Par ailleurs, nous aménageons et libérons un espace de plus de 2000 m² en partie basse du site, accessible toute l'année pour des évènements servant à l'animation de la ville. L'ensemble est complété d'un parking public de 2000 m² qui exceptionnellement pourrait donc porter à 4000 m² l'espace pouvant accueillir des manifestations culturelles, sportives et associatives.

Cette place du théâtre est complétée par un « café/brasserie du Théâtre » profitant d'une terrasse ensoleillée et des vues sur la Seine.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse de la ville est très complète et répond parfaitement aux observations faites lors de l'enquête publique. Je n'ai rien à y ajouter.

Thème 5 : Aménagement global contestable, le projet entraîne la suppression partielle du théâtre (toilettes pour les acteurs, buvette etc.)

Au sujet de l'intégration du projet avec son environnement :

Il s'agit d'une opération dont le parti d'aménagement s'articule autour d'un axe piéton public reliant la rue Paul Doumer au Quai Auguste Roy et dont le dénivelé est à peu près de 10 mètres. Nous veillerons à travailler l'aménagement d'un projet en retrait de la rue de Seine afin de préserver les caractéristiques de centre bourg de cette voie présentant de petites maisons individuelles qui se succèdent les unes aux autres.

Au sujet de l'accessibilité de la rue Cadot :

La rue Cadot n'est pas intégrée au périmètre du projet. La représentation graphique de la rue Cadot sur les plans permet de visualiser l'environnement à proximité directe du projet. Cette rue ne sera ni obstruée, ni fermée, et tous les habitants de la rue Cadot pourront parfaitement accéder à leur propriété tant pendant la durée des travaux qu'une fois les travaux achevés.

Au sujet de l'aménagement des quais de Seine :

Le réaménagement du quai Auguste Roy reste une volonté de la mairie mais la réalisation de travaux de cette envergure prend du temps et nécessite un phasage. Le quai sera appréhendé une fois que le projet de l'îlot théâtre aura été bien engagé.

Au sujet de la suppression des espaces intérieurs du théâtre :

Concernant la suppression partielle des édicules du théâtre Octave Mirbeau, l'espace « café/brasserie du théâtre » sera un lieu public que nous souhaitons voir géré par les associations culturelles de Triel-sur-Seine. Par conséquent, cet espace pourrait remplacer la buvette pour les jours de représentation.

Par ailleurs, la ville de Triel-sur-Seine a fait l'acquisition d'une propriété située au 5 rue Cadot, attenante au théâtre, qui pourrait permettre un

réaménagement et une amélioration des espaces intérieurs (sanitaires, vestiaires, loges, etc.).

Analyse du commissaire enquêteur

Je pense qu'une réponse a été apportée plus haut à ce thème, souvent repris dans les observations.

L'aménagement du théâtre sera réalisé en accord avec les différentes associations qui se sont émues de son devenir. Il sera amélioré, je n'en doute pas au regard de l'intérêt qu'il a suscité.

La rue Cadot n'est pas incluse dans le périmètre de DUP, il n'y a donc pas à discuter de son avenir ou de son usage.

Il n'y aura pas de commerces aux pieds des immeubles, leur taille et leur vocation étant dirigées vers l'habitat. Il existe déjà des commerces à proximité puisque nous somme dans l'hyper-centre-ville.

Thème 6 : Divers problèmes : durée des travaux, accessibilité, suppression d'arbres, etc.

Au sujet des travaux :

La réalisation de ce projet implique une durée de travaux de 20 mois environ, qui seront encadrés à travers une charte « chantier vert ».

Cette opération a été appréhendée au regard d'études géotechnique et de pollution qui seront complétées lors de la phase de conception du permis de construire. La réalisation de fondations sur pieux est une solution envisagée tout en rappelant que les travaux d'excavation des terres en place seront modérés dans la mesure où il n'y a pas de sous-sol.

Nous rappelons que l'accessibilité des voies publiques attenantes au périmètre projet resteront ouvertes tant en phase travaux qu'après leur achèvement.

