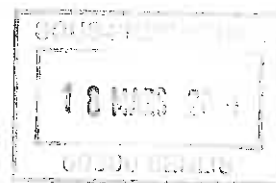


**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLES A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET A
L'ENQUETE PARCELLAIRE,
PORTANT SUR LA CONSTITUTION D'UNE RESERVE
FONCIERE SUR LA COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS**

Enquête publique du lundi 13 janvier au jeudi 13 février 2014 (inclus)



**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

13 mars 2014

RAPPORT COMPRENANT :

1.	RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ...	3
1.1.	Procédure administrative :.....	3
1.2.	Information du public sur la mise à enquête :.....	5
1.3.	Notification individuelle	5
1.4.	Permanences annoncées du Commissaire enquêteur en mairie de Crépy-en-Valois :..	6
1.5.	Observations générales sur le déroulement des enquêtes :	6
2.	OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES ET EXAMEN DU PROJET :.....	7
2.1.	Objet des enquêtes publiques :.....	7
2.2.	Cadre juridique de l'enquête publique :	9
2.3.	Constitution des dossiers d'enquête publique :	9
3.	OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE	11
3.1.	Bilan des observations :.....	11
3.2.	Réponses apportées :.....	13
4.	REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	34
5.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION DES TERRAINS NECESSAIRES AU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE DU VALOIS DE LA COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS.....	44
5.1.	Avis du commissaire-enquêteur	44
5.2.	Conclusions motivées du commissaire-enquêteur relatives à l'enquête portant sur l'utilité publique des acquisitions foncières nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activité du Valois de la Commune de Crépy-en-Valois.....	47
5.3.	Conclusions motivées du commissaire-enquêteur relatives à l'enquête parcellaire en vue d'identifier les parcelles à exproprier et leurs propriétaires ou ayant droit sur la commune de Crépy-en-Valois	49
6.	ANNEXES AU RAPPORT	51

1. RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. PROCEDURE ADMINISTRATIVE :

- Par délibération du Conseil municipal de Crépy-en-Valois en date du 26 juin 2012, il a été prescrit le lancement des enquêtes publiques conjointes de déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois.
- Les dossiers d'enquêtes ainsi que la liste des propriétaires, tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par la collectivité, ont été transmis par la mairie de Crépy-en-Valois, maître d'ouvrage, à la Préfecture.
- Le Préfet de l'Oise a sollicité par courrier du 25 novembre 2013 la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de suivre l'enquête publique relative à la procédure de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du Parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois.
- Par courrier en date du 10 décembre 2013, la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désignée Commissaire enquêteur titulaire en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes de DUP et parcellaire. Le commissaire-enquêteur suppléant désigné pour cette enquête est Mr. Didier VERDIER.
- Début décembre, j'ai été contacté par Madame Véronique ELOY du Bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme de la Préfecture, en charge de l'organisation de l'enquête pour la commune de Crépy-en-Valois. Nous avons ainsi pu choisir les dates et la durée de l'enquête à prévoir ainsi que les dates et heures de permanence du commissaire-enquêteur. Dans le même temps, madame ELOY m'a fait parvenir par courrier les dossiers soumis aux enquêtes publiques conjointes pour la DUP et le parcellaire du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière.
- Une rencontre a été organisée afin de me présenter le projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois. Cette réunion a eu lieu le 12 décembre 2013 dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la Mairie de Crépy-en-Valois. Étaient présents Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme, Monsieur Daniel VERDIER, Commissaire-enquêteur suppléant et moi-même. Cette réunion a été l'occasion de m'apporter quelques précisions relatives au projet, aux objectifs, au contexte qui ont abouti à la décision de lancer une procédure de DUP.
- Par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013, Monsieur le Préfet de l'Oise a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes de DUP et de parcellaire pour la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois, du 13 janvier au 13 février 2014 inclus, avec quatre permanences du commissaire enquêteur en mairie de Crépy-en-Valois, le lundi 13 janvier, le mercredi 22 janvier, le samedi 1^{er} février, le jeudi 13 février 2014.

- Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête publique pour l'enquête de DUP et l'enquête parcellaire étaient consultables dans la commune à compter de l'ouverture de l'enquête publique, soit le 13 janvier. À l'ouverture de l'enquête, j'ai côté et paraphé les pages des registres destinées à recevoir les observations du public. Monsieur le Maire a côté également les pages du registre d'enquête parcellaire puisque l'ouverture et la clôture de ce registre lui incombait.
- J'ai déclaré clos le registre d'enquête publique relative à la DUP le jeudi 13 février 2014, Monsieur le Maire a fait de même avec le registre d'enquête publique relative au parcellaire.
- A la suite de la clôture de l'enquête, j'ai communiqué par mail, en date du 22 février 2014 un procès-verbal de synthèse des observations du public à Monsieur le Maire de la commune de Crépy-en-Valois, afin qu'il puisse produire ses observations éventuelles, lesquelles pourront fournir des compléments d'information utiles à l'établissement du rapport d'enquête. J'ai joint à l'envoi par mail du PV de synthèse des observations, le registre d'enquête (scan des observations inscrites) et l'ensemble des documents qui y ont été annexés (scan des documents) afin qu'il puisse être en mesure de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse. Le PV de synthèse comportait également mes propres remarques afin qu'il puisse procéder à l'apport des réponses et compléments d'information qui m'étaient jugés utiles.
- Monsieur le Maire de la commune de Crépy-en-Valois m'a adressé par mail, via l'intermédiaire de monsieur RICHARD, en date du 5 mars 2014, les observations de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse et à mes propres remarques, afin que je puisse en prendre compte dans l'établissement de mon rapport d'enquête et la présentation de mon avis concernant ce projet.
- Une réunion entre Mr Arnaud FOUBERT, Maire de Crépy-en-Valois, Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme, et moi-même, a été réalisée le jeudi 6 mars 2014. Au cours de cette réunion, ont été examinées les observations du public suite à l'enquête publique ainsi que les réponses qui y ont été apportées par Monsieur le Maire et les personnes responsables du projet. Les échanges réalisés à cette occasion, notamment au regard de certaines problématiques formulées et de la procédure engagée, ont permis de mieux comprendre les réponses apportées et de les compléter le cas échéant.

1.2. INFORMATION DU PUBLIC SUR LA MISE A ENQUETE :

FORMALITES DE PUBLICITE (article 5 de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2013)

Conformément à l'article 5 de l'arrêté Préfectoral du 13 décembre 2013 de prescription de l'enquête, un avis au public de l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux 8 jours francs avant le début de l'enquête.

- Parutions dans le Courrier Picard (19/12/2013) et le Parisien (19/12/2013) de l'avis d'enquête

Une seconde parution a été réalisée dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

- Deuxième parution dans le Courrier Picard (13/01/14) et le Parisien (13/01/14) de l'avis d'enquête.

L'affichage de l'avis au public et de l'arrêté préfectoral de prescription de l'enquête a été également mis en place à l'extérieur de la mairie de Crépy-en-Valois sur deux panneaux prévus à cet effet en façade de la mairie. Un affichage de l'avis au public a également été réalisé sur la porte du Service urbanisme et sur la porte d'accueil du public de la mairie. Cet affichage a été mis en place dès le 19 décembre, respectant ainsi très largement le délai de 8 jours avant le début de l'enquête. Le commissaire-enquêteur a pu vérifier la présence de cet affichage sur les emplacements de la mairie lors de son passage le 13 janvier 2014.

Par ailleurs, l'information a été mise en ligne sur le site Internet de la mairie (reprise de l'avis d'enquête publique) en décembre 2013.

1.3. NOTIFICATION INDIVIDUELLE

Conformément à l'article 6 de l'arrêté du 13 décembre 2013 d'ouverture de l'enquête et à l'article R.11-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Crépy-en-Valois a été réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires ou à leur mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

Ces envois ont bien été adressés à 25 des 26 propriétaires cités dans les éléments du dossier d'enquête (dont un nom se répète deux fois pour deux propriétés distinctes), une copie des courriers est annexée au dossier. Les envois comprenaient également l'avis au public de la Préfecture de l'Oise portant sur les enquêtes conjointes.

Toutefois, pour l'un des propriétaires, Monsieur Hugo SCART, il n'a pas été adressé de notification officielle en son nom car les responsables du projet de la commune de Crépy-en-Valois pensaient que Monsieur Hugo SCART était encore mineur. La notification a été effectuée par le biais de sa mère, puisque cette dernière faisait partie des personnes concernées par le projet de DUP, tout comme un certain nombre de membre de sa famille. Or, après vérification, Hugo SCART a eu sa majorité au cours de l'année 2013. Malgré l'erreur commise par la commune, il peut être toutefois considéré que ce monsieur Hugo SCART a été informé, par le biais de sa famille, de la procédure lancée.

L'ensemble de ces envois ont été effectués fin décembre 2014 et sont parvenus (présentés) à leurs destinataires majoritairement avant le 11 janvier 2014, malgré des destinations hors territoire français (Belgique, Allemagne), soit avant le démarrage de l'enquête conformément aux prescriptions de l'article 6 précité.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Un propriétaire a toutefois été oublié dans les envois de décembre 2013. Fort heureusement, ce propriétaire, résident de Crépy-en-Valois, a eu connaissance des enquêtes publiques conjointes de DUP et de parcellaire par le biais des publications des avis d'enquête. Il a fait observer, dès le début de l'enquête, la non réception de sa notification individuelle et un courrier lui a été adressé le 16 janvier 2014.

Par ailleurs, l'accusé de réception du courrier adressé à Monsieur Tony VERTONGEN, résident aux États-Unis, ne figure pas dans le dossier et n'a apparemment pas été reçu par la commune. Ce peut-être dû à la destination éloignée du courrier adressé. Là encore, une partie de la famille VERTONGEN concernée par le projet de DUP, résident en Belgique, a été informé par notifications individuelles pour lesquels l'accusé de réception a été retourné comme preuve. Il peut éventuellement être estimé que ce monsieur Tony VERTONGEN a été informé, par le biais de sa famille, de la procédure lancée.

1.4. PERMANENCES ANNONCEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN MAIRIE DE CREPY-EN-VALOIS :

Le lundi 13 janvier 2014 de 9h à 12h (première permanence et ouverture de l'enquête),

Le mercredi 22 janvier 2014 de 14h à 17h (deuxième permanence),

Le samedi 1^{er} février 2014 de 9h à 12h (troisième permanence),

Le jeudi 13 février 2014 de 14h à 17h (quatrième permanence et clôture de l'enquête).

1.5. OBSERVATIONS GENERALES SUR LE DEROULEMENT DES ENQUETES :

Les enquêtes publiques conjointes ont permis aux propriétaires concernés, ainsi qu'aux habitants et associations intéressés par l'incidence de la DUP sur la ville ou leurs propriétés de prendre connaissance des dispositions envisagées (documents principalement utilisés : Notice explicative, Estimation sommaire des acquisitions à réaliser, Plan de zonage). L'enquête s'est déroulée très simplement. Quelques propriétaires et un représentant d'une association locale se sont déplacés pour consulter le dossier, vérifier, valider ou le cas échéant compléter les informations mentionnées dans le dossier relatives à leurs propriétés foncières ou pour des revendications plus sérieuses.

Les organismes et les personnes ayant des remarques, des questions ou des exigences ont renseigné le registre ou adressé un courrier ou remis un document au commissaire-enquêteur (au total, 9 documents ou courriers ont été annexés au registre).

Toutes les permanences se sont déroulées dans le calme et le respect de chacun de voir avec le commissaire enquêteur leurs doléances personnelles. Une salle était mise systématiquement à notre disposition pour pouvoir échanger en toute tranquillité.

A pratiquement chaque fin de permanence, j'ai pu échanger avec Monsieur RICHARD sur les observations soulevées par la population, qui ont amenées de ma part un certains nombre de questions, afin de démarrer le processus de réflexion sur les réponses qui pourront y être apportées.

2. OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES ET EXAMEN DU PROJET :

2.1. OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES :

La commune de Crépy-en-Valois dispose d'une zone d'activité nommée "Les Portes du Valois" ouverte à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Son parc d'activités, d'une superficie de 80 ha, « Les Portes du Valois » accueille de nombreuses entreprises dans les domaines de la mécanique, des plastiques, du BTP, de la sous-traitance automobile et aviation et de la logistique.

L'objectif économique de la commune s'appuie sur une stratégie de développement et d'attractivité de son parc d'activités dans le but d'accueillir des entreprises à forte plus-value en termes de création d'emplois. Les PME et PMI présentent dans la zone d'activité jouent un rôle capital dans le dynamisme économique de la commune. L'industrie des biens d'équipement est le secteur le plus développé lié à la présence de grosses PME sous-traitantes de l'industrie automobile et aéronautique ou de constructeurs de matériels électriques (FEDERAL MOGUL, SODIMATEX...).

Cette zone est délimitée dans le Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 7 décembre 2007, en deux zones. La première est la zone AUx, la seconde est une sous-zone AUxO pour laquelle le COS est fixé à zéro.

La commune de Crépy-en-Valois est directement concernée par la progression de l'aire d'influence économique de l'Île-de-France. La commune doit profiter du phénomène de desserrement de l'activité économique de la première couronne parisienne vers la périphérie.

Compte tenu de la situation économique actuelle, Crépy-en-Valois se doit d'une part de protéger, favoriser les activités actuelles présentes sur son territoire communal pour éviter toute fermeture et délocalisation, d'autre part elle doit pouvoir accueillir de nouveaux industriels sur son territoire communal pour favoriser le développement de l'emploi.

Elle doit à tout prix conforter et préserver sa vocation industrielle qui représente près de 30% des emplois de la commune.

A ce jour, plus aucun projet nouveau n'est possible sur la zone d'activité délimité AUX actuellement. Les différentes vagues d'acquisition de terrain par la Ville auprès des propriétaires se sont toujours faites de façon négociée. Depuis 2 ans un changement de situation familiale a tué la volonté d'installation de plusieurs industriels (ex. : RUHL) et menace aujourd'hui le maintien des emplois en empêchant toute extension ou modernisation des activités existantes.

Le maintien des 2 plateformes logistiques est menacé (soit 800 emplois directs) car, deux grandes entreprises, Logidis Comptoirs Modernes et FM Logistic, sont aujourd'hui dans l'obligation de s'étendre. Or, si la ville arrive à acquérir les terrains actuellement classés en AUx0, Crépy-en-Valois pourra à la fois préserver les emplois actuels et favoriser, via les extensions prévues, la création de près de 300 emplois.

Il est donc devenu urgent d'étendre la zone industrielle, en acquérant à cette fin les terrains nécessaires afin de répondre aux demandes de développement et d'installation des entreprises et éviter qu'elles ne se délocalisent ou qu'elles soient contraintes à s'installer sur d'autres localités.

Au Sud de la zone concernée, le projet de zone commerciale a dû être abandonné après deux années de travail de la Mairie et de son aménageur (FREY).

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Le périmètre de l'opération s'intéresse aux terrains, voués à l'extension de la zone industrielle, situés à l'Est de la commune de part et d'autre de la rue du Bois de Tillet. Actuellement ces terrains sont cultivés principalement en fermage par quelques agriculteurs locaux.

Une proposition d'achat a été faite à tous les propriétaires concernés. L'estimation des Domaines pour ces terrains non viabilisés est de 1,30 €/m² (actualisation en cours). Les propositions de la Ville aux propriétaires (réitérées depuis 3 ans) s'élèvent à 6 €/m². Dans la partie zone commerciale, certains aménageurs sont allés encore plus haut.

Aujourd'hui, la Ville n'a plus connaissance d'aucun projet d'installation de nouvelle activité sur la zone devant entraîner la réalisation d'équipement (voiries, réseaux). Cette situation perdurera tant que la Ville n'aura pas la maîtrise foncière.

La Ville n'a pas d'autre possibilité que celle de recourir à une procédure d'expropriation, afin d'acquérir l'ensemble des terrains permettant l'extension Parc d'activités du Valois. Depuis le début de la procédure, la volonté de la Ville est de constituer une **réserve foncière** sur des terrains déjà destinés depuis 1998 à étendre la ZI actuelle. Il s'agit d'une procédure sans étude d'impact (art R122-2 du code de l'environnement).

La volonté d'acquérir à l'amiable se heurte au refus de certains propriétaires des terrains identifiés aux documents de planification urbaine comme étant l'extension de la zone d'activités.

Une fois la réserve foncière constituée, les conditions d'émergence de nouvelles opportunités seront réunies, et les projets qui en sortiront seront soumis aux études d'impact et autorisation règlementaires nécessaires.

La commune de Crépy-en-Valois ne peut pas se permettre de voir disparaître des entreprises qui embauchent actuellement près de 800 personnes et doit donc passer par une DUP pour pouvoir acquérir les terrains nécessaires à l'implantation de nouvelles activités dans le cadre de la vocation de la zone AUx.

2.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Le champ d'application, la procédure et le déroulement des enquêtes publiques de DUP et de parcellaire (ouverture, désignation et qualité du commissaire-enquêteur, durée, type d'enquête, composition du dossier, organisation, publicité, contributions du public, clôture, etc.) sont régis aux articles R. 11-3 à R. 11-13 dans le cadre de la DUP et R. 11-19 à R. 11-28 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Comme le précisent les dispositions de l'article R. 11-10 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le commissaire enquêteur transmet le dossier avec ses conclusions au préfet (si l'enquête est ouverte à la préfecture), ou au sous-préfet dans les autres cas, dans un délai légalement définis, correspondant à un mois à compter de la fin de l'enquête.

