

# **VILLE D'ERMONT**

## **DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE**

### ***PROCÈS VERBAL DE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE EN VUE DE LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS NÉCESSAIRES A L'EXTENSION DE LA FERME PÉDAGOGIQUE DE LA VILLE D'ERMONT***

Commissaire enquêteur : Philippe Pion, Val d'Oise

Dossier n° E 21 0000 25 / 95

Destinataire : Monsieur le maire d'Ermont

# Sommaire

## **Document 1 : Procès verbal de déroulement de l'enquête parcellaire en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à l'extension de la ferme pédagogique.**

- I- Définition du parcellaire ;
- II- Cadre réglementaire ;
- III- Organisation du déroulement de l'enquête ;
- IV- Notification de l'enquête parcellaire aux propriétaires ;
- V- Examen des observations ;
- VI- Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier ;
  - VI-1 sur la parcelle AO 496,
  - VI- 2 sur la parcelle AO 281
- VII- Conclusions et avis motivé

## **Document 2 : Annexes diverses**

# Document 1 :

## Procès verbal de déroulement de l'enquête parcellaire en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à l'extension de la ferme pédagogique.

### I- Définition du parcellaire :

Le procès verbal de déroulement de l'enquête parcellaire est établi parallèlement au rapport de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'extension de la ferme pédagogique de la ville d'Ermont.

Elle doit :

- 1) déterminer les parcelles à exproprier ;
- 2) rechercher les propriétaires de ces parcelles.

### II- Cadre réglementaire :

L'enquête publique parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'extension de la ferme pédagogique dans le cadre :

- \* du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en particulier les articles R 131-1 à R 131-14 ;
- \* de la délibération du conseil municipal de la ville d'Ermont en date du 29 janvier 2020.

### III- Organisation et déroulement de l'enquête :

- sur demande de la ville d'Ermont, sollicité par courrier en date du 26 janvier 2020, j'ai été désigné par ordonnance n° E 21 0000 25/95 du tribunal administratif de Cergy pour conduire ces deux enquêtes publiques en date du 22 juin 2021.
- par arrêté du 16 juillet 2021, M. le préfet du Val d'Oise a prescrit l'ouverture de ces 2 enquêtes conjointes du 17 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2021 aux heures d'ouverture de la mairie.
- une réunion de préparation a eu lieu le 18 juin 2021 associant le commissaire enquêteur, la ville d'Ermont et la préfecture du Val d'Oise.
- la publication légale a été assurée dans le Parisien et la Gazette du Val d'Oise les 8 et 22 septembre 2021. Les affiches ont été apposées par les services de la ville, avec transmission d'un arrêté d'affichage.
- La communication a été complétée par une information dans le journal municipal, une présence sur les panneaux lumineux de la ville, une présence sur le site internet de la ville dès le début septembre : le détail de la communication et les justificatifs figurent dans les annexes du rapport d'enquête sur la DUP.
- l'information du public a été complétée par 3 permanences du commissaire enquêteur en mairie d'Ermont (vendredi 17/09/2021 de 9h à 12h ; lundi 27/09/2021 de 13h30 à 16h15 ; vendredi 01/10/2021 de 13h30 à 16h15).

- **le contenu du dossier soumis à enquête parcellaire** vise l'article 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier comprenait :

- \* deux plans parcellaires des parcelles AO 281 sise 45 route de Franconville et AO 496 sise Le clos Laisiées, d'une surface globale de 1 660 m<sup>2</sup> présentes ci-dessous ;
- \* la liste des 7 propriétaires identifiés par la ville établie à partir des indications cadastrales et des contacts établis par les services notamment au niveau de l'indivision (6 en indivisions pour la parcelle AO 496 et 1 pour la parcelle AO 282).





#### **IV- Notification de l'enquête parcellaire aux propriétaires**

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des lettres recommandées avec accusé de réception ont été envoyées à 7 propriétaires en date du 26 août 2021 (annexe 1)

Mme Legresy, à son arrivée mi-septembre a constaté que 2 courriers recommandés n'avaient pas été remis à leur destinataire.

La ville d'Ermont a donc envoyé par courrier simple, le 28 septembre 2021 le courrier non réclamé avec copie de l'envoi en recommandé (annexe 2).

#### **V- Examen des observations :**

Il n'y a eu aucune observations sur l'enquête parcellaire ni sur le registre papier, ni sur le registre internet. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur. Aucune visite auprès du commissaire enquêteur n'a eu lieu lors des permanences.