Au sujet de l'abattage des arbres :

La réalisation de cette opération immobilière nécessitera l'abattage de quelques arbres localisés au centre de la parcelle. A l'occasion de la conception du permis de construire, les arbres ne nécessitant pas d'abattage seront répertoriés. Nous procèderons à la réimplantation d'arbres de grand développement en fin de

travaux afin de contribuer au maintien et au développement de la biodiversité en ville.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse de l'epf-idf est satisfaisante. Je n'ai pas à commenter ces éléments techniques de construction. Il est bien évident que le maire, par ses arrêtés, limitera dans la mesure du possible, les gênes occasionnées par le chantier.

Je ne doute pas que l'abattage des arbres sera contrôlé et qu'une politique compensatoire de plantation sera menée.

Thème 7 : PPRI, inondations des parkings, surfaces bétonnées, ruissellement

Au sujet du PPRI :

Le projet fait une stricte application des règles de PPRI en projetant la réalisation d'ouvrages en dehors de la zone inconstructible. C'est sans équivoque et il en va de la viabilité du futur permis de construire.

Nous rappelons que les parkings ne seront pas aménagés en souterrain et que la cote altimétrique de la dalle restera au-dessus de la cote altimétrique du quai Auguste Roy. Les solutions de gestion des crues extraordinaires ont été appréhendées.

Au sujet des espaces verts :

Un système d'espaces perméables plantés est prévu sur l'ensemble des espaces libres et pourra être complété par des systèmes techniques de rétention des eaux. Il est avancé que le projet ne propose pas suffisamment d'espaces verts au profit d'espaces minéraux. Il est proposé que 50% de la place du théâtre soit aménagée en espaces verts de pleine terre et 50% en espace minéral permettant l'organisation d'évènements culturels, sportifs et associatifs. Il est bien évidemment possible d'augmenter la quote-part d'espaces verts sur cette place. En revanche, la végétalisation du parking public de 75 places avait déjà été prévue.

Analyse du commissaire enquêteur

Aucune construction ne peut être réalisée dans la zone inondable définie au PPRI. Le projet est précis. Je ne m'étendrai pas sur ce point.

En ce qui concerne les espaces verts, la réponse de l'epf-idf est claire.

Je souscris à une augmentation de la quote-part de ces espaces sur la place du théâtre.

Thème 8 : Problèmes du sous-sol : stabilité, fondations par pieux, carrières, existence probable d'un ru et de nappes phréatiques

Les contraintes géotechniques du site sont appréhendées. C'est la raison pour laquelle il n'est pas prévu de parking en sous-sol et l'altimétrie la plus basse du projet est maintenue au-delà de la cote altimétrique du quai Auguste Roy.

Des sondages complémentaires seront engagés lors de la phase de conception du permis de construire. Tous les moyens techniques nécessaires à la parfaite réalisation de ce projet seront mis en œuvre.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse de l'epf-idf relative aux problèmes du sous-sol, de sa stabilité, de la technique qui serait employée pour la construction est suffisamment claire.

J'adhère entièrement à ce projet et à ses modalités de réalisation.

Thème 9 : Erreurs ou inexactitudes, contradictions dans les documents

Au sujet de l'intégration de la parcelle AY 733 :

Cette parcelle faisait l'objet d'une réflexion lors de la phase d'appel à projets, et a finalement été intégrée au périmètre global du projet.

Son intégration permet d'une part d'avoir un périmètre d'intervention plus équilibré à l'échelle du quartier, et d'autre part de construire davantage de logements et, par voie de conséquence, davantage de logements sociaux.

Au sujet de l'intégration des parcelles AY 676 et 721p :

La parcelle AY 676 et la parcelle AY 721 pour partie sont bien intégrées dans le périmètre du projet. La parcelle AY 676 appartient à la commune de Triel-sur-Seine, et présente un intérêt concernant l'aménagement de la rue de Seine. Une partie de la parcelle AY 721, consistant en un terrain de 300m², est également nécessaire à l'aménagement de l'accès aux logements via la rue de Seine.

La parcelle AY 676 est une voirie existante. Elle n'apparaît pas sur le plan D1, ayant vocation à présenter les caractéristiques principales des ouvrages. Elle restera une voie de desserte.