2.3. CONSTITUTION DES DOSSIERS D'ENQUETE PUBLIQUE :

Le **dossier d'enquête publique de DUP** comprend, conformément à l'article R11-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

1° Une **notice explicative** qui indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu. Cette notice présente notamment le contexte économique ayant donné lieu à la nécessité de constitution de la réserve foncière, le périmètre de l'opération, l'objectif de l'opération en appui avec le SCOT et le PLU ;

La notice explicative est accompagnée :

- d'un extrait du rapport de présentation du SCOT du Pays du Valois présentant les plans de présentation des objectifs ciblés sur la commune de Crépy-en-Valois,
- de l'extrait du plan de zonage du PLU correspondant à la zone AUxO concernée,
- du règlement applicable à la zone AUx, comprenant la sous-zone AUxO concernée,
- du PADD de la commune avec surlignés les parties concernant le Parc d'activité du Valois,
- l'Orientation d'aménagement du secteur de la Zone Commerciale et Industrielle du Parc d'activité du Valois,
- un plan cadastral au 1/2000 de l'ensemble de la zone,
- des photographies aériennes de la zone concernée,

2° Le **plan de situation** à l'échelle 1/25000 présentant l'emplacement du projet par rapport au territoire communal ;

3° Le **périmètre délimitant les immeubles à exproprier** sur un plan de cadastre au 1/5000 présentant l'emprise des terrains concernée par la DUP ;

4° L'extrait du registre des **délibérations du Conseil municipal du 26 juin 2012** portant sur l'acquisition de terrains pour l'extension du Parc d'activités du Valois et le recours à un procédure d'expropriation de déclaration d'utilité publique.

5° Le courrier de SIBELCO France du 12 mars 2013 reprenant les conditions de négociation de rachat des parcelles de SIBELCO,

6° **L'estimation sommaire des acquisitions** à réaliser,

7° Le registre d'enquête de DUP

Le **dossier d'enquête publique parcellaire** comprend, conformément à l'article R11-19 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- 1° Un **plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments au 1/2000 où sont repositionnés les propriétaires des parcelles et la superficie concernés. Une reproduction en format A3 de ce document est jointe au dossier pour faciliter l'approche générale des propriétés ;
- 2° La **liste des propriétaires** établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ;
- 3° Le registre d'enquête parcellaire.

Ont été joints au dossier des enquêtes publiques conjointes les **documents administratifs** comprenant :

- 1° L'arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes publiques préalables à la DUP et au parcellaire,
- 2° les avis relatifs aux enquêtes publiques conjointes affichées sur les emplacements dédiés de la commune,
- 3° les extraits des annonces légales parues à deux reprises dans les deux journaux officiels,
- 4° les notifications individuelles avec leurs accusés de réception,
- 5° et le certificat d'affichage singé par Mr le Maire à la clôture de l'enquête.

3. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE

3.1. BILAN DES OBSERVATIONS :

Au total, il y a eu **5 personnes**, intervenant seules ou pour le compte d'association ou de société, formant ainsi 5 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur les cahiers d'enquêtes ou encore remettre directement un document au Commissaire enquêteur. Ces personnes se sont déplacées au cours des 4 permanences du Commissaire enquêteur. De plus, durant l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a reçu **9 documents ou courriers**, émanant de personnes, d'associations ou de sociétés, qui lui ont été remis ou adressés en mairie.

Il y a eu un total d'environ 47 questions associées à des observations et remarques diverses formulées sur les registres d'enquête, y compris dans les documents annexés. Ces interventions peuvent être décomposées de la manière suivante :

- 2 personnes ou sociétés (*société SIBELCO, Mr. Jean-Marie PETIT*) s'étonnent de ne pas avoir obtenu de promesse de vente ou de proposition écrite attendues suite aux diverses relancés réalisées,
- 1 société (*société SIBELCO*) s'étonne également de constater que le secteur soumis à la DUP ne soit pas déjà classé en zone U,
- 6 personnes ou sociétés (*Mme GATTE, Mr. H. WILLOT, représente Mme Odette PRAQUIN, Mme Catherine FOUCHER, Mandataire judiciaire - agissant en tant que Curatrice de Mr Christian HENOQUE, Mr Paul REUTER pour l'Indivision REUTEUR, Mme Michèle REUTER pour l'Indivision REUTEUR, Mme Annie REUTER pour l'Indivision REUTEUR, GFA SAINT GERMAIN, signifié par M. DELACOURT S. CALLENS-HENRY, Huissier de Justice Associés*) s'interroge sur la réalité des prix proposés par la commune car ont eu connaissance d'autres propositions à des coûts plus avantageux, souhaite que la vente se réalise à un prix équitable pour tous les propriétaires,
- 1 personne (*Mr. H. WILLOT, représente Mme Odette PRAQUIN*) fait remarquer l'absence d'informations dans le courrier de notification qu'il aurait jugé utile,
- 1 association (*Association Crépy-Environnement - représentée par Mr. Tadensz LEWANDOWSKI, secrétaire adjoint*) fait plusieurs constats relatifs au projet de DUP et à la zone concernée et donne un avis favorable, malgré la disparition de terres agricoles, à la constitution de la réserve foncière par la commune pour l'extension de la zone industrielle en considérant que les agrandissements de FM Logistique et de LCM sont nécessaires pour maintenir leurs implantations sur la commune et pérenniser les emplois. Demande que tant que les parcelles foncières restent la propriété de la commune sans destination particulière, les agriculteurs doivent pouvoir continuer d'y travailler Précise que l'avis favorable n'est pas pour la création d'une future zone d'habitations,
- 1 personne (*Mr. Jean-Marie PETIT*) trouve contestable la procédure de DUP (absence de négociation réelle de la commune, justification de la démarche de DUP non valide, etc.), fait remarquer quelques entorses au bon déroulement de la procédure d'enquête publique, fait remarquer le manque de considération dans le dossier d'enquête relative aux parcelles agricoles concernées par le projet et à l'incidence sur l'emploi, s'étonne des conditions d'achat et de revente des parcelles par la commune. Précise que, contrairement à ce qui est évoqué dans le dossier d'enquête, l'abandon des projets est lié à la mauvaise conjoncture

économique et non au refus de vendre des propriétaires et précise que ces derniers ont toujours été vendeurs, mais au prix du marché. Fait observer le caractère intimidant du courrier envoyé par le Maire en date du 23 mai 2012. Fait observer que le 24/09/13 le Conseil municipal a voté le projet d'aménagement du secteur du Bois de Tillet. Ce projet consiste à modifier le PLU en classant constructible pour de l'habitat des locaux industriels en pleine zone d'activité

- 2 personnes ou sociétés (*Mr. Jean-Marie PETIT, GFA SAINT GERMAIN, signifié par M. DELACOURT S. CALLENS-HENRY, Huissier de Justice Associés*) estiment que la DUP n'a plus lieu d'être étant donné que FM Logistic a pu procéder à l'achat des terrains qui lui sont nécessaires.
- 1 personne (*Mme Catherine FOUCHER, Mandataire judiciaire - agissant en tant que Curatrice de Mr Christian HENOQUE*) s'étonne, en tant que représentant légal de Mr. HENOQUE, de ne pas avoir été directement informée du projet et demande que tous courriers concernant Mr. HENOQUE et cette affaire doivent lui être adressés directement,
- 3 personnes (*Mr Paul REUTER pour l'Indivision REUTEUR, Mme Michèle REUTER pour l'Indivision REUTEUR, Mme Annie REUTER pour l'Indivision REUTEUR*) informent n'avoir jamais été contacté par la mairie, hormis via le courrier de notification, ni n'avoir jamais échangé sur une proposition de vente amiable et précisent ne pas y être opposé, contestent cette expropriation pour réserve foncière sur le fait d'absence réel de projet,
- 1 société (*Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE*) fait remarquer le manque d'information figurant dans la notice explicative par rapport à ce qu'elle devrait contenir réglementairement, ne voit pas l'intérêt de passer par une DUP pour résoudre le problème évoqué par la commune et qui justifie pour elle cette procédure,
- 2 sociétés (*Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE, GFA SAINT GERMAIN, signifié par M. DELACOURT S. CALLENS-HENRY, Huissier de Justice Associés*) doutent que la constitution d'une réserve foncière puisse avoir pour effet de maintenir et créer des emplois, doutent de l'objectif annoncé de la commune pour la constitution d'une réserve foncière et estiment qu'elle souhaite simplement s'affranchir du droit de propriété qu'elle perçoit comme une contrainte et qu'elle est motivée par une volonté de maîtriser l'évolution des prix des terrains.
- 1 société (*GFA SAINT GERMAIN, signifié par M. DELACOURT S. CALLENS-HENRY, Huissier de Justice Associés*) fait remarquer le manque de justification du projet dans le dossier soumis à enquête, précise que l'ensemble de leurs parcelles concernées par la procédure est exploitée dans le cadre d'une ferme familiale et que la suppression radicale et immédiate d'une surface si importante porterait gravement atteinte à sa pérennisation et sa rentabilité,
- 4 personnes ou sociétés (*SIBELCO France - représentée par Mr. Sébastien CORNU, responsable foncier de la société, Mme GATTE, Mr. H. WILLOT, Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE*) confirment les informations présentées dans le dossier parcellaire ou les complètent.

L'ensemble des observations inscrites dans le registre d'enquête et présentées dans les documents et courriers transmis lors de l'enquête a été repris sous la forme d'un **procès-verbal de synthèse des observations du public.**

3.2. REponses APPOrTEES :

Compte tenu du caractère décisionnel à apporter aux diverses questions et observations portées sur les registres, et compte-tenu également des demandes d'explication quant aux choix présentés par la commune pour son projet du DUP, il a été nécessaire que la commune, représentée par M. le Maire, puisse apporter ses réponses et commentaires. À l'occasion de la communication du procès-verbal de synthèse des observations du public qui a été constitué dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, j'ai demandé à Monsieur le Maire de m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, me faisant part de ses commentaires et avis, accompagnés éventuellement de tous documents justificatifs jugés utiles.

J'ai adressé également par mail à l'attention de Monsieur le Maire, en complément de la synthèse de l'ensemble des observations, le scan de l'ensemble des documents figurant dans les registres d'enquête donnant ainsi la possibilité de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse des observations.

Un retour sur ce procès-verbal de synthèse m'a été adressé par mail en date du 5 mars 2014 dans un document qui présentait les commentaires de la commune, représentée par Monsieur le Maire, en réponse aux différentes remarques et observations.

Une réunion de présentation et d'échanges sur les réponses apportées par la commune a été organisée le jeudi 6 mars ce qui m'a permis de mieux comprendre certains points. Étaient présents Mr Arnaud FOUBERT, Maire de Crépy-en-Valois, Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme.

Les tableaux ci-après reprennent point par point les observations soulevées lors des enquêtes publiques conjointes de DUP et de parcellaire et les réponses qui y ont été apportées par la commune, représentée par Monsieur le Maire, avec la position du commissaire-enquêteur.

1 / PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES A LA DUP

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O1 SIBELCO France - représentée par Mr. Sébastien CORNU, responsable foncier de la société (141 avenue de Clichy - 75017 PARIS) (13/01/14)</p>	<p>O1.1 La société SIBELCO confirme les propos de son courrier en date du 12/03/2013. S'étonne toutefois, malgré les diverses relances réalisées, de ne toujours pas disposer d'un projet de promesse de vente conforme aux propositions de la mairie de Crépy-en-Valois qui ont été acceptées par SIBELCO.</p> <p>O1.2 La société SIBELCO s'étonne également de constater que le secteur soumis à la DUP ne soit pas déjà classé en zone U.</p>	<p>Les premiers contacts avec la Société SIBELCO remontent à janvier 2013. Un échange de courrier confirme l'accord sur une transaction en 2014.</p> <p>La zone concernée ne dispose pas de réseaux (non viabilisée), elle ne peut donc qu'être classée en AU</p>	<p>Dont acte - Cf. Courrier remis par la commune annexé au rapport d'enquête.</p> <p>Toutefois il est légitime que la société SIBELCO, ayant précisé dans son courrier du 12/03/14 souhaiter qu'une promesse de vente soit signée au plus tôt pour entériner la négociation, s'étonne de ne pas avoir encore reçu ladite promesse de vente.</p> <p>Dont acte</p>
<p>O2 Mme GATTE (13/01/14)</p>	<p>O2.1 Ayant accepté la négociation de vente au prix de 6 € le m², a eu connaissance par la suite que d'autres propriétaires ont demandé 15€ le m². Souhaite que la vente se réalise à un prix équitable pour tous les propriétaires.</p>	<p>Ce prix de 15 euros/m² ne correspond pas à la réalité des accords passés avec ce propriétaire qui portent sur une superficie totale de 26.270 m² (dont 10.230 m² hors zone de préemption) et comportent également le rachat d'une servitude d'exploitation minière.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Il s'agit d'une négociation qui a pris en compte plusieurs conditions dont le rachat de l'emprise incluse dans la zone AUxO, d'un boisement ainsi que de la servitude liée au terrain.</p>
<p>O3 Mr. H. WILLOT, représente Mme Odette PRAQUIN (13/01/14)</p>	<p>O3.1 Même observation que O2.1 : A accepté en 2012 la négociation de vente au prix de 6 € minimum le m², a eu connaissance que certains propriétaires ont réussi à négocier vers 15€ le m². Souhaite que l'expropriant réalise ses acquisitions à un prix uniforme vis-à-vis de tous les propriétaires actuels.</p>	<p>Même observation que O2.1</p>	<p>Idem O2.1</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>O3.2 Regrette, dans le courrier de notification de l'enquête aux propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence de précision sur les parcelles concernées car on peut être propriétaire de plusieurs parcelles dispatchées sur la commune, - l'absence de notification de ce qui est attendu des propriétaires (réf. article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête remis). <p><i>(Note du Commissaire-enquêteur : compléments apportés suite aux échanges eus avec Mr. WILLOT le 13/02/14)</i></p>	<p>Le courrier de notification adressé à chaque propriétaire a été rédigé conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire. « L'expropriant adressera aux propriétaires intéressés (...) une lettre individuelle de notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Crépy-en-Valois ». Il n'est pas indiqué l'obligation d'y annexer une copie de l'arrêté préfectoral. Cet élément nous a été confirmé par Madame Elloy du Bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme de la Préfecture de l'Oise. Il est à noter que dès réception de l'arrêté préfectoral, celui-ci fut affiché en mairie dans sa totalité (affichage 2 avenue du Général Leclerc). Le courrier notifié aux propriétaires est un courrier d'information légale au regard de la procédure d'enquête publique. La ville n'a pas d'autre obligation que d'informer les propriétaires de l'ouverture des deux enquêtes.</p>	<p>Il est effectivement dommage que le courrier de notification n'ait pas compris d'avantage d'informations relatives à l'affaire concernée. La réglementation ne le prévoit pas et les personnes chargées des courriers n'ont pas cherché à compléter les informations à fournir.</p> <p>En effet, il m'a été expliqué que, n'ayant pas l'habitude de cette procédure, ils ont suivi les directives de la personne chargée du contrôle de la légalité des dossiers au niveau de la Préfecture.</p>
<p>O4 Association Crépy-Environnement - représentée par Mr. Tadsz LEWANDOWSKI, secrétaire adjoint (13/01/14 et 01/02/14)</p>	<p>O4.1 Fait le constat de situation suivant : Note que la mairie préfère la solution du règlement à l'amiable entre le vendeur et l'acheteur. Relève que les parcelles nécessaires au développement des capacités logistiques de FM LOGISTIC sont en passe d'être acquises ou ont été acquises par la société après négociation avec les propriétaires fonciers.</p>	<p>La zone commerciale mentionnée en est actuellement à l'étape de l'instruction du permis de construire.</p>	<p>Dont acte</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>D8 Document de Association Crépy-Environnement (remis le 01/02/14)</p>	<p>Relève que ce projet de développement a donné lieu à un PPR¹ puisque l'établissement sera déclaré "SEVESO Seuil haut". Relève également que la société LCM, société de logistique a également besoin de s'agrandir et qu'il semble que sa situation actuelle ne permette pas son développement. Fait remarquer que la zone commerciale se compose pour l'instant des magasins ALDI et GIFI (<i>nouvellement installés au sud de la zone d'activité - Note du commissaire-enquêteur</i>). Note qu'une bande de terre large de 50 mètres et inconstructible longera le bois de Tillet. Note également que la commune a décidé d'acheter les parcelles au prix de 6 €/m².</p> <p>Fait observer que l'association Crépy-Environnement est très réticente à la disposition de terres agricoles mais émet toutefois, à titre exceptionnel, un avis favorable à la constitution de la réserve foncière par la commune pour l'extension de la zone industrielle en considérant que les agrandissements de FM Logistique et de LCM sont nécessaires pour maintenir leurs implantations sur la commune et pérenniser les emplois.</p> <p>O4.2 L'association Crépy-Environnement émet un avis favorable à la constitution de la réserve foncière par la commune pour l'extension de la zone industrielle mais non pour la création d'une future zone d'habitations.</p>	<p>La réserve foncière objet de la procédure de DUP est exclusivement réservée aux activités industrielles ou de services, ou commerciales dans sa zone la plus au sud.</p>	<p>Dont acte. Le règlement applicable à la zone AUs est clair sur ce point.</p>

¹ PPR : plan de prévention des risques technologiques.