Le commissaire enquêteur a remis un procès verbal de synthèse des 2 enquêtes conjointes le 8 octobre 2021 à 11h à M. Blanchard, 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'attractivité et au cadre de vie. Il était accompagné de M. Vigne, directeur général adjoint sur le même secteur d'activité et Mme Legresy, directrice de l'urbanisme.

Dans ce procès verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a interrogé la ville d'Ermont sur ce qu'elle envisageait de faire pour recontacter les 2 propriétaires qui n'avaient pas accusé réception de leur recommandé pour finaliser leur identification.

La ville d'Ermont a répondu dans un mémoire de réponse en date du 19 octobre 2021 :

- qu'elle allait poursuivre le travail de recherche auprès des notaires,
- que la police municipale avait initié une visite au domicile de M. Gillet qui n'avait pas permis d'identifier sa présence à cette adresse. Cette démarche a été réalisée sur proposition du commissaire enquêteur lors de sa 3<sup>ème</sup> permanence,
- qu'après contact avec le service état civil de la ville de Sannois, on avait appris le décès de M. Gillet en date du 24 mai 1942. Rappelons qu'il est encore enregistré comme propriétaire de la parcelle AO 281.

Toutes ces informations sont parvenues au commissaire enquêteur 18 jours après la fin de l'enquête.

#### **VI- Analyse du commissaire enquêteur suite à divers échanges avec les services sur les suites de l'enquête parcellaire**

De nombreux échanges par téléphone et par courriel ont eu lieu à partir du 19 octobre avec Mme Legresy et Mme Rossi de la direction de l'urbanisme de la ville d'Ermont, avec M. Cazelet directeur des services juridiques qui ont cherché à recueillir des informations auprès des héritiers et de leurs divers conseils.

Cette situation a conduit le commissaire enquêteur à demander un report de l'échéance des remises du rapport et du procès verbal au 9 novembre auprès de la préfecture du Val d'Oise et du tribunal administratif.

Les échanges successifs entre le 19 octobre et le 3 novembre ont porté sur :

VI-1 une identification des héritiers de la parcelle AO 496 différente de celle présentée dans l'enquête partielle.

- au cours de mon travail d'analyse, j'ai constaté que la ville, dans son courrier recommandé du 26 août 2021 s'était adressé à 7 propriétaires au titre de l'indivision alors que le plan parcellaire figurant dans le dossier d'enquête indiquait 6 propriétaires.

J'ai donc demandé à la ville d'expliquer comment elle avait constaté cette évolution de l'identité du nombre d'héritiers dans l'indivision et de leur adresse actuelle.

Cette réponse figure dans cinq documents dont nous allons analysé le contenu :

\* courriel du 22 octobre de Mme Rossi (annexe 6),

\*tableau de suivi de courrier en date du 23 octobre envoyé par Mme Rossi (annexe 7),

\*graphique de la succession Wiess du 23/10/2021 (annexe 8),

\* courriel du 21/10/2021 de l'étude notariale Denouault à Ermont envoyé par Mme Rossi (annexe9)

→ le courriel de Mme Rossi du 22/10/2021 sur la généalogie des propriétaires de la parcelle AO 496, graphique généalogique et tableau de suivi de courrier.

Sur le cadastre figurent, à ce jour, 6 propriétaires pour la parcelle AO 496.

Suite à différents courriers de demande de renseignements envoyés en 2019 par la ville d'Ermont à ces propriétaires, et à un premier courrier recommandé envoyé en 2020, des retours de Mme Habermeyer ont permis finalement d'identifier 7 propriétaires pour la parcelle : Mme Chapelle Huguette épouse Violetti, M. Chapelle Jean, M. Habermeyer Michel, M. Habermeyer Bernard, Mme Habermeyer Nicole épouse Truder, M. Moisson Lucien et M. Moisson Michel.

Le recommandé adressé à M. Habermeyer Bernard n'ayant pas été réceptionné, la ville d'Ermont s'est adressé au service élections de la ville de Graulhet qui a communiqué le 21/10/2021 sa nouvelle adresse – 8 chemin de la Vayssière à Graulhet-. La ville d'Ermont dit lui avoir adressé un courrier de notification en envoi simple postérieurement à l'enquête publique sans réponse à ce jour.

→ le courriel du 21/10/21 de l'étude notariale Denouault à Ermont nous informe que l'étude a été chargée par la chambre des notaires de la succession de M. Wiess décédé en 1970 et que cette succession concernait les parcelles AO 496 et AO 281 car M. Wiess aurait acquis par adjudication cette dernière parcelle après le décès de M. Gillet. On y apprend aussi qu'aucune succession ne s'est concrétisée suite à ce décès.