Au sujet du permis de construire de la maison de santé pluridisciplinaire (MSP) :

Le projet prévoyait une zone, au nord, dédiée à l'aménagement d'une MSP sur le bâtiment réhabilité de la Poste et dans des locaux neufs. Le défaut de maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet global a engagé un décalage du calendrier opérationnel, ce qui se révélait incompatible avec le besoin de maintenir une offre médicale dans le centre-ville de Triel-sur-Seine. La ville a

donc pris l'initiative de procéder à la réalisation des travaux de la MSP dans une configuration qui a été réadaptée en fonction des besoins.

Concernant la hauteur des constructions et le nombre de logements :

Le projet s'inscrit dans une pente dont le niveau de référence s'établit en fonction de l'altimétrie de la venelle piétonne. Sous cette venelle piétonne se développent deux niveaux de parkings dédiés aux logements.

Le nombre de logements sera précisé en phase de dépôt du permis de construire. Toutefois, il oscillera entre 70 et 80 logements. Le projet définitif respectera la stricte application du PLU en vigueur le jour de l'obtention du permis de construire, tant pour l'application du nombre de logements dédiés aux logements locatifs sociaux qu'en matière de réalisation d'aires de stationnement et toutes autres prescriptions réglementairement dues.

Analyse du commissaire enquêteur

Des erreurs ou inexactitudes, des contradictions dans les documents ont été relevées par les intervenants et portées dans les observations. L'epf-idf apporte des réponses à chacune d'elles. Je n'ai rien à ajouter à ce constat et à ces réponses.

Thème 10 : Respect insuffisant de l'environnement, nuisances sonores, pollution de l'air, continuités écologiques, plantations d'arbres et conservation de l'existant

Les observations à l'encontre de l'écriture architecturale proposée dans ce projet ont été entendues. L'opérateur et la Mairie de Triel-sur-Seine sont prêts à retravailler le style architectural pour proposer une nouvelle architecture. Le parti paysager du projet pourra faire l'objet d'améliorations.

Analyse du commissaire enquêteur

Des réponses ont été apportées aux questions portant :

-Sur la plantation d'arbres qu'il est envisagé d'augmenter sur l'esplanade du théâtre ou la conservation de l'existant qui sera étudiée très finement.

-Sur un si petit périmètre, il est difficile de prévoir les continuités écologiques qu'il conviendra évidemment de maintenir et/ou de faciliter.

Les questions d'ordre architectural seront, elles aussi réétudiées à la suite de concertations. Je ne peux que me rallier à cette volonté de dialogue et de discussion manifestée par la ville et le porteur du projet.

Thème 11 : Questions diverses ou relatives au périmètre de DUP

Le périmètre de la DUP identifie les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière.

Ce périmètre ne déborde pas sur la rue Cadot qui n'est intégrée au dessin que pour appréhender le projet urbain et l'organisation des flux dans leur globalité.

La parcelle AY n°733 a été intégrée au périmètre de la DUP pour garantir une recomposition urbaine d'ensemble.

Les parcelles cadastrées à la section AY n°116, 117 et 118 n'ont pas été intégrées au périmètre de la DUP, et ce dès les premières études urbaines sur le secteur, car elles participent au maintien des caractéristiques de centre-bourg de la rue de Seine. Le projet se concentre en effet sur la création d'une venelle piétonne centrale et le réaménagement des espaces publics autour du théâtre, tout en densifiant le cœur d'îlot le long de ce nouvel axe. Les parcelles citées ci-dessus ne sont donc pas utiles à l'opération, et leur intégration dans le périmètre de DUP constituerait une atteinte à la propriété privée non justifiée.

La maison faisant l'objet d'un arrêté de péril au 177 rue Paul Doumer est hors périmètre et doit être traitée différemment. Cette situation est en cours de traitement, notamment via des procédures judiciaires ne justifiant pas le recours à une expropriation.

En espérant que ces éléments éclaireront utilement votre travail, et dans l'attente de votre rapport, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Thomas LURÇON

Directeur

Agence opérationnelle des Yvelines

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet est bien présenté dans le dossier. Il existe une volonté d'aérer ce secteur par la création d'une venelle axée nord-sud et menant de l'axe principal de la ville constitué par la rue Paul Doumer jusqu'aux bords de Seine.

Le problème de la maison qui s'est effondrée est hors sujet. Il ne s'agit pas des mêmes procédures à mettre en œuvre.