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
		<p>Le règlement du PLU de la zone AUx stipule clairement (article 1 et 2) que les constructions destinées à l'habitation sont interdites, hormis celles destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des entreprises.</p>	
O4.3	Demande que tant que les parcelles foncières restent la propriété de la commune sans destination particulière, les agriculteurs doivent pouvoir continuer d'y travailler.	C'est ce qui a toujours été fait et est encore le cas aujourd'hui. Il est à noter que les fermiers exploitent à titre gratuit les parcelles acquises par la ville jusqu'à la vente à des industriels.	Dont acte
O5 Mr. Jean-Marie PETIT (01/02/14 et 13/02/14)	O5.1 Trouve contestable la procédure de DUP (absence de négociation réelle de la commune, justification de la démarche de DUP non valide, etc.) et précise qu'il remettra un dossier précisant concrètement des doléances.	Des négociations ont été faites par la Ville et par l'aménageur retenu par la Ville en 2011. Voir notamment courrier de la Ville du 23 mai 2012.	Cf. réponses observations aux points O5.5 et O5.6
D7 Document de Mr. Jean-Marie PETIT (remis le 13/02/14)	O5.2 Fait remarquer avoir dû réclamer, à l'ouverture de l'enquête, l'envoi de la lettre recommandée AR qui ne lui avait pas été adressé, alors qu'il est quasiment le seul propriétaire concerné par la procédure habitant Crépy-en-Valois. Précise qu'il s'agit d'une obligation figurant dans l'arrêté d'ouverture des enquêtes (article 5) que les propriétaires devaient être prévenus du projet de la commune au plus tard le 11 janvier alors que le courrier n'a été posté que le 14 janvier. Fait remarquer avoir trouvé porte close le 28 février, que personne n'avait la clef du bureau, et que la porte n'a été ouverte que plus tard (concerne un jour et les heures d'ouverture de la mairie - Note du Commissaire-enquêteur).	La date du 28 février est erronée. Monsieur Petit a été reçu le 28 janvier, le service urbanisme a ouvert avec 10 mn de retard. Il est à noter qu'aucun constat d'huissier constatant la fermeture du service n'a été effectué.	Il s'agit effectivement du 28 janvier (durant l'enquête publique - erreur de recopie du commissaire-enquêteur). L'observation de la commune concernant le constat d'huissier ferait référence à une réflexion de Mr. PETIT de faire intervenir un huissier pour venir constater des faits le jour où il a trouvé porte close. Pour information, le bâtiment de l'urbanisme est indépendant du bâtiment principal de la mairie.

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>O5.3 Fait remarquer le manque de considération dans le dossier d'enquête relative aux parcelles agricoles concernées par le projet, ni aux emplois agricoles liés et aux devenir des exploitants, et l'absence de référence à la loi de conservation des espaces naturels.</p>	<p>Ces parcelles sont répertoriées depuis 1998 comme faisant partie de l'extension future de la zone industrielle, dispositions reprises ensuite aux différents documents d'urbanisme et de programmation. La zone Aux0 a été mise en place, pour sa partie sud, lors de la révision du POS (approbation le 19/06/1998). Voir page 4 de la notice explicative présente dans le dossier d'enquête publique de DUP.</p>	<p>Apparemment, la personne de l'urbanisme étant seule ce jour là et ayant dû s'absenter (tout en restant sur le site de la mairie) a dû fermer la porte à clef.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Les parcelles restent cultivables jusqu'à ce qu'un projet (industriel, commercial, artisanal) nécessite de les occuper.</p>
<p>O5.4 S'étonne que la commune intègre dans sa proposition de rachat des terrains la bande de 50 mètres en lisères de forêt sachant qu'elle doit rester inconstructible. Estime qu'il s'agit d'un coût inutile pour la commune et les Crépynois qui se porterait à 6€ x 2200 m x 50 m = 660 000 € plus frais de notaire.</p> <p>S'étonne également des négociations tarifaires de la commune puisque en décembre plusieurs propriétaires ont vendu à FM LOGISTIC leurs terrains à 18 €/m² alors que la mairie les a vendu à 6 €/m², correspondant à une perte potentielle pour la ville de 22 944 m² x 12€ = 275 328 € plus frais de notaires. L'ensemble représentant un total de plus de 1 million d'euros.</p>	<p>Le terme « inconstructible » ne signifie pas qu'on ne puisse y faire passer, par exemple, des réseaux enterrés, ou y aménager un chemin piéton de promenade en lisière du bois. Il ne serait pas normal que la ville n'acquière pas au même prix cette bande de terrain qui permettra un aménagement en voie douce.</p> <p>La Ville souhaite en tout cas maîtriser le devenir de cette « zone tampon »</p> <p>Le prix mentionné résulte d'un accord relevant de conditions particulières. La Ville ne peut vendre, ni acheter, des terrains non viabilisés à un tel prix.</p>	<p>Don acte</p> <p>Don acte</p>	

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>O5.5 Informe qu'à la suite de son élection, le Maire actuel était venu s'entretenir avec lui, qu'il convenait qu'un prix de 5 à 6 euros était insuffisant et qu'il allait lui rédiger une proposition écrite, laquelle est toujours attendue.</p>	<p>Le prix de référence à l'époque était celui des Domaines, inférieur à 1 euro/m², effectivement jugé insuffisant.</p>	<p>Apparemment, à l'époque le prix de domaines était de 0,76 €/m². La commune en proposait 4-5 euros. Mr. le maire précise qu'à l'occasion des échanges eus avec Mr. PETIT, il avait proposé à ce dernier de négocier directement avec l'aménageur s'il souhaitait obtenir un meilleurs prix pour ses terrains. C'est pourquoi il n'y a pas eu de proposition écrite. Mr. le maire précise également que Mr. PETIT aurait cherché à négocier la vente de ses terrains avec le Groupe FREY à des prix trop élevés pour que l'affaire ne se fasse. Il y a une forte présomption qu'en définitive Mr. PETIT ne souhaiterait pas vendre ses terrains puisqu'il les exploite en agriculture. Par ailleurs, la commune n'est pas opposée à ce que les propriétaires et les porteurs de projets négocient entre eux.</p>
	<p>O5.6 Rappelle l'exemple du projet de zone commerciale du Groupe FREY qui concernait initialement une quinzaine d'hectare, puis 2,5 ha avant d'être abandonné. Précise que, contrairement à ce qui est évoqué dans le dossier d'enquête, cet abandon est lié à la mauvaise conjoncture économique et non au refus de vendre des propriétaires. Précise que ces derniers ont toujours été vendeurs, mais au prix du marché.</p>	<p>Il faut rappeler que si le Groupe FREY n'a pas donné suite à son projet de zone commerciale c'est parce que Monsieur Petit a refusé de vendre à ce groupe son terrain et que de ce fait FREY estimait que le projet de zone commerciale sur les terrains restants était devenu trop petits, donc non rentables.</p>	
	<p>O5.7 Fait observer le caractère intimidant du courrier envoyé par le Maire en date du 23 mai 2012 pour la proposition de rachat à 6 €/m² qui se terminait par "à défaut d'accord, la Ville engagera une procédure de DUP en vue d'expropriation, qui sera soumise à l'approbation du Conseil municipal à la fin du mois de juin prochain" (Cf. Annexe 1 du document de Mr. PETIT présentant le Courrier de la Mairie - Note du commissaire-enquêteur).</p>	<p>Ce courrier, envoyé aux propriétaires n'a rien d'intimidant, mais expose clairement le contexte et les intentions de la Ville.</p>	<p>La formulation du courrier, et ce délai d'un mois laissé pour prendre une décision avant de lancer une DUP, sont effectivement assez regrettable.</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>Fait observer qu'il leur a donc été donné un délai d'un mois pour prendre une décision et considère que la commune s'est moquée d'eux et que la démarche était quasiment déjà engagée.</p>	<p>La procédure de DUP n'arrête pas les négociations. La Ville a toujours dit clairement qu'elle privilégiait les acquisitions de gré à gré.</p>	<p>Toutefois, après explication et présentation de quelques courrier et mails échangés avec des intéressés, transmis pour preuve et annexés au présent rapport, le courrier du 23 mai 2012 est effectivement venu à la suite de propositions / négociations de rachat de terrains et d'informations émanant de la mairie sur le besoin d'ouvrir cette partie de la zone en AUs pour accueillir des nouveaux projets. Dont acte. Mr. le maire a confirmé que la commune préférerait que les propriétaires et les porteurs de projet se mettent d'accord entre eux plutôt que d'avoir à racheter systématiquement les parcelles.</p>
<p>O5.8 Estime totalement faux les propos de la mairie stipulant que les propriétaires bloquent le projet et que la Mairie négocie puisque des ventes (ex : FM LOGISTIQUE en décembre 2013) et des négociations de ventes aboutissant à des accords verbaux (ex : Groupe FREY) se réalisent entre propriétaires fonciers et acheteurs. Précise n'avoir jamais été recontacté par la Mairie. (Cf. Annexes 2 et 3 du document de Mr. PEIIT - Note du commissaire-enquêteur).</p>	<p>La Ville est pleinement favorable aux accords entre propriétaires et industriels. Par ailleurs, il fait rappeler que compte tenu de l'urgence économique (et surtout pour conserver les emplois sur Crépy-en-Valois), c'est la ville qui a conseillé FM Logistic d'acquérir directement des différents propriétaires les terres lui permettant d'agrandir son site.</p>	<p>Cf. réponses apportées aux points O5.5, O5.6, et O5.7. Il a été précisé qu'il était envisageable que FM Logistic ait pu acheter les terrains l'intéressant justement parce que la procédure de DUP allait débiter, incitant donc les propriétaires à vendre leurs terrains en direct, plutôt que d'être rachetés par la commune.</p>	

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>O5.9 Fait remarquer que la Mairie avait précédemment acheté environ 2,5 ha de terrain pour créer une nouvelle zone commerciale sur la base de 4,5 €/m². Rapporte que le Conseil municipal a voté le 07/02/2012 la vente au Groupe FREY à 40 €/m², lequel s'est dédit, puis a voté le 09/10/2012 la vente à GIFI à 58 €/m², soit une augmentation de 18 €/m² en 6 mois (sans nouveaux travaux de voirie effectués dans l'intervalle justifiant une augmentation du tarif - Note du Commissaire-enquêteur sur la base des échanges eus avec Mr. PETIT) (Cf. Annexe 2 du document de Mr. PETIT - Note du commissaire-enquêteur). Estime qu'il s'agit là d'une preuve de spéculation de la Mairie alors même qu'elle se sert de cet argument contre des propriétaires des terrains pour justifier son projet de DUP.</p>	<p>Le second projet de zone commerciale comporte la création d'une voie nouvelle avec carrefour à feux sur la RD25, incluse dans le prix, qui vient en plus des 40 euros/m².</p>	<p>Mr. le maire a précisé qu'ainsi la procédure de passation de la zone AUxO en AUx sur ces terrains était en cours, accélérant les démarches à venir pour l'extension de FM Logistic.</p>
	<p>O5.10 Fait observer que plusieurs propriétaires, dont la Mairie, ont vendu leurs terrains à FM LOGISTIC en décembre 2013 pour leur agrandissement, que les besoins de terrains de cette entreprise étaient le principal argument de la DUP, et estime donc que la DUP n'a plus lieu d'être. (Relate qu'un Conseiller municipal le lui aurait confirmé).</p>	<p>La situation reste exactement la même, dans la mesure ou excepté 3 hectares dans la ZI actuelle, la Ville ne dispose d'aucune réserve foncière pour l'accueil de nouvelles activités ou l'extension d'activités existantes.</p>	<p>Apparemment il y a eu de nouveaux travaux de réalisés. Par ailleurs, rien n'empêche les transactions de privés à privés. Les négociations avec la commune pour l'aménagement des réseaux et équipements sont laissés à l'aménageur.</p>
			<p>Dont acte. Cf. Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>O5.11 Fait observer que le 24/09/13 le Conseil municipal a voté le projet d'aménagement du secteur du Bois de Tillet. Ce projet consiste à modifier le PLU en classant constructible pour de l'habitat des locaux industriels en pleine zone d'activité. Trouve scandaleux de procéder à une telle démarche correspondant au retrait de bâtiments industriels de la zone dédiée à ce type d'activité alors que en parallèle la commune lance une DUP pour l'agrandissement de la zone industrielle pour favoriser l'activité économique (Note du Commissaire-enquêteur : compléments apportés aux propos contenus dans le document de Mr. PETIT suite aux échanges en le 13/02/14) (Cf. Annexe 4 a),b) et c) du document de Mr. PETIT présentant la délibération du CM du 24/09/13 et plans d'implantation - Note du Commissaire-enquêteur).</p>	<p>FM Logistic n'est pas la seule entreprise concernée par la DUP. La société LCM, actuellement implantée 12 rue Louis Armand (parcelle cadastrée ZH 132) a besoin de 20 à 30ha d'un seul tenant pour se développer. Plusieurs contacts ont été pris entre la commune et le groupe carrefour. L'objectif est de sauver près de 400 emplois. A noter que les élus ont déjà reçu 3 groupes d'investisseurs à la recherche de 20 à 25ha depuis plus d'un an sans pouvoir répondre à leur demande faute de terrains disponibles.</p> <p>Il ne s'agit pas de la même zone de la Ville. Dans le secteur de la rue Sadi Carnot et du bois de Tillet, il faut prendre en compte l'avancée progressive du tissu urbain et des logements, qui transforme ce quartier.</p> <p>La nécessité de l'extension de la ZI à l'EST n'est en que plus urgente.</p>	<p>La commune est apparemment souvent contactée par des aménageurs ou des sociétés pour savoir s'il y avait des terrains de disponibles pour une éventuelle implantation. L'emprise des terrains disponibles, appartenant à la commune ou libre de tout projet, sur le site de la zone d'activité actuelle ne sont pas suffisants au regard des superficies évoquées dans les échanges reçus.</p> <p>Cette zone avait été identifiée à l'occasion de l'élaboration du PLU de la commune (approuvé en 2007) comme pouvant faire l'objet d'un programme d'aménagement pour de l'habitat. Il ne s'agit pas là d'un changement d'orientation des besoins de la commune.</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>D1 Mme Catherine FOUCHER, Mandataire judiciaire - agissant en tant que Curatrice de Mr Christian HENOQUE (reçu le 05/02/14)</p>	<p>D1.1 Précise n'avoir eu connaissance du projet de constitution de réserve foncière de la commune que tout a fait par hasard. S'étonne, en tant que représentant légal de Mr. HENOQUE, propriétaire de la parcelle cadastrée ZH 16, de ne pas avoir été directement informée du projet par lettre recommandée AR, comme la loi l'exige, alors qu'elle a la charge de procéder chaque année (depuis 1993) au règlement de la taxe foncière sur cette parcelle. <i>(Cf. décision de maintien des mesures de curatelle de Mr. HENOQUE annexée au courrier - Note du commissaire-enquêteur)</i></p> <p>D1.2 Note que la commune a déterminé un prix de 6 €/m² dans le cadre de cette expropriation pour une parcelle qui se situe dans le périmètre de la zone industrielle de Crépy-en-Valois et qui a donc un caractère très privilégié. A eu connaissance de ventes, en décembre 2013, qui ont été réalisées à l'amiable entre acheteurs (industriels) et propriétaires dans cette même zone à un prix de 18 €/m² pour les propriétaires et 1,5 €/m² pour les exploitants agricoles au titre d'indemnité d'éviction.</p>	<p>Sur le fichier cadastral seul Monsieur Christian HENOQUE est répertorié comme propriétaire de la parcelle ZH 16. Il est à noter que par courrier Monsieur HENOQUE avait donné son accord pour vendre à l'amiable à la ville.</p> <p>Il s'agit d'accords privés, indépendants de la Mairie, relevant de plus de conditions particulières.</p> <p>La réalité économique est celle de terrains agricoles, non viabilisés.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Apparemment ces informations n'ont pas été mises à jour dans les fichiers cadastraux.</p> <p>Cf. Courrier de Mr. HENOQUE remis par la commune comme preuve et annexé au présent rapport.</p> <p>Cf. réponse apportée au O2.1</p> <p>Par ailleurs, la commune ne s'oppose pas aux transactions de privés à privés.</p> <p>Idem</p> <p>Il a été précisé que le prix proposé par la commune doit prendre en compte la valeur des terrains fixée par France Domaine. La commune ne peut pas s'engager à racheter les terrains à des valeurs trop élevées mais laisse la possibilité des négociations de privés à privés.</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>D1.3 Demande que tous courriers concernant Mr. HENOQUE et cette affaire doivent lui être adressés directement.</p>	<p>Demande prise en compte.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>D2 Mr Paul REUTER pour l'indivision REUTEUR (datée du 09/02/14)</p>	<p>D2.1 Fait suite au courrier adressé en décembre 2013 par la mairie de Crépy-en-Valois et informe n'avoir jamais été contacté par la mairie ni n'avoir jamais échangé sur une proposition de vente amiable. Précise ne pas être opposé à une vente amiable de ses terrains en indivision, situés sur la commune.</p> <p>D2.2 Contesté, ainsi que l'indivision, cette expropriation sur le fait que la Mairie na pas de projet réel d'industrie mais seulement une volonté de s'approprier les terres pour une réserve foncière et prendre la plus-value.</p>	<p>Voir les deux courriers adressés en 2011 et 2012, et les 2 réponses négatives de M. Jean REUTER datant du 01/11/2011 et du 29/05/2012.</p> <p>La Ville n'envisage aucune plus-value, ce qui serait illégal. Remarque : la commune a vendu à FM Logistic des parcelles nécessaires à son développement au prix de 6 €/m² (voir délibération ci-jointe). A l'inverse, la viabilisation des terrains et l'ensemble des réseaux nécessaires à la ZI constitueront un coût pour la Ville, nécessaire pour développer l'emploi et l'activité économique</p>	<p>Dont acte Cf. Courriers remis par la commune comme preuve et annexé au présent rapport</p> <p>Dont acte Cf. réponses apportées au O5.9 et O5.10 Cf. Délibération du CM remis par la commune comme preuve et annexé au présent rapport</p>
	<p>D2.3 Même observation que D1.2 : Fait remarquer que l'indivision REUTER a vendu, en décembre 2013, des terres à FM LOGISTIC au prix de 18 €/m² et 1,5 €/m² au titre d'indemnité d'éviction. Estime que ce prix se rapproche raisonnablement d'une vente éventuelle, considère que le prix d'achat proposé par la Mairie à 6 €/m² n'est pas conforme et n'est pas d'accord pour vendre ses terres au prix pratiqué par la commune.</p>	<p>Même observation que D1.2</p>	<p>Cf. réponses apportées aux points O2.1 et D1.2</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
D3 Mme Michèle REUTER pour l'Indivision REUTEUR (datée du 10/02/14)	D3.1 Même observation que D2.1 D3.2 Même observation que D2.2 D3.3 Même observation que D1.2 et D2.3	Même observation que D2.1 Même observation que D2.2 Même observation que D1.2	Idem Idem Idem
D4 Mme Annie REUTER pour l'Indivision REUTEUR (datée du 10/02/14)	D4.1 Possède en Indivision des terrains sur la commune de Crépy-en-Valois et fait remarquer qu'ils n'ont jamais été opposés à la vente amiable de leurs terrains mais qu'à ce jour aucun contact ni échange préalable n'a eu lieu avec la mairie. D4.2 Même observation que D2.2 et D3.2 D4.3 Même observation que D1.2, D2.3 et D3.3	Cf. courriers adressés en 2011, puis mai 2012, et réponse, négative, de M. Jean REUTER reçue en Mairie le 18 juin 2012. Même observation que D2.2 Même observation que D1.2	Cf. Courriers remis par la commune comme preuve et annexé au présent rapport Idem Idem
D5 Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE (datée du 10/02/14)	D5.1 Intervient en qualité de conseil de l'Indivision DELEPINE, propriétaire de trois parcelles section AS n°113, 155 et 157 sur la commune de Crépy-en-Valois. Note que le conseil municipal a approuvé par délibération le 26 juin 2012 l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de cette réserve foncière par voie amiable ou par voie d'expropriation et que le Préfet de l'Oise a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la DUP du projet et au parcellaire le 13 décembre 2013. Informe que les Consorts DELEPINE entendent faire part de certaines observations, et notamment que la notice explicative du projet :		<i>Cf. Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</i>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<ul style="list-style-type: none"> - doit exposer l'objet de l'opération et en justifier l'utilité publique, donc démontrer que les avantages de l'opération l'emportent sur son coût financier et sur ses inconvénients. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - doit fournir les renseignements matériels, géographiques et juridiques nécessaires à l'appréciation du projet. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - doit indiquer les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. <p>Fait observer que la notice explication présentée est très succincte et ne met pas le public à même d'apprécier l'objet de l'opération prévue et son utilité publique. Fait observer que la notice se contente pour une grande partie de reprendre les termes de la délibération du conseil municipal du 26 juin 2012.</p>	<p>Les avantages de l'opération (constitution d'une réserve foncière) ont été clairement énoncés dans la notice explicative du dossier d'enquête de DUP : préserver et développer l'emploi sur la commune de Crépy-en-Valois.</p> <p>Les renseignements matériels, géographique et juridiques sont présents dans le dossier de DUP : références cadastrales, cartes géographiques, plan de périmètre, zonage et extrait du PLU, SCOT, photos aériennes, etc...</p> <p>Sur le dernier point il n'y a pas de projet puisque la procédure consiste à la constitution d'une réserve foncière.</p>	<p>Cf. Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</p>
	<p>D5.2 Note une contradiction entre le mécanisme choisi de la réserve foncière et le besoin urgent d'étendre le parc d'activité du Valois dont se prévaut la commune à plusieurs reprises dans la notice (page 5). Fait observer qu'il aurait été plus efficace de passer par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble, seule opération susceptible de répondre rapidement au besoin en cause.</p>	<p>C'est une opinion personnelle que la commune ne partage pas. Une opération d'ensemble nécessiterait la réalisation d'une étude d'aménagement et une étude d'impact, ce qui prendrait au moins 24 mois d'étude. Compte tenu de l'urgence, la commune ne peut se permettre du temps et d'engager des frais inutiles.</p>	<p>Dont acte</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>D5.3 Doute que la constitution d'une réserve foncière puisse avoir pour effet de maintenir et créer des emplois, la réserve foncière s'entendant d'achats anticipés de terrains qui donneront lieu à un aménagement effectif en vue de leur utilisation définitive à moyens et long terme. Fait remarquer que la constitution d'une réserve foncière permet une libération progressive de terrains nécessaires à la réalisation d'opération d'aménagement. Elle ne permet pas de répondre dans l'urgence aux demandes de développement des entreprises qui seront régulièrement présentées et n'aura pas pour effet de créer des emplois.</p> <p>Remarque qu'aucune urgence n'est attachée au projet de la commune.</p> <p>D5.4 Constate également une autre contradiction entre le mécanisme choisi et le but poursuivi : le recours à une réserve foncière ne peut être choisi que lorsqu'une commune souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement d'une importance telle que le plan général de travaux et les caractéristiques principales des ouvrages ne peuvent être précisées au moment de l'enquête.</p> <p>Reprécise que le projet de la commune est l'extension d'une zone d'activité existante afin d'offrir aux industriels la possibilité de s'installer et de se développer. Or, fait remarquer que le périmètre de l'opération est déjà délimité et certaines entreprises présentes sur le site ont déjà acquis des terrains compris dans le périmètre, en vue de leur extension, avant même que la procédure de constitution de réserve foncière ne soit actionnée.</p>	<p>L'urgence est constituée par le fait qu'à ce jour la Ville ne dispose d'à peine plus de 3 hectares disponibles pour répondre aux besoins d'installation de nouvelles activités, ou d'extension d'activité existante, l'enjeu étant le maintien, puis le développement de l'emploi sur le territoire.</p> <p>Logidis Comptoir Moderne (plateforme Logistique du groupe carrefour) a besoin de 20 à 25ha d'un seul tenant pour maintenir et développer son activité sur le territoire communal. Ce qui représente plus de 400 emplois.</p> <p>C'est le cas : Chaque projet industriel vient avec sa logique, ses contraintes particulières, qu'il faut pouvoir retenir en proposant un aménagement ad-hoc</p> <p>Ces acquisitions montrent la nécessité actuelle, incompatible avec les délais et la durée de la procédure proposée.</p>	<p>Dont acte</p> <p><i>Cf. Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</i></p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Cf. réponses apportées au O5.7, O5.8 et O5.10</p> <p>A noter qu'il n'est pas utile pour la commune de monter un dossier de ZAC. Ce territoire a déjà été intégré comme une zone à vocation industrielle, commerciale et artisanale dans le PLU :</p>	