→ le tableau généalogique réalisé par Mme Rossi intègre une donnée nouvelle, transmise par M. Truer, époux de Mme Habermeyer Nicole, celui du décès de celle-ci à l'été 2021 et de l'existence de 4 enfants, héritiers potentiels. Nous n'avons à ce jour aucun éléments sur la succession de Mme Habermeyer.

La ville d'Ermont m'a indiqué le 27/10/2021 avoir pris l'attache de M. Truer par courriel et attendre ses réponses, et le 02/11/2021 avoir demandé un acte de décès et un acte de mariage.

→ un nouveau point d'incertitude est apparu sur la situation de Mme Chapelle Huguette : Maître Denouault a informé la ville qu'elle aurait refusé la succession. Mais la ville indique avoir été contactée par une avocate, Maître Ronnel qui dit être mandatée par M. Chapelle Jean et Mme Chapelle Huguette (épouse Violetti) pour gérer cette succession. Ce point est également à vérifier.



VI-2 Parcelle AO 281 : conséquence du décès de M. Gillet Lucien le 24 mai 1942 et de l'acquisition de la parcelle par M. Wiess Lucien en 1943. incertitude sur le contour de la parcelle AO 281.

Cette partie repose sur l'analyse de deux documents :

- le courriel du 21/10/2021 de l'étude notariale Denouault (annexe 6),
- la note du service juridique de la ville d'Ermont en date du 26/10/2021 (annexe 10)

Il faut rappeler que M. Gillet figure au cadastre comme le propriétaire actuel de la parcelle AO 281.

Comme l'indique le service juridique, c'est la demande du commissaire enquêteur suite au non retrait du recommandé du 26/08/2021 qui a déclenché les investigations complémentaires débouchant sur :

- \* la constatation du décès de M. Gillet depuis le 24 mai 1942 ;
- \* le fait que la parcelle aurait été acquise par adjudication par M. Wiess en 1943 ;
- \* au dire de Maître Denouault, qui aurait été désigné par la chambre des notaires pour réaliser la succession de M. Wiess, celle-ci concerne les deux parcelles AO 281 et AO 496.

La note du 26/10/2021 de la directions des affaires juridique de la ville d'Ermont qui dit avoir été alerté par le questionnement du commissaire enquêteur apporte des éléments nouveaux :

- sur l'antériorité de cette propriété,
- sur l'existence des conclusions d'un rapport Burtin commandé par la ville en 2005,
- sur des incertitudes sur l'identification de la parcelle AO 281.

Elle précise que :

- la parcelle AO 282 était, à l'origine, intégrée dans deux parcelles C 360 et C361 d'une superficie respective de 3 528,09 m<sup>2</sup> et 3 053,42 m<sup>2</sup>.
- ces parcelles ont été subdivisées lors de la création de la voie de chemin de fer (non datée),
- une transcription du 2 août 1944 mentionne la cession par adjudication à M. Wiess des parcelles C 360p et C 361p appartenant à M. Gillet suite à son décès en 1942.

Il indique le contenu d'un rapport du cabinet Burtin, géomètre expert, commandé par la ville en 2005 qui apporte des informations sur 3 points :

- on ne dispose pas d'éléments pour positionner au nord ou au sud les parcelles C 360p et C 361p,
- les héritiers Wiess ont fait l'objet d'une expropriation en 1973/1974 par la SASEF pour un terrain mitoyen AN 43 (voir plan dans l'annexe 10),
- il n'est pas possible de se prononcer sur la conversion de la parcelle C 361p en AO 281.

Le directeur des services juridiques précise que la cession par adjudication de 1943 n'a pas été retranscrite au service de conservation des hypothèques car les mutations n'ont fait l'objet d'un enregistrement qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956.

La note du service juridique, à partir d'une analyse de deux articles du code de l'expropriation R 131-3 et R131-6 conclut à un risque fort, en cas de contentieux, de remise en cause de la procédure engagée par la commune dans la conduite de l'enquête parcellaire sur 3 points :

- ① s'être contentée de notifier la procédure de cessibilité à M. Gillet sans rechercher l'existence d'un acte de décès,
- ② ne pas avoir recherché les éventuelles antériorités sur la parcelle AO 281, qui se révèlent nombreuses,

③ ne pas avoir évoqué le rapport Burtin commandé par la ville d'Ermont en 2005.