-o-

5.3 Analyse globale du commissaire enquêteur concernant le mémoire en réponse transmis par Monsieur le Directeur de l'Agence opérationnelle des Yvelines de l'EPF-IDF

L'EPF IDF met en avant les orientations des divers acteurs intervenant dans ce dossier : Commune, Promoteur, Etablissement Public et les textes de loi nationaux, qui interviennent dans le domaine de l'habitat et du logement en particulier.

Je ne peux que prendre en compte ces obligations légales et les objectifs fixés.

Ce courrier, outre le projet urbain, rappelle également l'objectif environnemental qui donne une place importante aux espaces verts. J'en ai pris bonne note.

Cette réponse de l'epf-idf est particulièrement précise et étayée. Elle s'appuie sur de nombreux éléments présentés dans le dossier mais dégage également une volonté de dialogue et d'échange avec les divers intervenants pour éventuellement améliorer ce projet.

6. Evaluation de l'utilité publique de l'opération.

Sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif qui dit le droit, l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nécessite que soit répondu à trois questions qui se posent de façon classique en matière d'expropriation à savoir :

- L'opération présente- telle concrètement un caractère d'intérêt public ?
- L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération
- Le bilan coûts –avantages de l'opération

Il existe en outre d'autres contrôles effectués par le juge administratif.

A l'issue de l'analyse bilancielle menée, on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité ou la désutilité du projet soumis à l'enquête.

6.1 L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet participe à la nécessité pour la ville de fournir des logements au regard des nombreuses demandes déposées en mairie. Des logements sociaux (40%) seront intégrés dans le bâti existant sans possibilité de les distinguer du logement privé, évitant tout effet de ségrégation.

Il permettra également de lutter contre la vétusté et l'insalubrité de certaines parcelles.

Il participera à la restructuration et la requalification du centre-ville (rue Paul Doumer) et du quartier du théâtre qui seront reliés par un axe nord sud.

Le projet est concerné par les orientations définies par le SDRIF approuvé ne 27 décembre 2013. (Secteur à fort potentiel de développement). Ces secteurs, ainsi désignés par des pastilles, doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités.

L'îlot Théâtre est également visé par le SDRIF pour sa proximité avec la gare et les lignes de bus.

A mon sens, cette opération visant à :

-Offrir de nouveaux logements sociaux

-Offrir du logement en accession et donc créer une mixité sociale,

-Requalifier l'espace public et créer un vrai centre-ville, avec sa maison de santé et son théâtre conservé et amélioré,

Présente concrètement un caractère d'intérêt public.

6.2 L'expropriation envisagée est- elle nécessaire pour atteindre les objectifs ?

La réalisation de ce projet de construction de 70 à 80 logements d'une maison médicale (bâtiment en cours de réhabilitation) mais aussi l'aération du secteur en créant une liaison nord-sud entre la rue Paul Doumer e les Bords de Seine, passe par la démolition partielle de l'existant qui se trouve à l'état de friche pour une partie, à l'exception des habitations.

Dans le projet, les parties arborées seraient conservées dans la mesure du possible et constitueraient un havre de verdure ainsi qu'un lieu de rencontre et de convivialité pour les futurs résidents et les riverains du centre-ville.

L'expropriation de ces parcelles me parait inéluctable et indispensable à la réalisation du projet présenté.

Toutefois, la conservation du pavillon de monsieur SOLLERET Maximilien (AY 733) qui se trouve excentré dans le périmètre de DUP a été évoquée et pourrait s'envisager.

6.3 Le bilan coûts- avantages de l'opération

Conformément à une jurisprudence classique, il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération en particulier ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

Doivent être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics », par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

6.3.1 Les atteintes à la propriété privée

Les atteintes à la propriété privée existent.

-L'ancienne propriété (AY721), de Madame Gabrielle SOLLERET, décédée, est en indivision entre Monsieur SOLLERET Patrick, Madame Evelyne ETENNE et Madame Marie GIRAUD est un terrain nu, la maison n'est pas incluse dans le périmètre de DUP. **L'expropriation m'apparait logique.**

-La disparition de la maison de monsieur SOLLERET Patrick (AY494) est sûrement dommageable pour cette personne, mais elle se situe au centre du projet et ne peut être exclue du périmètre de DUP.