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>Aussi, plutôt que de constituer une réserve foncière, qui ne peut répondre à l'objectif poursuivi, pense que la commune aurait dû constituer un dossier de création ou d'extension de ZAC, lequel doit contenir un certain nombre d'éléments et notamment une étude d'impact, que ne contient pas un dossier de constitution de réserve foncière.</p>		<p>Zonage AUX. La particularité des terrains concernés par le projet de maîtrise foncière est d'être en AUxO, c'est-à-dire non constructibles tant qu'ils n'y a pas de décision du Conseil municipal de modifier le PLU pour intégrer ces parties à la zone AUx. Cf. <i>Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</i></p>
	<p>D5.5 Met en doute l'objectif annoncé de la commune de constituer une réserve foncière, suivant l'article L.221-1 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 dont "... organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...". Précise que sous couvert de vouloir maintenir les emplois et le développement des activités industrielles de la zone, la commune souhaite contraindre les propriétaires, directement nommés dans la notice, à céder les parcelles concernées par l'opération (Cf. p. 7 de la notice). Considère que la commune, gênée par certains propriétaires qui, selon elle, "bloquent les négociations", souhaite simplement s'affranchir du droit de propriété de ces derniers qu'elle perçoit comme une contrainte. Fait référence au fait que le Conseil d'état a eu l'occasion de juger que l'utilisation de la procédure d'expropriation comme "pression abusive" sur un propriétaire afin d'obtenir la vente d'un bien soumis au droit de préemption constitue un détournement de pouvoir (Cf. CE, 21 juin 1972, etc. dans le courrier).</p>	<p>Le seul objectif poursuivi par la Ville est la réalisation de cette extension, prévue depuis 1998 (voire antérieurement pour certaines parcelles) et figurant aux documents d'urbanisme, afin de préserver et développer l'emploi.</p> <p>Les propriétaires ont été mis au courant en temps voulu que les deux plus importants employeurs de la ville (environ 800 emplois) risquaient de quitter la ville s'ils ne pouvaient pas se développer.</p>	<p>Cf. réponses apportées aux points O5.6, O5.8 et O5.10</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>Pense qu'à ce titre, le projet poursuivi par la commune n'apparaît pas d'utilité publique.</p> <p>D5.6 Fait remarquer que ce projet est d'autant moins d'utilité publique qu'il est motivé par une volonté de maîtriser l'évolution des prix des terrains (Cf. p. 6 de la notice et délibération du 26 juin 2012). L'objectif de maîtrise de l'évolution des prix des terrains pour la constitution d'une réserve foncière ne figure ni à l'article L. 221-1 ni au L. 300-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Fait remarquer qu'une jurisprudence constante considère que sont dépourvues d'utilité publique les décisions motivées par un but exclusivement financier, ainsi que celles pour lesquelles ce motif apparaît simplement déterminant (Cf. référence à CE, 20 octobre 1961, etc. dans le courrier).</p> <p>Considère que le projet n'est pas d'utilité publique.</p>	<p>Même observation que D5.5</p>	<p>Cf. réponses apportées aux points O5.6, O5.8, O5.10 et D5.5</p>
<p>D6 GFA SAINT GERMAIN, signifié par M. DELACOURT S. CALLENS-HENRY, Huissier de Justice Associés (datée du 13/02/14)</p>	<p>D6.1 Fait observer qu'aucune pièce versée au dossier d'enquête ne justifie la réalité du besoin pour l'emploi ni la nécessité pour l'implantation d'activité économique évoqués par la commune pour justifier son projet de DUP.</p> <p>Fait observer que le recours à cette acquisition de terrains doit être justifié par une utilité publique qui doit elle-même être explicitée dans le dossier, ce qui n'est pas le cas.</p>	<p>L'extension de FM LOGISTIC sur une partie de la zone concernée par la DUP en est la démonstration</p>	<p>Cf. Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</p> <p>Cf. réponses apportées aux points O5.10 et D3.5 : plus d'espace disponible dans la ZI actuelle, demandes régulière de personnes recherchant des terrains pour une implantation éventuelle. Précisions précisées sans trop de détails dans la notice explicative.</p>

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>D6.2 Précise qu'à ce jour, l'ensemble de leurs parcelles concernées par la procédure sont toutes exploitées dans le cadre d'une ferme familiale et la suppression radicale et immédiate d'une surface si importante porterait gravement atteinte à sa pérennisation et sa rentabilité.</p>	<p>Ces parcelles sont classées en zone AU depuis 1998.</p>	<p>Ce territoire est intégré comme une zone à vocation industrielle, commerciale et artisanale dans le PLU : Zonage AUX. La particularité des terrains concernés par le projet de maîtrise foncière est d'être en AUxO, c'est-à-dire non constructibles tant qu'ils n'y a pas de décision du Conseil municipal de modifier le PLU pour intégrer ces parties à la zone AUx existante. Ainsi, est laissée l'opportunité aux exploitants d'utiliser ces terres tant qu'aucun projet industriel, artisanal ou commercial n'a besoin de ce territoire pour se développer.</p>
<p>D6.3 Fait observer que le besoin avoué de préserver l'emploi et l'implantation d'activités économiques est d'ores et déjà satisfait par l'offre et le marché immobilier puisque d'importantes cessions sont intervenues récemment, librement entre propriétaires et acquéreurs, sans que la nécessité d'une contrainte pèse sur les propriétaires vendeurs.</p> <p>Pense donc que l'utilité publique semble faire défaut.</p> <p>D6.4 Même observation que D1.2, D2.3, D3.3 et D4.3 : Pense que l'évaluation financière est manifestement sous-estimée, fait référence aux transactions amiables intervenues en décembre 2013 par trois propriétaires et notamment par GFA ST GERMAIN pour un prix du foncier de 18 €/m² au lieu des 6€/m² proposés par la commune.</p>	<p>GFA St Germain fait allusion au groupe FM Logistic, hors ce n'est pas la seule société qui se trouve dans l'obligation de s'agrandir sous peine de quitter le territoire communal. La société LCM confirme qu'elle veut se développer et recherche entre 20 et 25ha, actuellement la commune ne dispose que de 3ha.</p> <p>Même observation que D1.2</p>	<p>Dont acte.</p> <p><i>Cf. Commentaires formulés à la Partie 4 du rapport « Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur »</i></p> <p>Cf. réponses apportées aux points O5.10, D3.5 et D6.1</p> <p>Idem</p>	

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>D6.5 Même observation que D5.6 : Regrette et trouve inacceptable la référence par la commune dans le dossier d'enquête à un moyen de faire pression sur les propriétaires pour justifier le caractère d'utilité publique de son projet.</p> <p>Estime que les propriétaires fonciers sont simplement soucieux de la défense légitime de la propriété immobilière dans le respect des droits et obligations qui encadrent les procédures d'utilité publique et d'aménagement.</p>	<p>Même observation que D5.6</p>	<p>Cf. réponses apportées aux points O5.6, O5.8, O5.10, D5.5 et D5.6</p>

2/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES L'ENQUETE PARCELLAIRE

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O1 SIBELCO France - représentée par Mr. Sébastien CORNU, responsable foncier de la société (141 avenue de Clichy - 75017 PARIS) (13/01/14)	O1.3 Confirme que la parcelle AS114, en nature de terre agricole, est bien propriété de SIBELCO France et louée à Mr. Jean-Marie PETIT. Communiquerons sur demande l'ensemble des pièces justificatives de cet état.	Vu	-
O2 Mme GATTE (13/01/14)	O2.2 Précise avoir consulté tous les documents lors de sa visite et confirme l'exactitude de la superficie des terres concernées.	Vu	-
O3 Mr. H. WILLOT, représente Mme Odette PRAQUIN (13/01/14)	O3.2 Précise que les informations relatives à la parcelle ZH38 de Mme PRAQUIN (1ha39a90ca) lui semblent exactes.	Vu	-
O4 Association Crépy-Environnement - représentée par Mr. Tadensz LEWANDOWSKI, secrétaire adjoint (01/02/14)	O4.4 Idem O4.1 à O4.3 : dépose d'un document dans le registre de DUP	Vu	-

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Demandeur	Observations	Suite à donner / Commentaires (Commune de Crépy-en-Valois)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O5 Mr. Jean-Marie PETIT (01/02/14 et 13/02/14) D7 Document de Mr. Jean-Marie PETIT (remis le 13/02/14)</p>	<p>O5.12 Idem 05.1 à 05.11 précisés dans l'enquête DUP</p>	<p>Vu</p>	<p>-</p>
<p>D9 Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE (datée du 16/01/14)</p>	<p>D9.1 Liste les 3 parcelles, propriété de l'Indivision DELEPINE et apporte les informations relatives à leurs superficies. Informe que la parcelle AS n° 113 est libre de toute location, alors que les parcelles AS n° 155 et 157 sont louées à Mr. Jean-Marie PETIT qui les met à la disposition de l'EARL PETIT en vertu d'un bail à long terme reçu par Maître L'HERMINIER, ayant commencé à courir le 11 novembre 1981 et renouvelé tacitement depuis le 11 novembre 1999.</p>	<p>Vu</p>	<p>-</p>

4. REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

La prise de connaissance d'une part de l'ensemble des éléments de votre dossier et d'autre part des observations du public, auxquelles ont été parfois annexés des documents justificatifs ou explicitant leurs doléances, ont amené des questions de ma part.

En effet, le dossier d'enquête, dont la pièce principale est la notice explicative, ne comportait pas à mon sens suffisamment d'éléments démonstratifs ni de preuves confirmant les propos énoncés dans la notice, qui étaient censés justifier et expliquer concrètement le besoin du lancement de la procédure de DUP.

Sont reprises ci-après mes observations adressées par mail en date du 22 février 2014 à Monsieur le Maire Crépy-en-Valois, par l'intermédiaire de Monsieur RICHARD, auxquelles étaient attendues des éléments de réponses. Monsieur le Maire a présenté ses commentaires en retour à mes observations le mercredi 5 mars 2013 (document annexé au présent rapport). Une réunion de présentation et d'échanges sur les réponses apportées par la commune a été organisée le jeudi 6 mars ce qui m'a permis de mieux comprendre certains points. Etaient présents Mr Arnaud FOUBERT, Maire de Crépy-en-Valois, Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique et Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme.

Les observations formulées par le commissaire-enquêteur à l'issu de l'enquête publique, les commentaires en retour de Monsieur le Maire et la position du Commissaire-enquêteur par rapport au retour d'information de la commune sont présentés ci-après :

Commentaire du commissaire-enquêteur :

BESOIN DE COMPLEMENT D'INFORMATION CONCERNANT LES ECHANGES AMIABLES EUS AVEC LES PROPRIETAIRES POUR L'ACQUISITION DES TERRAINS :

Dans le dossier soumis à l'enquête (notice explicative), il est noté qu'une proposition d'achat a été faite par la Ville aux propriétaires concernés, et qu'elle a été réitérée depuis trois ans.

Durant l'enquête, plusieurs propriétaires se sont présentés et ont précisé ne pas avoir eu d'échanges oraux avec la commune, ou qui n'ont pas donné lieu à une proposition amiable dans le cas de Mr. PETIT. Ils ont précisé également n'avoir reçu que le courrier de la Mairie daté du 23 mai 2012 précisant la volonté de la commune de racheter à l'amiable les terrains sur la base de 6€/m² et qu'à défaut d'accord, une procédure de DUP sera soumise à l'approbation du Conseil municipal.

