NOTICE EXPLICATIVE DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CHEMIN DU MOULIN SOUS L'EGLISE A VALMONDOIS

POUR :

La Commune de VALMONDOIS, Hôtel de Ville, 28 Grande Rue à 95760 VALMONDOIS, dûment représentée par son Maire en exercice.

SOMMAIRE

I. REGIME JURIDIQUE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE **3**

I.1. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique 4

I.1.1. Objet de l'enquête publique préalable 3

I.1.2. Déroulement de l'enquête publique 3

II. PRESENTATION DU PROJET **4**

II.1. Contexte de l'intervention de la Commune 4

II.2. Présentation du chemin concerné par le projet 5

II.3. Présentation de l'opération d'aménagement, but poursuivi et absence d'inconvénients identifiés 8

II.3.1. But poursuivi et motifs de l'opération 8

II.3.2. Absence d'inconvénient identifié 11

III. CONCLUSION **12**

ANNEXES **13**

I. REGIME JURIDIQUE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'expropriation est une procédure qui se déroule en deux étapes successives : une phase administrative comprenant une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relevant de la compétence du Préfet du Val d'Oise, et une phase judiciaire permettant le transfert de propriété des parcelles nécessaires au projet poursuivi, relevant de la compétence du Juge de l'expropriation près le Tribunal judiciaire de Pontoise.

Selon l'importance et la teneur du projet, la phase administrative peut nécessiter une phase de concertation préalable. En l'occurrence, le projet porté par la Commune de VALMONDOIS n'est pas concerné par une quelconque phase préliminaire.

I.1. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

I.1.1. Objet de l'enquête publique préalable

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique vise à informer le public et à recueillir ses observations, propositions et contre-propositions sur l'utilité publique du projet.

Il existe deux types d'enquêtes susceptibles d'être organisés dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique :

- l'enquête dite « environnementale », qui est organisée pour tout projet de déclaration d'utilité publique nécessitant la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions des articles R. 122-1 et suivants du code de l'environnement ;
- l'enquête dite « de droit commun », qui s'applique aux projets de déclaration d'utilité publique ne nécessitant pas la réalisation d'une étude d'impact, et qui est régie par les articles L. 110-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans certains cas, des démarches supplémentaires sont nécessaires (concertation préalable, mise en conformité du plan local d'urbanisme).

En l'occurrence, le projet simple porté par la Commune de VALMONDOIS est soumis à enquête publique de droit commun régie par les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il n'est donc pas soumis au code de l'environnement, ni aux obligations de concertation préalable ou à une mise en conformité du plan local d'urbanisme.

I.1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'ouverture et le déroulement de l'enquête publique relèvent de la compétence du Préfet du Val d'Oise.

A sa demande, un Commissaire-enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

La durée de l'enquête est de 15 jours minimum.

Elle se tient en Mairie, où le dossier et un registre d'enquête sont tenus à disposition du public. A l'expiration de ce délai, le registre d'enquête est clos et signé du Commissaire-enquêteur.

Par ailleurs, le Commissaire-enquêteur est habilité à recevoir toutes personnes ou représentants d'association qui en font la demande.

Conjointement à cette enquête se tient une enquête parcellaire.

II. PRESENTATION DU PROJET

II.1. Contexte de l'intervention de la Commune

Afin de mettre en œuvre le projet exposé ci-après, il est indispensable d'assurer la maîtrise foncière des parcelles situées à l'intérieur du périmètre du projet.

C'est dans ce cadre que, par une délibération du 6 septembre 2016, le Conseil municipal de la Commune de Valmondois a autorisé son Maire à engager une procédure d'expropriation en vue d'acquérir le Chemin du Moulin sous l'Église à Valmondois.

Cette délibération évoque la nécessité de l'expropriation envisagée, l'acquisition de ce chemin étant notamment indispensable à la réalisation d'une opération de transformation d'une ancienne ferme, dite Ferme Porthault, en logements.

Cette opération était initialement portée par l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO) et la Commune. Elle est désormais portée par la SCI La Valmondoisienne qui a procédé à son acquisition.