-La maison de monsieur SOLLERET Maximilien (YA733), est située à la périphérie du projet et il a été, semble-t-il, envisagé de l'exclure du périmètre.

Le projet n'en serait que partiellement affecté. Cette modification ne permettrait pas la construction d'une petite partie des logements envisagés mais le problème majeur, à mon sens, viendrait de la promiscuité des nouveaux immeubles et du pavillon qui serait « étouffé » par ce nouvel environnement.

Cette situation pourrait amener le propriétaire à considérer qu'il s'agit d'une situation dommageable.

Afin d'éviter un tel dol, l'expropriation de la construction me parait logique.

L'enquête parcellaire permettra d'identifier et ou de confirmer l'identité des propriétaires des lots concernés.

Dans le cas d'espèce et compte tenu des objectifs poursuivis par le projet,

L'opération justifie pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée qu'il ne juge pas excessives.

6.3.2 Le coût financier

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

Dès 1970, le juge administratif a jugé qu'une opération perdait sa qualité d'utilité publique si elle coûtait trop cher. (CE 23 janvier 1970, Epoux NELL).

Pour la réalisation de ce projet l'appréciation sommaire des dépenses est estimée comme suit :

La valeur vénale des biens à exproprier a été fixée à : **3 600 000€**

Estimation du coût total du projet : **14 712 000 €**

Selon le commissaire enquêteur Le coût de cette réalisation ne parait pas déraisonnablement excessif. Il n'est pas non plus déraisonnable par rapport aux finances des différents aménageurs-partenaires (publics et privés), qui auront à en supporter la réalisation.

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

6.3.3.1 L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales.

Ainsi, une expropriation qui a pour objet de transférer une mairie exiguë et vétuste ne peut être d'utilité publique dès lors qu'elle porte atteinte à un intérêt social majeur tel par exemple de l'expropriation d'une ancienne abbaye abritant une colonie de vacances…(CE 18 mai 1977 Comité d'entreprise BNP).

En l'espèce, il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération. En effet, le théâtre sera conservé ainsi que toutes ses fonctionnalités et ses abords améliorés.

La maison de santé présentera au contraire, un intérêt social majeur.

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

6.3.3.2 S'agissant de la santé publique

L'arrêt du CE du 20 octobre 1972 , Société civile Sainte Marie de l'Assomption, dans une affaire où la construction d'un échangeur imposait la démolition d'un réfectoire d'un hôpital psychiatrique et le privait de son parc de stationnement et de ses espaces verts a estimé que l'opération projetée opposait fondamentalement deux intérêts publics contradictoires , l'intérêt public de la circulation et celui de la santé publique et a donné , dans ce cas d'espèce préférence à la santé publique en annulant la DUP.

Ce projet qui entraine la démolition de deux pavillons ne devrait pas contribuer à menacer la santé publique.

6.3.3.3 S'agissant des intérêts de l'environnement

Ils ne sont plus pris en compte par le Conseil d'Etat.

Dans le cas d'espèce on voit bien que les risques de pollutions ne sont pas modifiés puisqu'il ne s'agit aucunement de créer des activités polluantes mais de conserver les îlots de verdure, de créer des espaces de rencontre et de construire des logements et des activités.

La DRIEE est favorable à cette opération.

Je considère ces éléments comme favorables au projet.

6.3.3.4 les autres contrôles effectués

Deux autres contrôles peuvent être également effectués par le juge administratif :

Le choix des terrains et la compatibilité :

6.3.3.4.1 La nécessité du choix de l'ilot Théâtre

Depuis 1979, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur le choix des terrains, ainsi même s'il s'avère que l'opération pouvait être réalisée sur des terrains communaux, l'expropriation de terrains privés peut cependant revêtir une utilité publique (CE sec. 29 juin 1979 Ministère de l'Intérieur C/ MALARDEL).

En l'occurrence, l'expropriation d'un immeuble en vue de l'extension des services municipaux d'une commune présente un caractère d'utilité publique compte tenu de la croissance de la population de la ville et du développement des fonctions municipales devant entrainer la construction d'un nouveau bâtiment pour abriter ces services alors même que la commune possède un terrain à usage de jardin attenant aux locaux de la mairie.