Je vous serai gré de bien vouloir me transmettre des preuves d'échanges des négociations amiables (mail, courrier, fax) eus avec les propriétaires au cours des trois dernières années.

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

3 séries de courrier ont été faits aux propriétaires, en 2011, 2012 et 2013 (copies jointes).

3 réponses écrites ont été faites aux courriers de mai 2012, dont la réponse négative de M. REUTER arrivée le 18 juin 2012.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Les copies de courriers remis attestent que des échanges ont bien eu lieu avec certains propriétaires depuis 2011 (copies courrier adressés en 2011 à Mr REUTER, Madame THIBAUT, Mr. VERTONGEN, Mr. GATTE, Mme PRAQUIN et Mr. MANTEL, copie d'échanges de courriers avec la famille SCART antérieurs au courrier du 20 mai 2012 annexés au présent rapport).

Par ailleurs, Mr le maire et Mr. PETIT conviennent, chacun avec leurs observations, qu'ils ont bien eu une négociation sur le rachat de terrains en vue d'étendre la zone Aux en débloquent la zone AUxO, notamment à l'occasion du projet de l'aménageur FREY.

BESOIN DE COMPLEMENT D'INFORMATION CONCERNANT LA NECESSITE D'ACQUISITION PAR LA COMMUNE DES PARCELLES, SOUMISES A LA DUP, POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZONE INDUSTRIELLE :

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Dans le dossier soumis à l'enquête (notice explicative), le besoin de rachat des parcelles par la commune, justifiant la DUP, est présenté comme la seule possibilité d'étendre la zone industrielle actuelle sur la zone AUxO.

Dans le règlement de la commune, les zones AU (IAU, IIAU, AUx) correspondent à des zones à urbaniser avec une zone AUx s'appliquant à une zone d'activités artisanales ou industrielles. La particularité de la zone AUxO est d'avoir un COS à zéro.

Dès lors qu'un terrain est racheté par une entreprise ayant un projet d'implantation (vocation industrielle, artisanale, etc.) sur la zone AUxO, quelle est la procédure pour que la zone AUxO devienne AUx ?

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Il faut une modification du PLU.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Il a été précisé que cette modification est une procédure très rapide.

Il n'y a aucun besoin de lancer une étude spécifique qui nécessiterait du temps de réalisation, il n'y a besoin que d'une enquête publique. Il faut ainsi une délibération du Conseil municipal pour lancer la procédure. Globalement, celle-ci étant soumise à enquête publique, après désignation d'un commissaire-enquêteur et validation des dates de l'enquête, le Maire prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique puis attend le rapport du commissaire-enquêteur pour pouvoir valider le projet en Conseil municipal (délai d'enquête d'un mois puis délai de remise du rapport du commissaire-enquêteur d'un mois).

Il a été précisé que la procédure avait donc pu débuter pour le projet d'extension de FM Logistic.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

D'après les éléments du règlement de la zone AUx, il est précisé que « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ». **Ainsi, dès lors qu'un porteur de projet souhaite s'implanter sur cette zone, la mise en place des réseaux est à la charge de l'aménageur, qu'il soit public, notamment la ville de Crépy-en-Valois, ou privé, c'est bien cela ?**

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Soit la Ville acquiert les terrains, réalise les réseaux, et vend ensuite les terrains viabilisés. Dans ce cas, le prix de vente au m² est actuellement de 25 €. Mais la Ville ne fait aucune plus-value, au contraire, le plus souvent, elle perd de l'argent. En effet, la réalisation des réseaux (voie à grand gabarit, assainissement, etc.) est très coûteuse.

Soit, la Ville revend sans viabiliser, et met à la charge de l'aménageur privé une Participation pour la réalisation d'Équipements Publics Exceptionnels (PEPE), cette participation permettant de financer la mise en place des réseaux.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Il a été précisé que dans le cas d'un propriétaire privé qui dépose un projet d'implantation, c'est l'aménageur qui a la charge des travaux. Aussi, lors du dépôt de demande de permis de construire, une convention est signée entre l'aménageur et la commune qui reprend les décisions prises en matière de responsabilité de chacun sur les travaux à réaliser et le coût financier prévisionnel que la commune pourra impacter à l'aménageur si la réalisation des travaux lui revient. Cette procédure est équivalente au PEPE expliqué ci-dessus par la commune.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

FM LOGISTIC a pu, courant du mois de décembre 2013, acheter les terrains que l'entreprise convoitait pour son extension directement avec les propriétaires concernés, y compris la ville de Crépy-en-Valois. **Si la vente des terrains peut se réaliser à l'amiable directement entre les propriétaires fonciers et les acheteurs potentiels, pourquoi serait-il nécessaire que la ville acquière l'ensemble des terrains de la zone AUxO pour les besoins d'agrandissement de la zone industrielle ?**

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Si la vente amiable entre FM Logistic et les propriétaires fonciers a pu se réaliser, c'est d'une part parce que la procédure de DUP était lancée, et d'autre part parce qu'il ne leur était pas possible d'attendre compte tenu de l'urgence de l'agrandissement pour répondre aux besoins de leurs nouveaux clients. De plus, la vente s'est conclue avant le 31/12/13 pour des raisons d'impositions des plus-values des vendeurs.

En tout état de cause, la Ville n'est pas contre le fait que les industriels négocient directement avec les propriétaires.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Il a été précisé plusieurs points :

La zone d'activité actuelle ne bénéficie pas suffisamment d'espace libre comparé aux superficies demandées auprès de la commune par certaines personnes (aménageurs, société) qui recherchent des terrains pour éventuellement s'implanter (*Cf. commentaires du commissaire-enquêteur et réponses apportées suivantes*).

La commune laisse libre possibilité aux propriétaires de négocier la vente de leurs terrains avec les porteurs de projets. Il a été dit que Mr. Le Maire leurs avait même conseillés quelque fois de se mettre directement en relation sachant qu'ils obtiendraient un meilleur prix que celui proposé par la commune (qui se base sur l'estimation des domaines), cas de Mr. PETIT avec le Groupe FREY, cas de FM Logistic.

La commune a lancé la procédure de DUP parce qu'elle a constaté quelques freins aux négociations de certains propriétaires, qui n'ont pas d'intérêt particulier à la vente ni pour la commune ni pour des personnes privées (*exemples relatifs au Groupe FREY et à FM logistic, exemple de la SMVO qui n'a pas pu obtenir l'accord des propriétaires pour l'implantation d'une nouvelle déchetterie à côté de Natureco, et échanges de courriers annexés au présent rapport*). Or, n'ayant pas la maîtrise foncière sur des terrains de superficie suffisante pour satisfaire les demandes d'implantation de porteurs de projet (*Cf. commentaires du commissaire-enquêteur et réponses apportées suivantes*), l'acquisition des terrains par la voie de la DUP s'est présentée comme la seule possibilité pour accélérer la possibilité de modifier la zone AUxO en zone Aux.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il est spécifié dans le dossier soumis à l'enquête (notice explicative) que des propriétaires fonciers bloquaient la vente de leur terrain et qu'ainsi les porteurs de projet (comme FREY) n'ont pas pu s'implanter sur cette zone AUxO. Durant l'enquête, certains propriétaires ont précisé que l'arrêt de certains projets (comme FREY) étaient dû non pas à un problème de négociation de vente des terrains mais plutôt au contexte économique actuel qui a interrompu les besoins de leur projet. Par ailleurs, FM LOGISTIC a pu traiter en direct le rachat des terrains qui leur étaient nécessaires et des documents présentés au cours de l'enquête prouvent que des négociations directes entre propriétaires et acheteurs, avec Protocole d'accord, sont réalisées.

Je vous serai gré de bien vouloir me transmettre des exemples de situations permettant de prouver que des porteurs de projets se sont adressés à la commune car se sont vu refuser la vente par leurs propriétaires des terrains qui leur importaient pour leur développement.

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Deux entreprises déjà installées dans la zone ont effectivement fait part de la nécessité de l'extension ou du déplacement de leur site.

L'une, FM Logistic, a fait le choix du territoire de Crépy-en-Valois malgré ces difficultés et a fini par acquérir les terrains nécessaires à son extension à un prix très élevé, et en tout cas jamais atteint pour ses sites européens, y compris dans les grandes villes...

L'autre, qui ne souhaite pas communiquer publiquement, pourrait être amenée aux mêmes conséquences, avec l'incertitude que cela apporte sur l'emploi local.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Entre septembre 2011 et octobre 2013, d'autres projets industriels ont faits l'objet de démarches auprès de la Ville, tous ayant renoncé du fait des difficultés et délais concernant le foncier. Un de ces projets, celui de l'entreprise RUHL, a pu être installé sur l'ancienne friche CNH, à l'ouest de la zone concernée.

Ces différents contacts pris auprès des élus concernaient à chaque fois des demandes de 20 à 30 hectares.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

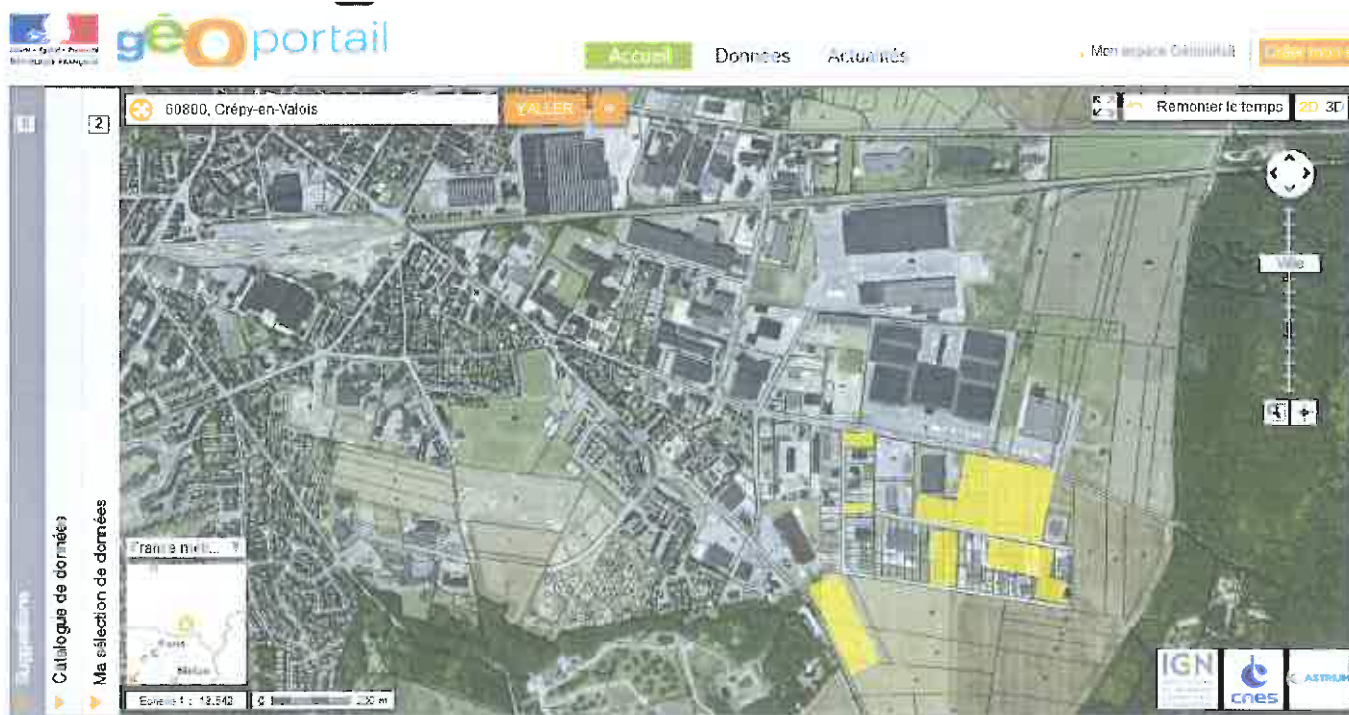
Il a été précisé que les échanges étant des demandes téléphoniques, il n'y avait pas d'échange de courrier ou de mail qui pourraient être transmis comme preuves.

Le fait est que la société LCM basée sur Crépy-en-Valois recherche un nouveau terrain d'implantation d'une superficie importante et que l'ouverture des terrains de la zone AUxO en Aux permettrait cette implantation.

REFLEXION PAR RAPPORT A LA SITUATION ACTUELLE DE LA ZONE INDUSTRIELLE ET DU BESOIN D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUxO :

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il est spécifié dans le dossier soumis à l'enquête (notice explicative) que plus aucun projet nouveau n'est possible sur la zone industrielle actuelle. Or, lorsqu'on visite ladite zone industrielle, de nombreux terrains restent inoccupés (Cf. parcelles en jaune sur l'extrait de géoportail).



Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

La superficie concernée par ces parcelles ne semble pas négligeable et peut intéresser de nombreux porteurs de projet (industriels ou artisanaux). **Qu'en est-il de la disponibilité effective de ces terrains à la vente ou à l'implantation de nouveau projet ?**

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Le site Géoportail, utilisé pour démontrer l'occupation de terrains dans l'actuelle ZI, n'est pas à jour.

Parmi les terrains localisés sur Géoportail, certains sont déjà construits, d'autres ont été acquis pour des projets en cours. Concernant ces derniers, des permis de construire ont été délivrés ou sont en cours d'instruction.

Compte tenu des délais d'instruction des demandes de permis de construire, et des délais de recours suite à la délivrance des permis, ces terrains seront construits dans les prochains mois.

D'autres terrains font l'objet d'un engagement d'achat ou d'une promesse de vente.

Le dernier recensement des terrains restant propriété de la Ville dans la ZI a été établi en janvier 2014 :

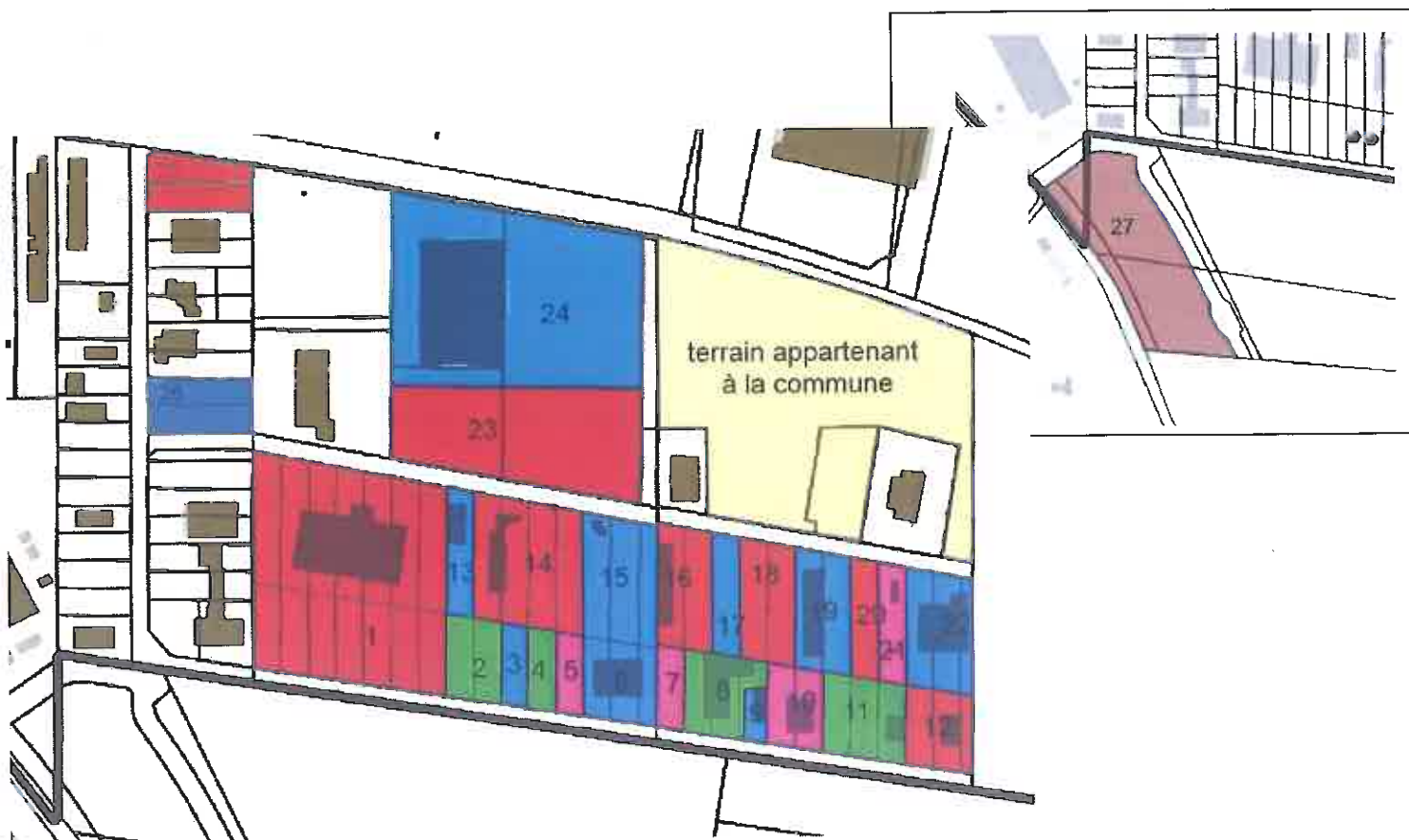
Section	N°	Nom de la voie	Superficie ha ca a
ZH	205	Rue Gustave Eiffel	5 95
ZH	252	La Croix Cailleux	5 23
ZH	254	La Croix Cailleux	5 24
ZH	315	La Croix Cailleux	14 62
ZH	318	La Croix Cailleux	3 13 78

La parcelle 205 est aménagée en parking, les parcelles 252 et 254 parcelles sont des délaissés. Seul le regroupement composé des parcelles 315 et 318, d'une superficie légèrement supérieure à 3 hectares, constitue une réserve foncière à l'heure actuelle. Ce qui n'est absolument pas à la mesure des besoins.