Par délibération du 10 décembre 2020, le Conseil municipal a de nouveau autorisé le Maire de la Commune à engager cette même procédure, mais pour des motifs élargis par rapport à la délibération de 2016.

Par délibération du 14 juin 2022, le Conseil municipal a autorisé le Maire de la Commune à engager et poursuivre la procédure de déclaration pour les motifs élargis précédemment évoqués et a sollicité du Préfet du Val d'Oise qu'il procède à l'ouverture et à l'organisation d'une enquête publique conjointe de déclaration d'utilité publique et parcellaire.

Cette délibération vise directement le plan local d'urbanisme de la Commune approuvé le 22 mars 2016, qui identifie le chemin en tant qu'emplacement réservé n° E.

Ledit chemin est également compris dans l'OAP 3 « Favoriser le renouvellement urbain, permettre la densification des tissus existants et assurer le développement des secteurs en maîtrisant la dynamique démographique ».

Ce chemin, qui appartient à une indivision, dessert un certain nombre de propriétés privées, ainsi que des propriétés relevant du domaine public et affectées à l'usage du public.

Il est ouvert à la circulation publique piétonnière et se trouve par ailleurs grevé de plusieurs servitudes de passage. Il est également carrossable et régulièrement emprunté par des riverains, notamment ceux pour lesquels il constitue la seule voie d'accès au domaine public routier.

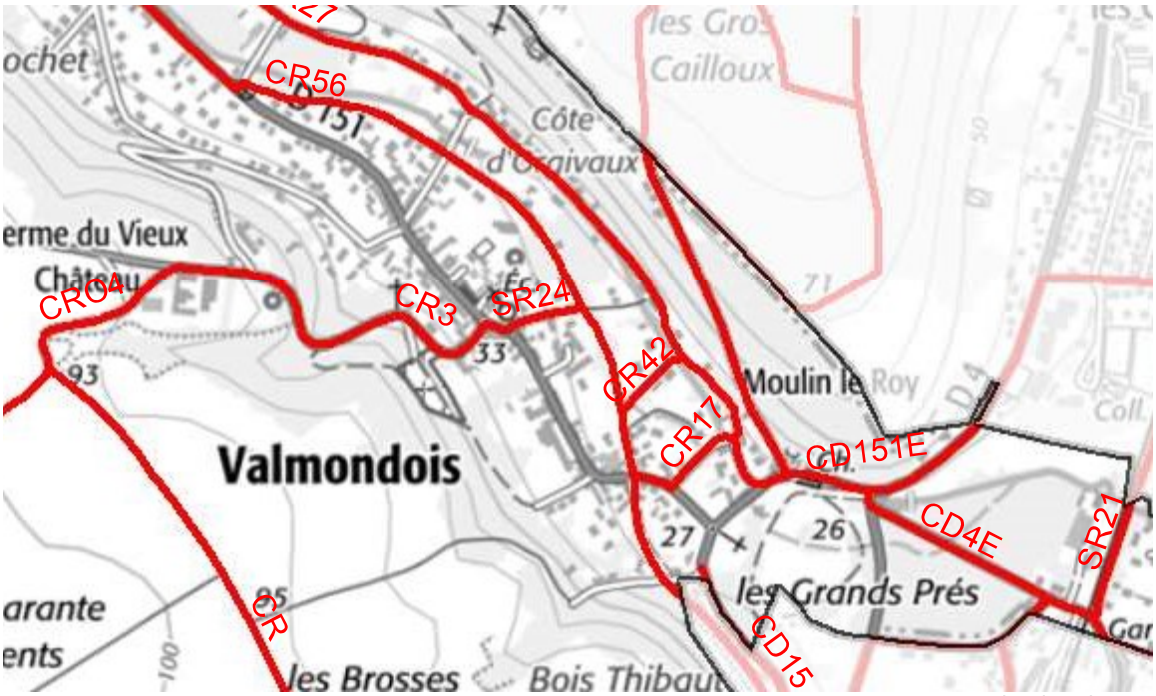
II.2. Présentation du chemin concerné par le projet

Le projet concerne un chemin situé en plein centre de la Commune de Valmondois, à proximité directe de la Mairie. Ce chemin appartient aujourd'hui à des propriétaires privés.