Ni le coût financier de l'opération ni ses inconvénients pour l'environnement, ni l'atteinte qu'elle porte à la propriété et aux conditions familiales et professionnelle du propriétaire de l'immeuble n'étant d'autre part, excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle représente, cette opération a pu légalement être déclarée d'utilité publique.

En l'espèce, la restructuration urbaine du centre-ville de Triel sur Seine doit être attractive pour les professionnels de santé.

Elle doit mettre en valeur les bords de Seine et aérer les liaisons entre ces bords de Seine et la rue Paul Doumer, axe principal de la ville mais aussi avec la gare déjà citée et les divers moyens de transport en commun présents.

Ce projet répondra ainsi aux attentes des orientations des textes supra communaux, densification, programmes de constructions de logements, petites activités économiques.

Il amène logiquement l'EPF Ile de France à l'acquisition des bâtiments présents sur le secteur de l'Ilot Théâtre à Triel sur Seine.

Le commissaire enquêteur considère que ce choix est compatible avec l'utilité publique.

6.3.3.4.2 La compatibilité

Le juge administratif apprécie la compatibilité (ce qui ne signifie pas nécessairement conformité), de la DUP avec les documents d'urbanisme existants tels schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (CE 22 février 1974 ADAM et autres).

Dans le cas d'espèce, le projet est compatible avec les préconisations de :

- La loi SRU dont les objectifs sont de reconstruire la ville sur elle-même,

-Le SDRIF qui identifie le secteur comme devant faire l'objet d'une densification de la construction aux abords de la gare et des réseaux bus.

-Le PLU qui inclue le secteur dans une OAP.

6.4 Conclusions sur l'analyse bilancielle

Ainsi , au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, je

considère que les avantages que présente ce projet, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penche en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation.

Asnières sur Seine — **André GOUTAL**

Le 26 décembre 2018 — **Commissaire enquêteur**

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

-PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

-PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION « THEATRE »

Commune de TRIEL-SUR-SEINE

-0-

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LA DUP

7. Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de restructuration urbaine de l'ilot du Théâtre à Triel sur Seine.

7.1 "Préambule

L'article L11.1 du code de l'expropriation dispose que l'expropriation d'immeubles… ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une Déclaration d'Utilité Publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura 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 intéressés…/…

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée. L'enquête parcellaire a quant à elle pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée et d'autre part d'identifier exactement leurs propriétaires.

En application de l'article R11.21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la Déclaration d'Utilité Publique.

Si la procédure est menée à son terme, ces enquêtes seront suivies d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération et d'un arrêté de cessibilité des parcelles à exproprier.

7.2 Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête qui a duré 18 jours,

-Attendu que la publicité par affichage a été faite dans les délais et pendant la durée de l'enquête par les soins de Monsieur le Maire sur les panneaux officiels et aux abords du site.

(Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire, est annexé).

-Attendu que les publications ont été faites dans deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête :

Le Courrier des Yvelines du 18 septembre 2019
Le Parisien (Edition des Yvelines) du 17 septembre 2019

Et rappelés dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête :

Le Courrier des Yvelines du 2 octobre 2019
Le Parisien (Edition des Yvelines) du 2 octobre 2019.

-Attendu que le dossier d'enquête de DUP a été mis à la disposition du public en mairie de Triel sur Seine et conformément à la réglementation, publié sur le site internet :

http:/www.yvelines.gouv.fr/publications/enquetes-publiques/urbanisme-amenagement

-Attendu que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public,

-Attendu que les termes de l'arrêté préfectoral qui a organisé l'enquête ont été respectés

-Attendu que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement des enquêtes publiques conjointes,

7.3 Sur les objectifs du projet

Attendu que le projet consiste à procéder à l'aménagement de l'Îlot Théâtre pour requalifier l'ensemble du centre-ville et proposer un programme de logements en accession et en locatif social qui répondra aux injonctions des textes supra communaux,

7.4 Sur le projet proposé

-Attendu que le projet consiste à:

- Réaliser un programme mixte, mêlant locaux d'activités (Maison de santé, rénovation du théâtre), et environ 80 logements pouvant être en accession à la propriété et en locatif social,
-Requalifier l'espace public.
-l'îlot visé par le projet est parfaitement situé dans la cohérence urbaine de la ville.