Sur cette réserve, deux demandes, représentant un total d'environ 6.000 m², sont en cours.

Par ailleurs, les parcelles AS 168, AS 172 et ZH 321 constituent la future zone commerciale (tranche 1), pour lesquelles une promesse de vente a été signée par la Ville en 2013, et un permis de construire est en cours d'instruction.





1 : Plasthylen	16 : SCI de la Maugerie
2 : Deckers (construction en cours)	17 : ZH300
3 : L'anneau (construction en cours)	18 : Candy Metayer (réparation de manèges)
4 : SCI Gys	19 : SCI Le Lys
5 : Miladinovic	20 : DAP
6 : SCI Email	21 : St Denis Pain chaud
7 : SCI Habachin (maison de santé en cours de construction)	22 : St Ingray
8 et 9 : SCI de Abreu (garage Renault)	23 : Société pertenaire de gestion d'archives
10 : Garage Kaudren	24 : société OSEO
11 : SCI Ampère	25 : SCI CC
12 : Bois Buche Picardie	26 : SCI de la Gare
13 : SCI CHD	27 : zone commerciale GIFI (permis de construire en cours d'instruction)
14 : Centre routier départemental	
15 : Reftrade France	

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pour les terrains qui ont été acquis, notamment auprès de la commune, par des entreprises qui avaient présentées un projet d'implantation, il apparaît que certains d'entre eux sont inoccupés depuis plusieurs années, voire depuis le démarrage de la zone industrielle (ex : parcelles 187 et 188).

Qu'en est-il de l'avancement des projets présentés par ceux qui ont acquis ces terrains, par rapport aux dates auxquelles les terrains ont été vendus ? En effet, lorsque des terrains ont été acquis mais que le projet ne voit pas le jour, on peut y voir également comme une réserve foncière par un propriétaire privé. Or la vocation de la zone est d'être ouverte aux activités économiques, industrielles et artisanales. Par ailleurs, la commune utilise justement comme argument justifiant la nécessité d'ouvrir la zone AUxO à l'urbanisation que « plus aucun projet nouveau n'est possible sur la zone industrielle » actuelle.

Il est donc prioritaire, à mon sens, que la commune veille d'abord à ce que l'ensemble des terrains déjà quasiment viabilisés (réseaux et équipement de la ville existants), soient utilisés pour l'implantation effective de projet industriels ou artisanaux, avant d'ouvrir à l'urbanisation des terrains qui sont actuellement utilisés pour l'exploitation agricole.

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Cf. commentaires présentés ci-dessus

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Quels sont les moyens que peut proposer la commune (préemption par exemple) pour faire pression sur les propriétaires des terrains intégrés à la zone industrielle existante pour qu'ils ouvrent leurs terrains à la réalisation d'implantation de nouveaux projets.

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Il n'existe pas, légalement, de « moyens de pression », mais la nécessité, expliquée aux différents propriétaires, de favoriser l'activité et l'emploi dans une zone qui depuis 1978, et 1998 pour sa totalité, est clairement destinée à cet usage.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Dont acte.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Il n'y a plus de dents creuses dans la zone industrielle. Souvent les entreprises implantées ont un périmètre plus grand que leurs besoins actuels en prévision d'un besoin à venir, ce qui laisse à penser que le terrain est libre. Apparemment, les parcelles sont globalement occupées ou vont l'être prochainement pour des projets concrets.

BESOIN DE COMPLEMENT D'INFORMATION CONCERNANT LE PRIX PROPOSE POUR LE RACHAT DES PARCELLES DONT LA COMMUNE VEUT FAIRE L'ACQUISITION ET LE PRIX DE VENTE POSSIBLE POUR CES DERNIERES :

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Dans le dossier soumis à l'enquête (notice explicative et partie "Estimation sommaire des acquisitions à réaliser), il est noté qu'une proposition d'achat des terrains à 6 €/m² a été faite à tous les propriétaires concernés. Or, figure dans le dossier un courrier, entre SIBELCO France et Mr. le Maire, présentant une offre d'acquisition des parcelles de SIBELCO France par la commune qui équivaut à environ 15 €/m². **Pourquoi y-a-t-il cette différence de montant par rapport aux autres terrains concernés ?**

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Ce prix comprend le rachat de la servitude de « zone spéciale de recherche et d'exploitation de sable extra siliceux » nécessaire dans le cadre du projet de zone commerciale.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Il a été expliqué qu'il s'est agi d'une négociation qui a pris en compte plusieurs conditions dont le rachat de l'emprise incluse dans la zone AUxO, d'un boisement ainsi que de la servitude liée au terrain.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les terrains étant situés dans une zone AUxO, ils relèvent des principes de la zone AUx à partir du moment où un projet d'implantation d'une entreprise industrielle ou artisanale est proposé. **Ne peut-on pas donc comprendre que ces terrains relèvent moins d'une valeur de terrains agricoles, sur lesquelles ce type d'implantation d'entreprise est impossible, que d'une valeur de terrains constructibles, ou à construire étant donné le fait que les réseaux soient à la charge de l'aménageur ?**

Commentaires présentés par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Actuellement, ce sont des terrains voués à l'agriculture, non viabilisés. Ce qui explique le prix proposé (6€/m²), déjà largement supérieur aux estimations de Domaines disponibles.

Ce qui coûte cher, c'est la mise en place des réseaux.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés

Il a été rappelé que le terrain vendu par la commune à FM Logistic a été à 6€/m², soit le même montant que la commune propose pour le rachat des parcelles soumises au projet de DUP. Par ailleurs, pour rappel de ce qui a été dit précédemment, la commune laisse aux

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

propriétaires la possibilité d'obtenir un meilleur prix de vente de leurs terrains lorsqu'ils sont approchés par un porteur de projet en négociant directement avec eux.

Remarque complémentaire présentée par M. le Maire de Crépy-en-Valois :

Nous nous permettons de bien d'insister sur le fait que la Mairie a proposé à l'amiable 6€/m² aux différents propriétaires, ce qui représente 6 à 8 fois l'estimation des domaines (estimation 2010 : 0,76 euros / m²)

Cf. Avis des Domaines n° 2010-176V0927 du 23 juillet 2010 concernant les parcelles de la section AS : 0,76 euros/m².

Cf. Avis des Domaines n° 2011-176V1333 du 21 décembre 2011 concernant les parcelles de la section ZH : 1,30 euros/m²).

Il est évident que le prix au m² est la grande préoccupation de l'ensemble des différents propriétaires. C'est compréhensible. Néanmoins, comme l'a confirmé la préfecture, la polémique sur les prix des terrains, lancée notamment par l'intervention du représentant de SIBELCO auprès des autres propriétaires concernés lors d'une visite au Commissaire enquêteur, n'est pas le sujet de l'enquête publique, ni de la procédure de DUP, qui prévoit l'intervention du juge pour la fixation du prix.

Position du commissaire-enquêteur sur la remarque complémentaire présentée

Dont acte (*Cf. courriers relatifs aux estimations des domaines annexés au présent rapport*).

Le prix de rachat des parcelles n'est effectivement pas l'objet des enquêtes publiques conjointes réalisées, mais il représente un objet d'inquiétude justifié de la part des propriétaires des terrains concernés. Par ailleurs, la décision qui suivra la fin des enquêtes publiques, si elle est positive, donnera toute l'importance à cette préoccupation financière puisqu'il n'y aura que peu de moyen à disposition des propriétaires pour modifier à la hausse le prix de rachat de leur parcelle.

L'objet de l'enquête a donc été pour partie de déterminer la justification de la procédure de DUP pour l'acquisition de ces terrains.

5. **AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET D'ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION DES TERRAINS NECESSAIRES AU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE DU VALOIS DE LA COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS**

5.1. **AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Au terme de cette enquête de 32 jours,

- après avoir analysé le projet et les observations du public,
- après avoir pu obtenir des réponses de Mr. le Maire sur les observations du public et mes propres remarques,
- après avoir pu échanger avec les personnes de la mairie concernées par le projet,

je considère que m'ont été données toutes les informations utiles et nécessaires pour établir un jugement sur les enquêtes publiques conjointes relatives aux Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois.

Ces enquêtes publiques ont permis à chacun d'exprimer ses doléances, ses incompréhensions et ses craintes vis-à-vis du projet et ont donné l'occasion au maire de la commune de Crépy-en-Valois de compléter les informations fournies pour les enquêtes et d'apporter des réponses aux questions posées.

En effet, le dossier d'enquête, dont la pièce principale est la notice explicative, ne comportait pas, à mon sens et de l'avis de quelques autres observateurs, suffisamment d'éléments démonstratifs ni de preuves confirmant les propos énoncés dans la notice, qui étaient censés justifier et expliquer concrètement le besoin du lancement de la procédure de DUP.

Notamment, il ressort des compléments d'informations obtenus pour chaque thématiques ayant fait l'objet de questions ou de dénonciations que :

CONCERNANT LES PREUVES D'ECHANGES AMIABLES EUS AVEC LES PROPRIETAIRES POUR L'ACQUISITION DES TERRAINS :

Les copies de courriers remis attestent que des échanges ont bien eu lieu avec certains propriétaires depuis 2011 (*copies courrier adressés en 2011 à Mr REUTER, Madame THIBAUT, Mr. VERTONGEN, Mr. GATTE, Mme PRAQUIN et Mr. MANTEL, copie d'échanges de courriers avec la famille SCART antérieurs au courrier du 20 mai 2012 annexées au présent rapport*). Par ailleurs, Mr le maire et Mr. PETIT conviennent, chacun avec leurs observations, qu'il y a bien eu une négociation sur le rachat de terrains en vue d'étendre la zone AUx en débloquent la zone AUxO, notamment à l'occasion du projet de l'aménageur FREY.

CONCERNANT LA NECESSITE D'ACQUISITION PAR LA COMMUNE DES PARCELLES, SOUMISES A LA DUP, POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA ZONE INDUSTRIELLE :

La zone AUxO, tout comme la zone AUx, a une vocation de zone industrielle, commerciale et artisanale à la différence qu'elle est inconstructible en l'état (COS à zéro). Il est nécessaire de procéder à une modification du PLU (procédure très simple) pour la placer en zone AUx. Tant qu'elle reste en AUxO, les terrains peuvent continuer à être exploités en cultures.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Il s'avère que la zone d'activité actuelle (zone AUx) ne bénéficie pas suffisamment d'espace libre comparé aux superficies demandées auprès de la commune par certaines personnes (aménageurs, société) qui recherchent des terrains pour éventuellement s'implanter (exemples : FM Logistic, LCM, RUHL). Les recherches de terrains se sont donc orientées vers la zone AUxO.

La commune laisse libre possibilité aux propriétaires de négocier la vente de leurs terrains avec les porteurs de projets. Il a été dit que Mr. Le Maire leurs avait même conseillés quelque fois de se mettre directement en relation sachant qu'ils obtiendraient un meilleur prix que celui proposé par la commune (qui se base sur l'estimation des domaines), cas de Mr. PETIT avec le Groupe FREY, cas de FM Logistic. Dès lors qu'un propriétaire privé dépose un projet d'implantation, c'est l'aménageur qui a la charge des travaux. Aussi, lors du dépôt de demande de permis de construire, une convention est signée entre l'aménageur et la commune pour les conditions de réalisation des travaux d'aménagement. Aussi, il n'y a aucun obstacle pour la commune, comme elle le précise, à ce que les négociations se fassent en direct de propriétaires privés à porteurs de projets.

Toutefois, il a été précisé que la commune a lancé la procédure de DUP parce qu'elle a constaté quelques freins aux négociations de certains propriétaires, qui n'ont pas d'intérêt particulier à la vente ni pour la commune ni pour des personnes privées (*exemples relatifs au Groupe FREY et à FM logistic, exemple de la SMVO qui n'a pas pu obtenir l'accord des propriétaires pour l'implantation d'une nouvelle déchetterie à côté de Nattureco, et échanges de courriers annexés au présent rapport*). Or, n'ayant pas la maîtrise foncière sur des terrains de superficie suffisante pour satisfaire les demandes d'implantation de porteurs de projet, l'acquisition des terrains par la voie de la DUP s'est présentée comme la seule possibilité pour accélérer la possibilité de modifier la zone AUxO en zone AUx.

Il a été précisé qu'il était envisageable que FM Logistic ait pu acheter les terrains l'intéressant justement parce que la procédure de DUP allait débiter, incitant donc les propriétaires à vendre leurs terrains en direct, plutôt que d'être rachetés par la commune. Mr. le maire a confirmé que la commune préférerait que les propriétaires et les porteurs de projet se mettent d'accord entre eux plutôt que d'avoir à racheter systématiquement les parcelles.

CONCERNANT LE PRIX PROPOSE POUR LE RACHAT DES PARCELLES DONT LA COMMUNE VEUT FAIRE L'ACQUISITION ET LE PRIX DE VENTE POSSIBLE POUR CES DERNIERES :

Actuellement, les terrains concernés sur la zone AUxO sont des terrains voués à l'agriculture, non viabilisés. Ce qui explique le prix proposé (6€/m²), déjà supérieur aux estimations de Domaines disponibles. En effet, la commune suit l'estimation que lui donne France Domaine, en l'augmentant toutefois (estimations France domaine à 1,30 €/m², proposition de rachat par la commune de 6 €/m²).

Ce qui coûte cher, c'est la mise en place des réseaux.

La commune laisse toutefois aux propriétaires la possibilité d'obtenir un meilleur prix de vente de leurs terrains lorsqu'ils sont approchés par un porteur de projet en négociant directement avec eux.

5.2. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR RELATIVES A L'ENQUETE PORTANT SUR L'UTILITE PUBLIQUE DES ACQUISITIONS FONCIERES NECESSAIRES A LA CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE EN VUE DE LA REALISATION DE L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE DU VALOIS DE LA COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS

Après une étude attentive et approfondie du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois de la commune de Crépy-en-Valois, après la réunion avec certains représentants de la municipalité concernés par le projet (Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme) pour mieux appréhender les enjeux du projet et de l'enquête,

Après avoir reçu dans la mairie au cours de 4 permanences de 3 heures, cinq personnes venues consulter le dossier et/ou porter des remarques sur le projet de DUP formant ainsi 5 Observateurs, auxquels il peut être associés les 9 documents ou courriers, émanant de personnes, d'associations ou de sociétés, qui m'ont été adressés,

Après avoir rencontré pendant l'enquête les représentants du service urbanisme,

Après avoir communiqué un PV de synthèse le 22 février 2014 et reçu par mail, en date du 5 mars 2014, les observations de la commune en réponse,

Après la réunion de présentation et d'échanges sur les réponses apportées par la commune organisée le jeudi 6 mars avec les représentants de la municipalité concernés par le projet (Mr Arnaud FOUBERT, Maire de Crépy-en-Valois, Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme), qui m'a permis de mieux comprendre certains points évoqués.

SUR L'INFORMATION DU PUBLIC, LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE :

Considérant que les conditions de l'enquête de DUP relative au projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les affichages en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que la notification individuelle a été réalisée correctement malgré quelques erreurs dans la transmission des courriers, considérant que ces erreurs n'ont pas dû donner lieu à une méconnaissance du projet de la part des intéressés en raison du respect de l'affichage communal et de la notification réalisée aux autres membres de leurs familles concernés par le projet,

Considérant que les affichages ont été maintenus et vérifiés tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier sur le projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois mis à l'enquête était complet sur la forme, présenté dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu permettaient de comprendre les motivations de la DUP,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

SUR LE FOND DE L'ENQUETE :

Considérant que les terrains faisant l'objet de l'enquête de DUP sont inscrits dans la zone AUxO correspondant à une vocation de zone industrielle, artisanale ou commerciale,

Considérant que tant qu'aucun projet industriel, artisanal ou commercial n'intéresse ce territoire, celui-ci peut continuer d'être utilisé comme terrain agricole, même s'il est placé en AUx,

Considérant que la zone d'activité actuelle dispose de très peu de parcelles libres de tout projet et que donc la superficie totale disponible d'un seul tenant pour de nouveaux projets d'implantation est très succincte,

Considérant que, dès lors qu'un projet industriel, artisanal ou commercial fait l'objet d'une demande de terrain auprès de la commune, dont la superficie concernée nécessite l'ouverture à la construction de la zone AUxO, la commune doit pouvoir amener les propriétaires fonciers de la zone à négocier pour le rachat de leurs terrains en vue de rendre possible ledit projet,

Considérant que la commune ne s'oppose pas, voire favorise, les négociations de vente entre les parties intéressées, de privé à privé,

Considérant que certains porteurs de projets sont intéressés par leur implantation sur la zone d'activité de la commune mais que la superficie sollicitée nécessiterait l'intégration de la zone AUxO en AUx,

Considérant que les négociations amiables entre la commune et les propriétaires des terrains concernés n'ont pas suffisamment abouties pour que l'ensemble des terrains nécessaires à l'implantation de nouveaux projet (ex : LCM) puissent être placés en AUx,

Considérant que les négociations entre les propriétaires des terrains concernés et les porteurs de projets n'ont pas suffisamment abouties pour que l'ensemble des terrains nécessaires à l'implantation de nouveaux projet (ex : LCM) puissent être placés en AUx,

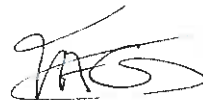
J'émet un AVIS FAVORABLE sur la Déclaration d'Utilité Publique portant sur l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois de la Commune de Crépy-en-Valois assortie de la réserve suivante.