Il est baptisé " chemin du Moulin sous l'Eglise " et référencé section AH n° 464 et 467 au cadastre de la Commune :

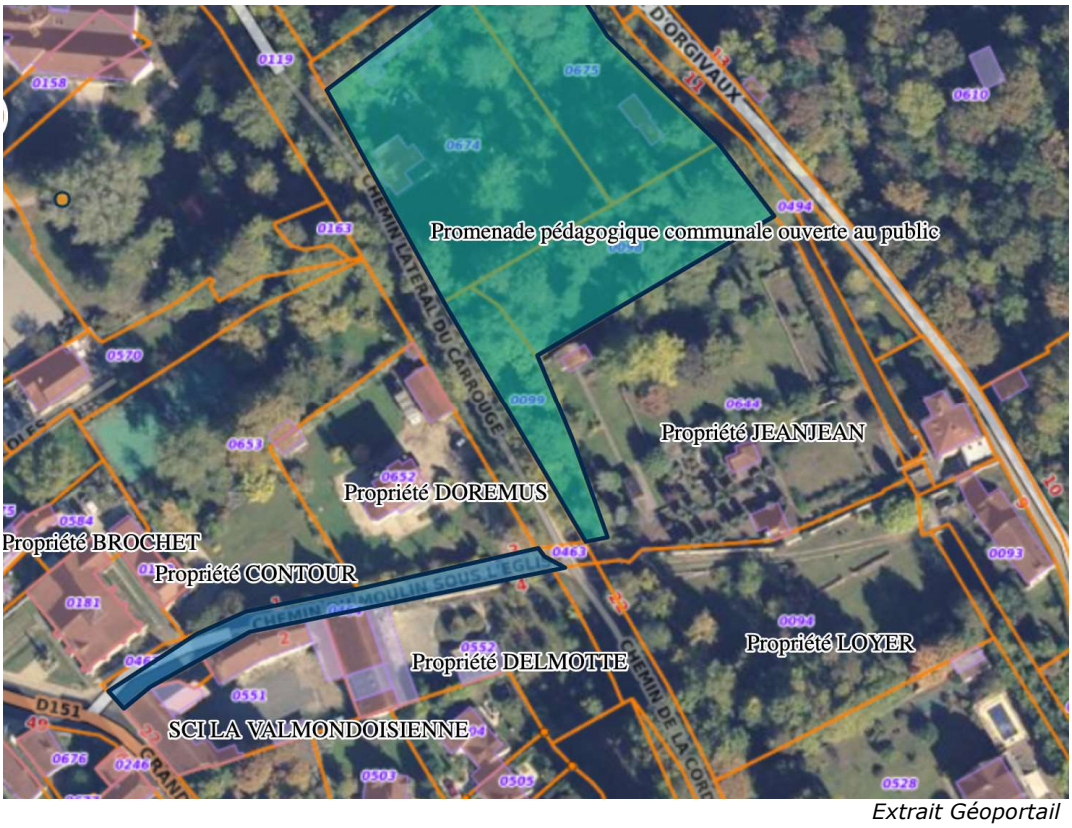
Extrait Géoportail

Ledit chemin est identifié au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) du Val d'Oise sous la référence SR24 :



Extrait du plan du PDIPR

Il fait la jonction entre le centre-ville de la Commune et le chemin Latéral du Carrouge (Chemin Bescherelle) / Chemin de la Corderie identifiés sous la référence CR 56 au PDIPR. Ce chemin de randonnée CR 56 est réservé à la circulation pédestre mais se trouve grevé par trois servitudes autorisant sa traversée, afin de permettre l'accès à deux propriétés privées appartenant aux familles JEANJEAN et LOYER, ainsi qu'à une propriété communale servant de jardin pédagogique ouvert au public :



Extrait Géoportail

La partie basse du chemin, d'une vingtaine de mètres, allant de la Grande rue au portail d'entrée de la propriété CONTOUR, est grevée d'une servitude de passage au profit de la SCI LA VALMONDOISIENNE et de la propriété BROCHET :

La partie haute du chemin permet l'accès à la propriété communale, ainsi qu'aux propriétés JEANJEAN, LOYER et DOREMUS.