7.5 Sur l'analyse bilancielle du projet

-Attendu que pour le commissaire enquêteur et au vu des objectifs, le projet proposé présente concrètement un caractère d'intérêt public,

-Attendu que s'agissant d'emprises sur le domaine privé, il pourra être nécessaire au-delà des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession des parcelles, de conduire une procédure d'expropriation conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

-Attendu que l'opération justifie pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée qu'il ne juge pas excessives,

-Attendu qu'il n'existe pas selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération,

-Attendu que le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère,

-Attendu que l'îlot Théâtre se situe déjà en cœur de ville et pourra faire la jonction pietonne de la rue Paul Doumer et des bords de Seine créant ainsi un vrai quartier du théâtre,

Le commissaire enquêteur estime **que sa localisation est stratégique** car il se situe dans le centre-ville qui doit fortement muter et s'ouvrir sur le reste de la ville.

Ce quartier ne doit pas rester à l'écart. Il faut le désenclaver, le relier aux différents quartiers et à la gare et créer de nouveaux équipements publics comme la maison de santé ou réhabiliter la mairie afin d'encourager et d'assure la cohésion sociale.

Le commissaire enquêteur constate que c'est à la charnière de ces quartiers en mutation que s'inscrit le projet. Il ne peut que l'apprécier.

Le commissaire enquêteur constate que les atteintes à la propriété privée existent, mais dans le cas d'espèce et compte tenu des objectifs poursuivis par le projet,

L'opération justifie pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée qu'il ne juge pas excessives.

Selon le commissaire enquêteur Le coût de cette réalisation ne parait pas déraisonnablement excessif. Il n'est pas non plus déraisonnable par rapport aux finances des différents aménageurs-partenaires (publics et privés), qui auront à en supporter la réalisation.

-Etant donné les délibérations :

-Du Conseil Municipal de Triel sur Seine du 6 décembre 2017, approuvant le principe du projet de restructuration urbaine de l'îlot du Théâtre,

-Des conventions passées avec l'epf-idf, qui dirige la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la réalisation de l'opération,

La demande de l'epf-idf au Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique à l'enquête parcellaire et à ce que la DUP et la cessibilité soient prononcées à son bénéfice,

En conséquence,

Je donne un **avis favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de construction de logements et d'activités sur le secteur « Théâtre » à Triel sur Seine.

Asnières sur Seine

Le 27 novembre 2019

Le commissaire Enquêteur

André GOUTAL

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

-PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

-PARCELLAIRE

EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION « THEATRE »

Commune de TRIEL-SUR-SEINE

-o-

Enquête publique du 1er octobre 2019 au 18 octobre 2019

-

9. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE.

9. Conclusions et avis motivées sur l'enquête parcellaire en vue de pouvoir réaliser les expropriations nécessaires à la réalisation du projet de restructuration urbaine du secteur du Théâtre à Triel sur Seine.

Partie 1 :

Procès-verbal de l'opération

Partie 2 :

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

9.1 Partie 1

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les travaux envisagés présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée.

L'enquête parcellaire a, quant à elle pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique a été demandée ou a été prononcée et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

9.2 Identification des propriétaires

En application de l'article R11-21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la DUP si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la DUP.

L'epf-idf a sollicité de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes publiques conjointes en vue de la restructuration urbaine du secteur du Théâtre à Triel sur Seine.

A l'issue d'une enquête ayant duré 18 jours,

Attendu que la publicité par affichage a été faite dans les délais et pendant la durée de l'enquête,

Attendu que les publications dans la presse ont été faites dans 2 journaux régionaux ou nationaux, 15 jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,

Attendu que les dossiers d'enquêtes DUP, et parcellaire, ont été mis à la disposition du public à la maire de Triel sur Seine et sur le site internet :

http:/www.yvelines.gouv.fr/publications/enquetes-publiques/urbanisme-amenagement

Attendu que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues pour recevoir le public,

Attendu que les termes de l'arrêté préfectoral qui organisé l'enquête ont été respectés,

Attendu que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement des enquêtes conjointes,

Considérant que chaque propriétaire ou copropriétaire identifié au cadastre et concerné par l'emprise à acquérir a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, tel que prévu à l'article R11.22 du code de l'expropriation,