Il conclut par une proposition de relance de l'enquête parcellaire au vu des éléments nouveaux dès la publication de l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

**A l'issue de ce travail d'analyse, on ne peut que constater :**

- que l'essentiel des informations ont été communiquées au commissaire enquêteur au moins 18 jours après la fin de l'enquête parcellaire et jusqu'au 2 novembre 2021 ;
- que, malgré ces informations, il subsiste des zones non éclaircies : succession de Mme Habermeyer épouse Truer (décédée à l'été 2021) ; non clarté sur l'antériorité de la propriété. Le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance du rapport Burtin de 2005 qui apporterait des éléments sur l'antériorité de la parcelle AO 281.

Il est donc amené à partager les doutes émis par la direction des affaires juridiques de la ville d'Ermont sur la légalité de la procédure engagée dans la notification de l'enquête parcellaire aux propriétaires.

## **VII- Conclusions et avis motivé**

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des renseignements obtenus auprès des services et de M. Blanchard, 1<sup>er</sup> adjoint, l'analyse du mémoire en réponse de la ville d'Ermont en date du 19/10/2021 et des nombreux documents transmis entre le 21 et le 26 octobre 2021, soit plusieurs semaines après la fin de l'enquête publique (il est dommage que ce travail n'ait pas pu s'engager plus tôt après le retour sans réponse des premiers courriers en 2019 et 2020 !),

### **Étant donné**

- que la ferme pédagogique fonctionne depuis 18 mois et que seule l'absence d'un accord amiable à empêcher d'y intégrer les parcelles AO 281 et AO 496, alors que cela était prévu dès la conception du projet ;
- que le choix des parcelles retenues pour cette extension est cohérent avec l'emprise prévue dans le projet de déclaration d'utilité publique qui a fait l'objet de l'enquête conjointe ;
- que l'enquête publique s'est correctement déroulée, malgré l'absence d'observation sur le volet enquête parcellaire ;
- que l'avis d'enquête parcellaire a été parfaitement diffusé et dans le respect des obligations légales et affiché sur le site et dans la ville ;

**Mais que** des éléments postérieurs à l'enquête publique ont fait apparaître des défauts dans le respect de la notification des informations sur l'enquête parcellaire aux propriétaires concernés, à savoir :

- le décès de l'un des propriétaires le 24 mai 1942 sans recherche d'un avis de décès alors que des indices avaient été adressées à la ville en 2019 et 2021 après l'envoi de deux premiers courriers,
- la non utilisation du rapport Burtin commandé par la ville en 2005 qui apportait des informations sur l'antériorité de la propriété de la parcelle AO 281 et des incertitudes sur son positionnement exact,
- le décès de l'un des héritiers de l'indivision AO 496, Mme Habermeyer, à l'été 2021 sans information communiquée à ce jour sur sa succession,

**De ce fait, le commissaire enquêteur**, même si les parcelles AO 281 et AO 496 correspondent parfaitement aux besoins de la DUP et qu'aucune autre parcelle ne peut permettre d'y répondre,

**Considère** que les informations communiquées plusieurs semaines après la fin de l'enquête publique font courir des risques sur la légalité de l'enquête parcellaire en cas de contentieux,

**Émet un avis défavorable** sur l'aboutissement de la procédure d'enquête parcellaire sur les parcelles AO 281 et AO 496,

**Recommande :**

\* de poursuivre le travail d'identification des héritiers actuels sur les deux parcelles et le travail sur l'antériorité de la propriété et le positionnement de la parcelle AO 281,

\* de renouveler le lancement de l'enquête parcellaire éventuellement simplifiée, après la publication de l'avis de déclaration d'utilité publique.

Fait à Saint-Brice, le

Le commissaire enquêteur,

Philippe Pion

## Document 2 - Annexes diverses

Annexe 1 :	Envoi recommandé aux 7 propriétaires des 2 parcelles en date du 26/08/2021
Annexe 2 :	Envoi simple aux 2 propriétaires n'ayant pas réceptionné leur recommandé
Annexe 3 :	Mémoire en réponse de la ville d'Ermont en date du 19/10/2021
Annexe 4 :	Rapport de visite de la police municipale de la ville d'Ermont au domicile potentiel de M. Gillet en date du 08/10/2021
Annexe 5 :	Avis de décès de M. Gillet le 24 mai 1942
Annexe 6 :	Courriel de Mme Rossi sur l'identification des propriétaires en date du 22/10/2021
Annexe 7 :	Tableau de suivi du courrier adressé aux propriétaires présumés des parcelles AO 281 et Ao 496
Annexe 8 :	Graphique de la succession Wiess transmis par Mme Rossi le 23/10/2021
Annexe 9 :	Courriel du 21/10/2021 envoyé par l'étude notariale Denouault à Ermont
Annexe 10 :	Note du 26/10/2021 de la direction des affaires juridiques de la ville d'Ermont