Une ouverture d'accès a également été faite au profit de la propriété DELMOTTE, mais celle-ci est condamnée depuis de nombreuses années en raison du refus de passage opposé par les propriétaires du chemin :

Portail condamné et boites aux lettres de la propriété DELMOTTE

Cette circonstance n'est pas sans incidence puisqu'elle impose aux locataires de la propriété DELMOTTE de rejoindre la voie publique en traversant la propriété de la SCI LA VALMONDOISIENNE.

Cette difficulté participe au projet d'acquisition de ce chemin.

Pour résumer cet état des lieux, le Chemin du Moulin sous l'Eglise :

- permet l'accès à 8 propriétés, dont une propriété relevant du domaine public communal affectée à l'usage du public ;
- est grevé de six servitudes de passage ;
- est ouvert à la circulation publique ;
- est identifié au sein du PDIPR et permet de rejoindre le chemin de randonnée n° 56 réservé à la circulation pédestre.

Il joue de ce chef un rôle central et déterminant dans la desserte et l'aménagement de nombreuses propriétés et équipements publics situés en centre-bourg.

Il est par ailleurs entretenu essentiellement par la Commune.

C'est pourquoi son acquisition par la Commune est aujourd'hui indispensable.

II.3. Présentation de l'opération d'aménagement, but poursuivi et absence d'inconvénients identifiés

II.3.1. But poursuivi et motifs de l'opération

Pour rappel, l'utilité publique d'une opération d'expropriation est soumise à un triple contrôle :

- l'existence d'une finalité d'intérêt général et la nécessité de l'opération (l'expropriant ne dispose pas d'autres solutions pour satisfaire à l'intérêt général ainsi identifié) ;

- la proportionnalité de la mesure (bilan coûts-avantages).

En l'occurrence, deux principaux motifs d'intérêt général justifient la demande de déclaration d'utilité publique : l'amélioration des conditions de desserte du centre-bourg et la nécessité de permettre l'opération de renouvellement urbain en cours sur la parcelle AH 551.

- **L'amélioration du cadre de vie et des conditions de desserte en centre-bourg** est une nécessité clairement identifiée par le plan local d'urbanisme, qui crée à cet effet cinq emplacement réservés (rapport de présentation page 106).

  Le chemin litigieux, identifié comme emplacement réservé n° E, doit permettre l'aménagement d'un chemin public.

  Par ailleurs, l'expropriation dudit chemin permettra de poursuivre les objectifs suivants :

  - l'amélioration de la desserte du chemin pédestre (Chemin de randonnée « *Boucle du Vexin n°1* ») qui est situé au bout de la voie privée à exproprier ;

  - l'amélioration de la desserte des parcelles relevant du domaine public de la Commune sur lesquelles est édifié un jardin aux sculptures ouvert au public.

  La zone a fait l'objet d'une opération de restauration et de mise en valeur par le PNR du Vexin Français.

  L'acquisition de la parcelle permettra la mise en œuvre de ces objectifs et l'amélioration des conditions d'utilisation de ce chemin pour les usagers et les services communaux, en prenant notamment en charge l'entretien et la conservation du chemin, et en y exerçant la police de la circulation afin de garantir la sécurité des piétons et des propriétaires privés qui l'empruntent avec leur véhicule.

  L'opération retenue présente un caractère d'intérêt général manifeste.

- **La réalisation de l'opération de renouvellement urbain menée par la SCI LA VALMONDOISIENNE sur la parcelle AH 551**, rend également nécessaire l'opération retenue.

  Cet aménagement permet d'allier les enjeux de renouvellement démographique et de renforcement de la mixité sociale (enjeu n° 3 du PADD) et l'objectif de préservation de l'identité et de l'ambiance caractéristique du village qui nécessite de privilégier une réhabilitation respectueuse du bâti ancien (enjeu n°2 PADD).