Réserve 1 :

Avant que la procédure de DUP ne soit achevée, la commune s'engage à transmettre aux propriétaires privés les contacts qu'elle peut avoir avec les porteurs de projets de manière à leurs laisser la possibilité de réaliser directement la négociation de vente de leur terrain.

La délimitation finale des terrains soumis à la DUP sera alors rectifiée selon l'état d'avancement de ces ventes.

Le 13 mars 2014



Le Commissaire Enquêteur,
Frédérique FAGES

5.3. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE D'IDENTIFIER LES PARCELLES A EXPROPRIER ET LEURS PROPRIETAIRES OU AYANT DROIT SUR LA COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS

Après une étude attentive et approfondie du projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois de la commune de Crépy-en-Valois, après la réunion avec certains représentants de la municipalité concernés par le projet (Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme) pour mieux appréhender les enjeux du projet et de l'enquête,

Après avoir reçu dans la mairie au cours de 4 permanences de 3 heures, cinq personnes venues consulter le dossier et/ou porter des remarques sur le projet de DUP formant ainsi 5 Observateurs, auxquels il peut être associé 1 courrier qui m'a été adressé,

Après avoir rencontré pendant l'enquête les représentants du service urbanisme,

Après avoir communiqué un PV de synthèse le 22 février 2014 et reçu par mail, en date du 5 mars 2014, les observations de la commune en réponse,

Après la réunion de présentation et d'échanges sur les réponses apportées par la commune organisée le jeudi 6 mars avec les représentants de la municipalité concernés par le projet (Mr Arnaud FOUBERT, Maire de Crépy-en-Valois, Madame Réjane ESTIER, 1^{ère} adjointe Responsable de l'Urbanisme et de la Zone d'activité économique, Mr Emmanuel RICHARD Responsable du service urbanisme), qui m'a permis de mieux comprendre certains points évoqués.

SUR L'INFORMATION DU PUBLIC, LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE :

Considérant que les conditions de l'enquête de DUP relative au projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les affichages en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que la notification individuelle a été réalisée correctement malgré quelques erreurs dans la transmission des courriers, considérant que ces erreurs n'ont pas dû donner lieu à une méconnaissance du projet de la part des intéressés en raison du respect de l'affichage communal et de la notification réalisée aux autres membres de leurs familles concernés par le projet,

Considérant que les affichages ont été maintenus et vérifiés tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier sur le projet d'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois mis à l'enquête était complet sur la forme, présenté dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

SUR LE FOND DE L'ENQUETE :

Considérant que les terrains faisant l'objet de l'enquête parcellaire sont inscrits dans la zone AUxO correspondant à une vocation de zone industrielle, artisanale ou commerciale,

Considérant que ces terrains ont bien été identifiés sur plan parcellaire avec la correspondance des propriétaires concernés et mention des superficies concernées,

Considérant que les personnes intéressées ont pu renseigner le registre d'enquête parcellaire ou adresser un courrier à la mairie sur la validation ou les compléments à apporter aux informations connues de la commune les concernant et concernant leurs parcelles.

J'émet un AVIS FAVORABLE sur l'enquête parcellaire portant sur l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de l'extension du Parc d'activités du Valois de la Commune de Crépy-en-Valois.

Le 13 mars 2014



Le Commissaire Enquêteur,
Frédérique FAGES

6. ANNEXES AU RAPPORT

ANNEXE 1

**Éléments de réponses portées aux observations du public
et celles du Commissaire-enquêteur**

**Faisant suite aux enquêtes publiques conjointes de DUP et de parcellaire relatives au
Projet d'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du Parc
d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois**

*(Documents établis à l'attention du Commissaire-enquêteur par M. le Maire de Crépy-en-Valois adressés par
mail en date du 5 mars 2014 suite à la communication du PV de synthèse des observations du public et à la
transmission des observations du commissaire-enquêteur)*

1 / PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES A LA DUP

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O1 SIBELCO France - représentée par Mr. Sébastien CORNU, responsable foncier de la société (141 avenue de Clichy - 75017 PARIS) (13/01/14)</p>	<p>O1.1 La société SIBELCO confirme les propos de son courrier en date du 12/03/2013. S'étonne toutefois, malgré les diverses relances réalisées, de ne toujours pas disposer d'un projet de promesse de vente conforme aux propositions de la mairie de Crépy-en-Valois qui ont été acceptées par SIBELCO.</p> <p>O1.2 La société SIBELCO s'étonne également de constater que le secteur soumis à la DUP ne soit pas déjà classé en zone U.</p>	<p>Les premiers contacts avec la Société SIBELCO remontent à janvier 2013. Un échange de courrier confirme l'accord sur une transaction en 2014.</p>
<p>O2 Mme GATTE (13/01/14)</p>	<p>O2.1 Ayant accepté la négociation de vente au prix de 6 € le m², a eu connaissance par la suite que d'autres propriétaires ont demandé 15€ le m². Souhaite que la vente se réalise à un prix équitable pour tous les propriétaires.</p>	<p>La zone concernée ne dispose pas de réseaux (non viabilisée), elle ne peut donc qu'être classée en AU</p> <p>Ce prix de 15 euros/m² ne correspond pas à la réalité des accords passés avec ce propriétaire qui portent sur une superficie totale de 26.270 m² (dont 10.230 m² hors zone de préemption) et comportent également le rachat d'une servitude d'exploitation minière.</p>
<p>O3 Mr. H. WILLOT, représente Mme Odette PRAQUIN (13/01/14)</p>	<p>O3.1 Même observation que O2.1 : A accepté en 2012 la négociation de vente au prix de 6 € minimum le m², a eu connaissance que certains propriétaires ont réussi à négocier vers 15€ le m². Souhaite que l'expropriant réalise ses acquisitions à un prix uniforme vis-à-vis de tous les propriétaires actuels.</p> <p>O3.2 Regrette, dans le courrier de notification de l'enquête aux propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence de précision sur les parcelles concernées car on peut être propriétaire de plusieurs parcelles disjoints sur la commune, - l'absence de notification de ce qui est attendu des propriétaires (réf. article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête remis). <p>(Note du Commissaire-enquêteur : compléments apportés suite aux échanges eus avec Mr. WILLOT le 13/02/14)</p>	<p>Même observation que O2.1</p>
		<p>Le courrier de notification adressé à chaque propriétaire a été rédigé conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire. « L'expropriant adressera aux propriétaires intéressés (...) une lettre individuelle de notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Crépy-en-Valois ». Il n'est pas indiqué l'obligation d'y annexer une copie de l'arrêté préfectoral. Cet élément nous a été confirmé par Madame Elloy du Bureau des affaires</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O4 Association Crépy-Environnement - représentée par Mr. Tadzansz LEWANDOWSKI, secrétaire adjoint (13/01/14 et 01/02/14)</p> <p>D8 Document de Association Crépy-Environnement (remis le 01/02/14)</p>	<p>O4.1 Fait le constat de situation suivant : Note que la mairie préfère la solution du règlement à l'amiable entre le vendeur et l'acheteur. Relève que les parcelles nécessaires au développement des capacités logistiques de FM LOGISTIC sont en passe d'être acquises ou ont été acquises par la société après négociation avec les propriétaires fonciers. Relève que ce projet de développement a donné lieu à un PPR1¹ puisque l'établissement sera déclaré "SEVESO Seuil haut". Relève également que la société LCM, société de logistique a également besoin de s'agrandir et qu'il semble que sa situation actuelle ne permette pas son développement. Fait remarquer que la zone commerciale se compose pour l'instant des magasins ALDI et GIFI (<i>nouvellement installés au sud de la zone d'activité - Note du commissaire-enquêteur</i>). Note qu'une bande de terre large de 50 mètres et inconstructible longera le bois de Tillet. Note également que la commune a décidé d'acheter les parcelles au prix de 6 €/m².</p> <p>Fait observer que l'association Crépy-Environnement est très réticente à la disparition de terres agricoles mais émet toutefois, à titre exceptionnel, un avis favorable à la constitution de la réserve foncière par la commune pour l'extension de la zone industrielle en considérant</p>	<p>juridiques et de l'urbanisme de la Préfecture de l'Oise. Il est à noter que dès réception de l'arrêté préfectoral, celui-ci fut affiché en mairie dans sa totalité (affichage 2 avenue du Général Leclerc). Le courrier notifié aux propriétaires est un courrier d'information légale au regard de la procédure d'enquête publique. La ville n'a pas d'autre obligation que d'informer les propriétaires de l'ouverture des deux enquêtes.</p> <p>La zone commerciale mentionnée en est actuellement à l'étape de l'instruction du permis de construire.</p>

¹ PPR1 : plan de prévention des risques technologiques.