Considérant que pour les cas où le domicile du propriétaire est inconnu ou NPAI (n'habite pas à l'adresse indiquée ou qu'il n'a pas retiré l'avis de recommandé dans les 15 jours, au début de l'enquête, la procédure d'affichage en mairie a bien été exécutée conformément aux stipulations de ce même article R11.22, La liste affichée comprenant tous les noms à l'exception de M. BOULOIS

Considérant que les expropriations envisagées sont nécessaires à la réalisation du projet de restructuration du secteur du Théâtre,

Considérant que le plan parcellaire correspond bien aux besoins nécessaires à la réalisation du projet,

9.3 Sur les objectifs du projet

-Attendu que le projet s'inscrit dans le cadre de la restructuration urbaine du secteur du Théâtre à Triel sur Seine,

Qu'il est nécessaire d'exproprier les parcelles ainsi énumérées sur l'état parcellaire :

Parcelle AY685- rue Cadot- appartenant à l'Etat- d'une contenance de 2259 m2 -sol,

Parcelle AY494 -10 rue de Seine-appartenant à M. Patrick SOLLERET, 10 rue de Seine 78510 Triel sur Seine, d'une contenance de 928 m2, sol et maison,

Parcelle AY721- 1 impasse des Hutins, appartenant en indivision à

Monsieur Patrick SOLLERET 10 rue de Seine 78210 Triel sur Seine,

Madame Evelyne ETIENNE 157 rue Du Guesclin 29760 PENMARCH

Madame Marie GIRAUD 1 Bd François Suarez Le Rd Point 06340 La Trinité

Terrain d'une contenance de 300 m2. (Reste de l'emprise : appartements - 614 m2)

Parcelle AY 733 2 rue de Seine- appartenant à Monsieur SOLLERET Maximilien, maison contenance : 328 m2

Parcelle AY 745 -171 rue Paul Doumer appartenant à Poste Immo -111 Bd Brune Paris 14° local technique, d'une contenance de 13 m2

9.4 Procès-verbal de synthèse

Au terme de l'enquête, **les propriétaires,** régulièrement contactés, **ont tous renvoyé la fiche de renseignement dûment rempli, à l'exception de Poste immo. Un seul s'est déplacé (observation n°1) et il a également envoyé la fiche de renseignements.**

Le commissaire enquêteur peut constater que toutes les formalités nécessaires à l'identification des propriétaires ont été régulièrement faites.

Les parcelles sont bien identifiées et leurs contenances non contestées.

Il n'a par ailleurs aucune autre remarque à formuler. Sur la procédure de l'enquête parcellaire.

Conclusions et avis motivées sur l'enquête parcellaire en vue de pouvoir réaliser les expropriations nécessaires à la réalisation du projet de restructuration urbaine du secteur Théâtre à Triel sur Seine.

Partie 2 :

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Par arrêté préfectoral du 4 septembre 2019, Monsieur le préfet des Yvelines a prescrit une enquête unique portant sur la DUP et l'enquête parcellaire en vue de déterminer les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet de restructuration urbaine du secteur du Théâtre à Triel sur Seine.

Le commissaire enquêteur a constaté :

-que l'enquête parcellaire s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

- que les notifications par courrier avec accusé de réception de l'arrêté et du dossier ont bien été effectuées préalablement à l'ouverture de l'enquête à tous les propriétaires répertoriés,

-que ces notifications ont été doublées dans un cas (Monsieur Patrick SOLLERET) par exploit d'huissier,

-Qu'un dossier d'enquête parcellaire était déposé en mairie de Triel sur Seine consistant en:

* une note explicative

* un plan de situation

* un état parcellaire

*Un plan parcellaire

-que les propriétaires concernés étaient invités à faire connaitre directement leurs observations,

Le commissaire enquêteur considère :

-que l'enquête s'est déroulée sans incident,

- que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est nécessaire et conforme à l'objet du projet tel qu'il résulte de l'enquête d'utilité publique,

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable

Sur l'enquête parcellaire qui a bien identifié les propriétaires des parcelles et déterminé l'emprise nécessaire à la réalisation du projet de restructuration urbaine du secteur du Théâtre à Triel sur Seine -78510.

Asnières sur Seine **Le Commissaire enquêteur**

Le 27 novembre 2019 **André GOUTAL**

ANNEXES