Il participe donc à l'intérêt général en permettant de maintenir un niveau de population satisfaisant sur la Commune et en participant à ses obligations démographiques au titre du Schéma directeur de la région Ile-de-France.

Le rapport de présentation contient de nombreux éléments permettant de justifier de l'existence d'un intérêt général s'agissant de cette opération de renouvellement urbain, qui était initialement portée par l'EPFVO.

A titre d'exemple, en page 48, les grands enjeux du territoire dans lesquels on peut considérer que le projet s'inscrit (PADD) ; ou encore en page 87, les justifications du règlement de la zone UA, qui indiquent :

> **Préserver le patrimoine bâti ancien**
>
> Devant contribuer à préserver et à valoriser durablement les caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti ancien, le règlement de la zone UA fixe notamment les conditions d'occupation et d'usages du sol. Les 16 articles du règlement contribuent à préserver les caractéristiques du tissu bâti pré-existant (implantation, volume, hauteur, aspect extérieur...) et privilégient son évolution et sa densification par :
>
> la réhabilitation, la restauration ou la reconstruction à l'identique des constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2°,

Il est en outre indiqué, en page 77 du rapport de présentation, que :

> A l'horizon 2020, la charte du PNRVF fixe à la commune de Valmondois un taux annuel et maximal de croissance démographique de 0,75%. A titre indicatif, cet objectif pourrait se traduire par la réalisation de 36 nouveaux logements au court de cette période. Le PLU donne pour objectif de porter la population à 1350 habitants à l'horizon 2025, soit une augmentation de près de 13%. Cet objectif démographique se traduit par la création d'une soixantaine de logements, dont 12 logements sociaux. Pour ce faire des secteurs de densification du tissu sont définis dans les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent le nombre minimum de logements, dont social, par secteur. Enfin et conformément au SDRIF, ces secteurs d'urbanisation préférentielle doivent avoir une densité moyenne au moins égale à 35 logements par hectare. Cette densification urbaine est soumise à la condition de respecter les prescriptions du PPRI Vallée de l'Oise et du PPRN de la Vallée du Sausseron, mais également celles fixées par le règlement du PLU.

La parcelle d'assiette du projet fait en ce sens l'objet d'une identification comme « *opération de renouvellement urbain* ».

Celle-ci est définie en page 76 du rapport de présentation comme :

Opération de renouvellement urbain

Les secteurs identifiés concentrent des enjeux urbains multiples en matière de renouvellement urbain, de mixité des fonctions et d'accessibilité. Des mesures spécifiques doivent contribuer à la conservation des éléments architecturaux remarquables en privilégiant le changement de destination et la démolition/reconstruction des bâtiments inexploités. En répondant aux besoins des habitants de la commune, il s'agit également de favoriser des opérations présentant une offre mixte en matière d'habitat (privé et intermédiaire).

Il est identifié un minimum de 8 logements à créer et 5 logement intermédiaire minimum :

5 **Nombre minimum de logements à créer**

Identifiés dans le cadre des OAP, les secteurs présentant des enjeux particuliers en termes de renouvellement urbain et de densification urbaine concentrent des potentialités foncières diversifiées. A ce titre, un nombre minimum de logements à créer a été fixé pour chacun des secteurs.

ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE URBAIN	NATURE DES POTENTIALITES FONCIERES	Superficie	Nombre minimum de logements à créer
Favoriser le renouvellement urbain	Démolition / Reconstruction et programme de nouvelles constructions mixtes	3 650 m²	16
	Changement de destination à usage d'habitation collective	4 700 m²	25
Engager la densification des secteurs déjà urbanisés	Programme de nouvelles constructions mixtes	4 000 m²	16
Limiter les secteurs d'extension à urbaniser	Consommation d'espaces naturels ou agricoles et nouvelle constructions à usage d'habitation individuelle	2 650 m²	A définir au moment de la révision de la Charte du PNRVF et du PLU
TOTAL		14 000 m²	57

5 **Nombre minimum de logements intermédiaires à créer**

Contribuant aux objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre de l'habitat, un nombre de logements intermédiaire à créer a été fixé sur certains secteurs concernés par des enjeux particuliers.

Néanmoins, pour être mené à bien dans des conditions optimales, ce projet nécessite que les locataires de la propriété DELMOTE puisse emprunter la partie haute du Chemin du Moulin sous l'Eglise, via l'ouverture qui a été condamnée, en lieu et place de la servitude qui passe actuellement au centre du projet de renouvellement urbain porté par la SCI LA VALMONDOISIENNE.

L'acquisition du chemin permettra donc de résoudre cette difficulté et de mener l'opération d'intérêt général à son terme.

Il n'est par ailleurs pas inutile de préciser qu'une opération de renouvellement urbain est en elle-même susceptible de générer un motif d'intérêt général permettant de justifier une mesure d'expropriation.

Sur ce point également, l'opération retenue présente un caractère d'intérêt général manifeste.

II.3.2. Absence d'inconvénient identifié

Dans le cadre de cette opération, la Commune de VALMONDOIS a veillé à garantir une atteinte particulièrement limitée à la propriété privée et un coût global résiduel par à l'intérêt qu'elle présente.

- **Le coût financier de l'opération** est de très faible importance, puisqu'il ne s'agit pas d'exproprier un bien bâti ou une parcelle constructible.

  Il s'agit uniquement de l'acquisition d'un chemin qui est d'ores et déjà ouvert à la circulation publique piétonne et qui est grevé par de nombreuses servitudes de passage.

  Le coût de l'opération réside quasi exclusivement dans le prix d'acquisition de la parcelle, dont la valeur a été estimée à 25.480 euros selon avis des domaines du 18 février 2022.

  La mise en place d'un panneau réglementant la circulation est également envisagée.

- **L'atteinte au droit de propriété** du propriétaire actuel est également minime :

  - il s'agit d'une voie sans issue déjà ouverte à la circulation publique ;
  - le chemin est physiquement et fonctionnellement indépendant du reste de la propriété,
  - les propriétaires n'ont d'ailleurs aucun intérêt à utiliser la partie haute du chemin puisqu'elle se situe en aval de leur portail d'accès ;
  - les propriétaires ne semblent pas habiter les lieux ;
  - le chemin est grevé d'au moins cinq servitudes de passage (trois en partie haute, deux en partie basse).

  Le bilan coût / avantage de l'opération penche très favorablement en faveur de l'opération envisagée.

  La demande qui est présentée par la Commune de VALMONDOIS apparaît donc conforme et poursuit indéniablement un but d'intérêt général.

III. CONCLUSION

Ce projet permet de :

- mettre en œuvre une partie des objectifs inscrits dans le plan local d'urbanisme de la Commune en favorisant le renouvellement urbain, la création de logements et la mixité sociale ; tout en observant un étalement urbain limité et une préservation des caractéristique urbaines du centre-bourg ;

- améliorer le cadre de vie et les conditions de desserte en centre bourg en assurant la sécurisation et la conservation du chemin du Moulin sous l'Eglise qui dessert

plusieurs propriétés ainsi qu'un chemin pédestre de randonnée et un jardin ouvert au public ;

- pour un coût résiduel et un impact particulièrement limité sur la situation de ses propriétaires.

Il présente les caractéristiques d'un projet d'intérêt public.

La Commune de VALMONDOIS n'a pas la maîtrise complète de ce chemin et il est donc nécessaire d'avoir la possibilité de recourir à l'expropriation.

Par conséquent, la Commune de VALMONDOIS sollicite du Préfet du Val d'Oise l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et l'ouverture conjointe d'une enquête parcellaire pour le projet d'intégration au domaine public du chemin du Moulin sous l'Eglise.

Cette déclaration d'utilité publique est sollicitée au bénéfice de la Commune de VALMONDOIS.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Procès-verbal de constat d'huissier du 26 mai 2021

ANNEXE 2 : Plan du PDIPR

ANNEXE 3 : Rapport de présentation du plan local d'urbanisme

ANNEXE 4 : PADD du plan local d'urbanisme

ANNEXE 5 : OAP du plan local d'urbanisme