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>que les agrandissements de FM Logistique et de LCM sont nécessaires pour maintenir leurs implantations sur la commune et pérenniser les emplois.</p>	
	<p>O4.2 L'association Crépy-Environnement émet un avis favorable à la constitution de la réserve foncière par la commune pour l'extension de la zone industrielle mais non pour la création d'une future zone d'habitations.</p>	<p>La réserve foncière objet de la procédure de DUP est exclusivement réservée aux activités industrielles ou de services, ou commerciales dans sa zone la plus au sud. Le règlement du PLU de la zone AUx stipule clairement (article 1 et 2) que les constructions destinées à l'habitation sont interdites, hormis celles destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la gardiennage des entreprises.</p>
	<p>O4.3 Demande que tant que les parcelles foncières restent la propriété de la commune sans destination particulière, les agriculteurs doivent pouvoir continuer d'y travailler.</p>	<p>C'est ce qui a toujours été fait et est encore le cas aujourd'hui. Il est à noter que les fermiers exploitent à titre gratuit les parcelles acquises par la ville jusqu'à la vente à des industriels.</p>
<p>O5 Mr. Jean-Marie PETIT (01/02/14 et 13/02/14)</p>	<p>O5.1 Trouve contestable la procédure de DUP (absence de négociation réelle de la commune, justification de la démarche de DUP non valide, etc.) et précise qu'il remettra un dossier précisant concrètement des doléances.</p>	<p>Des négociations ont été faites par la Ville et par l'aménageur retenu par la Ville en 2011. Voir notamment courrier de la Ville du 23 mai 2012.</p>
<p>D7 Document de Mr. Jean-Marie PETIT (remis le 13/02/14)</p>	<p>O5.2 Fait remarquer avoir dû réclamer, à l'ouverture de l'enquête, l'envoi de la lettre recommandée AR qui ne lui avait pas été adressé, alors qu'il est quasiment le seul propriétaire concerné par la procédure habitant Crépy-en-Valois. Précise qu'il s'agit d'une obligation figurant dans l'arrêté d'ouverture des enquêtes (article 5) que les propriétaires devaient être prévenus du projet de la commune au plus tard le 11 janvier alors que le courrier n'a été posté que le 14 janvier. Fait remarquer avoir trouvé porte close le 28 février, que personne n'avait la clef du bureau, et que la porte n'a été ouverte que plus tard (concerne un jour et les heures d'ouverture de la mairie - Note du Commissaire-</p>	<p>La date du 28 février est erronée. Monsieur Petit a été reçu le 28 janvier, le service urbanisme a ouvert avec 10 mn de retard. Il est à noter qu'aucun constat d'huissier constatant</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p><i>enquêteur</i>).</p> <p>O5.3 Fait remarquer le manque de considération dans le dossier d'enquête relative aux parcelles agricoles concernées par le projet, ni aux emplois agricoles liés et aux devenir des exploitants, et l'absence de référence à la loi de conservation des espaces naturels.</p>	<p>la fermeture du service n'a été effectué.</p> <p>Ces parcelles sont répertoriées depuis 1998 comme faisant partie de l'extension future de la zone industrielle, dispositions reprises ensuite aux différents documents d'urbanisme et de programmation. La zone Aux0 a été mise en place, pour sa partie sud, lors de la révision du POS (approbation le 19/06/1998). Voir page 4 de la notice explicative présente dans le dossier d'enquête publique de DUP.</p>
	<p>O5.4 S'étonne que la commune intègre dans sa proposition de rachat des terrains la bande de 50 mètres en lisères de forêt sachant qu'elle doit rester inconstructible. Estime qu'il s'agit d'un coût inutile pour la commune et les Crépynois qui se porterait à 6€ x 2200 m x 50 m = 660 000 € plus frais de notaire.</p> <p>S'étonne également des négociations tarifaires de la commune puisque en décembre plusieurs propriétaires ont vendu à FM LOGISTIC leurs terrains à 18 €/m² alors que la mairie les a vendu à 6 €/m², correspondant à une perte potentielle pour la ville de 22 944 m² x 12€ = 275 328 € plus frais de notaires. L'ensemble représentant un total de plus de 1 million d'euros.</p>	<p>Le terme « inconstructible » ne signifie pas qu'on ne puisse y faire passer, par exemple, des réseaux enterrés, ou y aménager un cheminement piéton de promenade en lisière du bois. Il ne serait pas normal que la ville n'acquière pas au même prix cette bande de terrain qui permettra un aménagement en voie douce.</p> <p>La Ville souhaite en tout cas maîtriser le devenir de cette « zone tampon »</p> <p>Le prix mentionné résulte d'un accord relevant de conditions particulières. La Ville ne peut vendre, ni acheter, des terrains non viabilisés à un tel prix.</p>
	<p>O5.5 Informe qu'à la suite de son élection, le Maire actuel était venu s'entretenir avec lui, qu'il convenait qu'un prix de 5 à 6 euros était insuffisant et qu'il allait lui rédiger une proposition écrite, laquelle est toujours attendue.</p> <p>O5.6 Rappelle l'exemple du projet de zone commerciale du Groupe FREY qui concernait initialement une quinzaine d'hectare, puis 2,5 ha avant d'être abandonné. Précise que, contrairement à ce qui est évoqué dans le dossier d'enquête, cet abandon est lié à la mauvaise conjoncture économique et non au refus de vendre des propriétés. Précise que</p>	<p>Le prix de référence à l'époque était celui des Domaines, inférieur à 1 euro/m², effectivement jugé insuffisant.</p> <p>Il faut rappeler que si le Groupe FREY n'a pas donné suite à son projet de zone commerciale c'est parce que Monsieur Petit a refusé de vendre à ce groupe son terrain et que de ce fait FREY estimait que le projet de zone commerciale sur les terrains restants était devenu trop petit, donc non rentable.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>ces derniers ont toujours été vendeurs, mais au prix du marché.</p> <p>O5.7 Fait observer le caractère intimidant du courrier envoyé par le Maire en date du 23 mai 2012 pour la proposition de rachat à 6 €/m² qui se terminait par "à défaut d'accord, la Ville engagera une procédure de DUP en vue d'expropriation, qui sera soumise à l'approbation du Conseil municipal à la fin du mois de juin prochain" (<i>Cf. Annexe 1 du document de Mr. PETIT présentant le Courrier de la Mairie - Note du commissaire-enquêteur</i>).</p>	<p>Ce courrier, envoyé aux propriétaires n'a rien d'intimidant, mais expose clairement le contexte et les intentions de la Ville.</p>
	<p>Fait observer qu'il leur a donc été donné un délai d'un mois pour prendre une décision et considère que la commune s'est moquée d'eux et que la démarche était quasiment déjà engagée.</p> <p>O5.8 Estime totalement faux les propos de la mairie stipulant que les propriétaires bloquent le projet et que la Mairie négocie puisque des ventes (ex : FM LOGISTIQUE en décembre 2013) et des négociations de ventes aboutissant à des accords verbaux (ex : Groupe FREY) se réalisent entre propriétaires fonciers et acheteurs. Précise n'avoir jamais été recontacté par la Mairie. (<i>Cf. Annexes 2 et 3 du document de Mr. PETIT - Note du commissaire-enquêteur</i>).</p>	<p>La procédure de DUP n'arrête pas les négociations.</p> <p>La Ville a toujours dit clairement qu'elle privilégiait les acquisitions de gré à gré.</p> <p>La Ville est pleinement favorable aux accords entre propriétaires et industriels. Par ailleurs, il fait rappeler que compte tenu de l'urgence économique (et surtout pour conserver les emplois sur Crépy-en-Valois), c'est la ville qui a conseillé FM Logistic d'acquérir directement des différents propriétaires les terres lui permettant d'agrandir son site.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>O5.9 Fait remarquer que la Mairie avait précédemment acheté environ 2,5 ha de terrain pour créer une nouvelle zone commerciale sur la base de 4,5 €/m². Rapporte que le Conseil municipal a voté le 07/02/2012 la vente au Groupe FREY à 40 €/m², lequel s'est dédit, puis a voté le 09/10/2012 la vente à GIF1 à 58 €/m², soit une augmentation de 18 €/m² en 6 mois <i>(sans nouveaux travaux de voirie effectués dans l'intervalle justifiant une augmentation du tarif - Note du Commissaire-enquêteur sur la base des échanges eus avec Mr. PETIT) (Cf. Annexe 2 du document de Mr. PETIT - Note du commissaire-enquêteur)</i>. Estime qu'il s'agit là d'une preuve de spéculation de la Mairie alors même qu'elle se sert de cet argument contre des propriétaires des terrains pour justifier son projet de DUP.</p> <p>O5.10 Fait observer que plusieurs propriétaires, dont la Mairie, ont vendu leurs terrains à FM LOGISTIC en décembre 2013 pour leur agrandissement, que les besoins de terrains de cette entreprise étaient le principal argument de la DUP, et estime donc que la DUP n'a plus lieu d'être. (Relate qu'un Conseiller municipal le lui aurait confirmé).</p>	<p>Le second projet de zone commerciale comporte la création d'une voie nouvelle avec carrefour à feux sur la RD25, incluse dans le prix, qui vient en plus des 40 euros/m².</p> <p>La situation reste exactement la même, dans la mesure ou excepté 3 hectares dans la ZI actuelle, la Ville ne dispose d'aucune réserve foncière pour l'accueil de nouvelles activités ou l'extension d'activités existantes.</p> <p>FM Logistic n'est pas la seule entreprise concernée par la DUP. La société LCM, actuellement implantée 12 rue Louis Armand (parcelle cadastrée ZH 132) a besoin de 20 à 30ha d'un seul tenant pour se développer. Plusieurs contacts ont été pris entre la commune et le groupe carrefour. L'objectif est de sauver près de 400 emplois. A noter que les élus ont déjà reçu 3 groupes d'investisseurs à la recherche de 20 à 25ha depuis plus d'un an sans pouvoir répondre à leur demande faute de terrains disponibles.</p>
	<p>O5.11 Fait observer que le 24/09/13 le Conseil municipal a voté le projet d'aménagement du secteur du Bois de Tillet. Ce projet consiste à modifier le PLU en classant constructible pour de l'habitat des locaux industriels en pleine zone d'activité. Trouve scandaleux de procéder à une telle démarche correspondant au retrait de bâtiments industriels de</p>	<p>Il ne s'agit pas de la même zone de la Ville.</p> <p>Dans le secteur de la rue Sadi Carnot et du bois de Tillet, il faut prendre en compte l'avancée progressive du tissu urbain et des logements, qui transforme ce quartier.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>la zone dédiée à ce type d'activité alors que en parallèle la commune lance une DUP pour l'agrandissement de la zone industrielle pour favoriser l'activité économique (Note du Commissaire-enquêteur : compléments apportés aux propos contenus dans le document de Mr. PETIT suite aux échanges eu le 13/02/14) (Cf. Annexe 4 a),b) et c) du document de Mr. PETIT présentant la délibération du CM du 24/09/13 et plans d'implantation - Note du Commissaire-enquêteur).</p>	<p>La nécessité de l'extension de la ZI à l'EST n'est en que plus urgente.</p>
<p>D1 Mme Catherine FOUCHER, Mandataire judiciaire - agissant en tant que Curatrice de Mr Christian HENOQUE (reçu le 05/02/14)</p>	<p>D1.1 Précise n'avoir eu connaissance du projet de constitution de réserve foncière de la commune que tout à fait par hasard. S'étonne, en tant que représentant légal de Mr. HENOQUE, propriétaire de la parcelle cadastrée ZH 16, de ne pas avoir été directement informée du projet par lettre recommandée AR, comme la loi l'exige, alors qu'elle a la charge de procéder chaque année (depuis 1993) au règlement de la taxe foncière sur cette parcelle. <i>(Cf. décision de maintien des mesures de curatelle de Mr. HENOQUE annexée au courrier - Note du commissaire-enquêteur)</i></p>	<p>Sur le fichier cadastral seul Monsieur Christian HENOQUE est répertorié comme propriétaire de la parcelle ZH 16. Il est à noter que par courrier Monsieur Henoque avait donné son accord pour vendre à l'amiable à la ville.</p>
	<p>D1.2 Note que la commune a déterminé un prix de 6 €/m² dans le cadre de cette expropriation pour une parcelle qui se situe dans le périmètre de la zone industrielle de Crépy-en-Valois et qui a donc un caractère très privilégié. A eu connaissance de ventes, en décembre 2013, qui ont été réalisées à l'amiable entre acheteurs (industriels) et propriétaires dans cette même zone à un prix de 18 €/m² pour les propriétaires et 1,5 €/m² pour les exploitants agricoles au titre d'indemnité d'éviction.</p>	<p>Il s'agit d'accords privés, indépendants de la Mairie, relevant de plus de conditions particulières.</p>
<p>D1.3 Demande que tous courtiers concernant Mr. HENOQUE et cette affaire doivent lui être adressés directement.</p>	<p>S'interroge donc sur la réalité du prix proposé par la municipalité eu égard aux ventes amiables réalisées en décembre 2013, lequel prix semblant être insuffisant par rapport à la réalité économique.</p>	<p>La réalité économique est celle de terrains agricoles, non viabilisés. Demande prise en compte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>D2 Mr Paul REUTER pour l'Indivision REUTEUR (datée du 09/02/14)</p>	<p>D2.1 Fait suite au courrier adressé en décembre 2013 par la mairie de Crépy-en-Valois et informe n'avoir jamais été contacté par la mairie ni n'avoir jamais échangé sur une proposition de vente amiable. Précise ne pas être opposé à une vente amiable de ses terrains en indivision, situés sur la commune. D2.2 Conteste, ainsi que l'Indivision, cette expropriation sur le fait que la Mairie na pas de projet réel d'industrie mais seulement une volonté de s'approprier les terres pour une réserve foncière et prendre la plus-value. D2.3 Même observation que D1.2 : Fait remarquer que l'Indivision REUTER a vendu, en décembre 2013, des terres à FM LOGISTIC au prix de 18 €/m² et 1,5 €/m² au titre d'indemnité d'éviction. Estime que ce prix se rapproche raisonnablement d'une vente éventuelle, considère que le prix d'achat proposé par la Mairie à 6 €/m² n'est pas conforme et n'est pas d'accord pour vendre ses terres au prix pratiqué par la commune.</p>	<p>Voir les deux courriers adressés en 2011 et 2012, et les 2 réponses négatives de M. Jean REUTER datant du 01/11/2011 et du 29/05/2012. La Ville n'envisage aucune plus-value, ce qui serait illégal. Remarque : la commune a vendu à FM Logistic des parcelles nécessaire à son développement au prix de 6 €/m² (voir délibération ci-jointe). A l'inverse, la viabilisation des terrains et l'ensemble des réseaux nécessaires à la ZI constitueront un coût pour la Ville, nécessaire pour développer l'emploi et l'activité économique Même observation que D1.2</p>
<p>D3 Mme Michèle REUTER pour l'Indivision REUTEUR (datée du 10/02/14)</p>	<p>D3.1 Même observation que D2.1 D3.2 Même observation que D2.2 D3.3 Même observation que D1.2 et D2.3</p>	<p>Même observation que D2.1 Même observation que D2.2 Même observation que D1.2</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>D4 Mme Annie REUTER pour l'Indivision REUTEUR (datée du 10/02/14)</p>	<p>D4.1 Possède en Indivision des terrains sur la commune de Crépy-en-Valois et fait remarquer qu'ils n'ont jamais été opposés à la vente amiable de leurs terrains mais qu'à ce jour aucun contact ni échange préalable n'a eu lieu avec la mairie.</p> <p>D4.2 Même observation que D2.2 et D3.2</p> <p>D4.3 Même observation que D1.2, D2.3 et D3.3</p>	<p>Cf. courriers adressés en 2011, puis mai 2012, et réponse, positive, de M. Jean REUTER reçue en Mairie le 18 juin 2012.</p> <p>Même observation que D2.2</p> <p>Même observation que D1.2</p>
<p>D5 Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE (datée du 10/02/14)</p>	<p>D5.1 Intervient en qualité de conseil de l'Indivision DELEPINE, propriétaire de trois parcelles section AS n°113, 155 et 157 sur la commune de Crépy-en-Valois. Note que le conseil municipal a approuvé par délibération le 26 juin 2012 l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution de cette réserve foncière par voie amiable ou par voie d'expropriation et que le Préfet de l'Oise a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la DUP du projet et au parcellaire le 13 décembre 2013. Informe que les Consorts DELEPINE entendent faire part de certaines observations, et notamment que la notice explicative du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - doit exposer l'objet de l'opération et en justifier l'utilité publique, donc démontrer que les avantages de l'opération l'emportent sur son coût financier et sur ses inconvénients. - doit fournir les renseignements matériels, géographiques et juridiques nécessaires à l'appréciation du projet. - doit indiquer les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. 	<p>Les avantages de l'opération (constitution d'une réserve foncière) ont été clairement énoncés dans la notice explicative du dossier d'enquête de DUP : préserver et développer l'emploi sur la commune de Crépy-en-Valois.</p> <p>Les renseignements matériels, géographique et juridiques sont présents dans le dossier de DUP : références cadastrales, cartes géographiques, plan de périmètre, zonage et extrait du PLU, SCOT, photos aériennes, etc...</p> <p>Sur le dernier point il n'y a pas de projet puisque la procédure consiste à la constitution d'une réserve foncière.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>Fait observer que la notice explication présentée est très succincte et ne met pas le public à même d'apprécier l'objet de l'opération prévue et son utilité publique. Fait observer que la notice se contente pour une grande partie de reprendre les termes de la délibération du conseil municipal du 26 juin 2012.</p> <p>D5.2 Note une contradiction entre le mécanisme choisi de la réserve foncière et le besoin urgent d'étendre le parc d'activité du Valois dont se prévaut la commune à plusieurs reprises dans la notice (page 5). Fait observer qu'il aurait été plus efficace de passer par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble, seule opération susceptible de répondre rapidement au besoin en cause.</p> <p>D5.3 doute que la constitution d'une réserve foncière puisse avoir pour effet de maintenir et créer des emplois, la réserve foncière s'entendant d'achats anticipés de terrains qui donneront lieu à un aménagement effectif en vue de leur utilisation définitive à moyens et long terme. Fait remarquer que la constitution d'une réserve foncière permet une libération progressive de terrains nécessaires à la réalisation d'opération d'aménagement. Elle ne permet pas de répondre dans l'urgence aux demandes de développement des entreprises qui seront régulièrement présentées et n'aura pas pour effet de créer des emplois.</p> <p>Remarque qu'aucune urgence n'est attachée au projet de la commune.</p> <p>D5.4 Constate également une autre contradiction entre le mécanisme choisi et le but poursuivi : le recours à une réserve foncière ne peut être choisi que lorsqu'une commune souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement d'une importance telle que le plan général de travaux et les caractéristiques principales des ouvrages ne peuvent être précisées au moment de l'enquête.</p>	<p>Il s'agit d'un avis très personnel. La notice explicative démontre clairement la nécessité d'étendre la Zone Industrielle pour maintenir les emplois actuellement menacés.</p> <p>C'est une opinion personnelle que la commune ne partage pas. Une opération d'ensemble nécessiterait la réalisation d'une étude d'aménagement et une étude d'impact, ce qui prendrait au moins 24 mois d'étude. Compte tenu de l'urgence, la commune ne peut se permettre du temps et d'engager des frais inutiles.</p> <p>L'urgence est constituée par le fait qu'à ce jour la Ville ne dispose d'à peine plus de 3 hectares disponibles pour répondre aux besoins d'installation de nouvelles activités, ou d'extension d'activité existante, l'enjeu étant le maintien, puis le développement de l'emploi sur le territoire.</p> <p>Logidis Comptoir Moderne (plateforme logistique du groupe carrefour) a besoin de 20 à 25ha d'un seul tenant pour maintenir et développer son activité sur le territoire communal. Ce qui représente plus de 400 emplois.</p> <p>C'est le cas : Chaque projet industriel vient avec sa logique, ses contraintes particulières, qu'il faut pouvoir retenir en proposant un aménagement ad-hoc</p>
	<p>Représente que le projet de la commune est l'extension d'une zone</p>	<p>Ces acquisitions montrent la nécessité actuelle, incompatible</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>d'activité existante afin d'offrir aux industriels la possibilité de s'installer et de se développer. Or, fait remarquer que le périmètre de l'opération est déjà délimité et certaines entreprises présentes sur le site ont déjà acquis des terrains compris dans le périmètre, en vue de leur extension, avant même que la procédure de constitution de réserve foncière ne soit actionnée.</p> <p>Aussi, plutôt que de constituer une réserve foncière, qui ne peut répondre à l'objectif poursuivi, pense que la commune aurait dû constituer un dossier de création ou d'extension de ZAC, lequel doit contenir un certain nombre d'éléments et notamment une étude d'impact, que ne contient pas un dossier de constitution de réserve foncière.</p> <p>D5.5 Met en doute l'objectif annoncé de la commune de constituer une réserve foncière, suivant l'article L.221-1 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 dont "... organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...". Précise que sous couvert de vouloir maintenir les emplois et le développement des activités industrielles de la zone, la commune souhaite contraindre les propriétaires, directement nommés dans la notice, à céder les parcelles concernées par l'opération (Cf. p. 7 de la notice). Considère que la commune, gênée par certains propriétaires qui, selon elle, "bloquent les négociations", souhaite simplement s'affranchir du droit de propriété de ces derniers qu'elle perçoit comme une contrainte. Fait référence au fait que le Conseil d'état a eu l'occasion de juger que l'utilisation de la procédure d'expropriation comme "pression abusive" sur un propriétaire afin d'obtenir la vente d'un bien soumis au droit de préemption constitue un détournement de pouvoir (Cf. CE, 21 juin 1972, etc. dans le courrier).</p>	<p>avec les délais et la durée de la procédure proposée.</p> <p>Le seul objectif poursuivi par la Ville est la réalisation de cette extension, prévue depuis 1998 (voire antérieurement pour certaines parcelles) et figurant aux documents d'urbanisme, afin de préserver et développer l'emploi.</p> <p>Les propriétaires ont été mis au courant en temps voulu que les deux plus importants employeurs de la ville (environ 800 emplois) risquaient de quitter la ville s'ils ne pouvaient pas se développer.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>Pense qu'à ce titre, le projet poursuivi par la commune n'apparaît pas d'utilité publique.</p> <p>D5.6 Fait remarquer que ce projet est d'autant moins d'utilité publique qu'il est motivé par une volonté de maîtriser l'évolution des prix des terrains (Cf. p. 6 de la notice et délibération du 26 juin 2012). L'objectif de maîtrise de l'évolution des prix des terrains pour la constitution d'une réserve foncière ne figure ni à l'article L. 221-1 ni au L. 300-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Fait remarquer qu'une jurisprudence constante considère que sont dépourvues d'utilité publique les décisions motivées par un but exclusivement financier, ainsi que celles pour lesquelles ce motif apparaît simplement déterminant (Cf. référence à CE, 20 octobre 1961, etc. dans le courrier).</p> <p>Considère que le projet n'est pas d'utilité publique.</p>	<p>Même observation que D5.5</p>
<p>D6 GFA SAINT GERMAIN, signifié par M. DELACOURT S. CALLENS-HENRY, Huissier de Justice Associés (datée du 13/02/14)</p>	<p>D6.1 Fait observer qu'aucune pièce versée au dossier d'enquête ne justifie la réalité du besoin pour l'emploi ni la nécessité pour l'implantation d'activité économique évoqués par la commune pour justifier son projet de DUP.</p> <p>Fait observer que le recours à cette acquisition de terrains doit être justifié par une utilité publique qui doit elle-même être explicitée dans le dossier, ce qui n'est pas le cas.</p> <p>D6.2 Précise qu'à ce jour, l'ensemble de leurs parcelles concernées par la procédure sont toutes exploitées dans le cadre d'une ferme familiale et la suppression radicale et immédiate d'une surface si importante porterait gravement atteinte à sa pérennisation et sa rentabilité.</p>	<p>L'extension de FM LOGISTIC sur une partie de la zone concernée par la DUP en est la démonstration</p> <p>Ces parcelles sont classées en zone AU depuis 1998.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
	<p>D6.3 Fait observer que le besoin avoué de préserver l'emploi et l'implantation d'activités économiques est d'ores et déjà satisfait par l'offre et le marché immobilier puisque d'importantes cessions sont intervenues récemment, librement entre propriétaires et acquéreurs, sans que la nécessité d'une contrainte pèse sur les propriétaires vendeurs.</p> <p>Pense donc que l'utilité publique semble faire défaut.</p> <p>D6.4 Même observation que D1.2, D2.3, D3.3 et D4.3 : Pense que l'évaluation financière est manifestement sous-estimée, fait référence aux transactions amiables intervenues en décembre 2013 par trois propriétaires et notamment par GFA ST GERMAIN pour un prix du foncier de 18 €/m² au lieu des 66 €/m² proposés par la commune.</p> <p>D6.5 Même observation que D5.6 : Regrette et trouve inacceptable la référence par la commune dans le dossier d'enquête à un moyen de faire pression sur les propriétaires pour justifier le caractère d'utilité publique de son projet.</p> <p>Estime que les propriétaires fonciers sont simplement soucieux de la défense légitime de la propriété immobilière dans le respect des droits et obligations qui encadrent les procédures d'utilité publique et d'aménagement.</p>	<p>GFA St Germain fait allusion au groupe FM Logistic, hors ce n'est pas la seule société qui se trouve dans l'obligation de s'agrandir sous peine de quitter le territoire communal. La société LCM confirme qu'elle veut se développer et recherche entre 20 et 25ha, actuellement la commune ne dispose que de 3ha.</p> <p>Même observation que D1.2</p> <p>Même observation que D5.6</p>

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

2/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES L'ENQUETE PARCELLAIRE

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O1 SIBELCO France - représentée par Mr. Sébastien CORNU, responsable foncier de la société (141 avenue de Clichy - 75017 PARIS) (13/01/14)</p>	<p>O1.3 Confirme que la parcelle AS114, en nature de terre agricole, est bien propriété de SIBELCO France et louée à Mr. Jean-Marie PETIT. Communiquerons sur demande l'ensemble des pièces justificatives de cet état.</p>	<p>Vu</p>
<p>O2 Mme GATTE (13/01/14)</p>	<p>O2.2 Précise avoir consulté tous les documents lors de sa visite et confirme l'exactitude de la superficie des terres concernées.</p>	<p>Vu</p>
<p>O3 Mr. H. WILLOT, représente Mme Odette PRAQUIN (13/01/14)</p>	<p>O3.2 Précise que les informations relatives à la parcelle ZH38 de Mme PRAQUIN (1ha39a90ca) lui semblent exactes.</p>	<p>Vu</p>
<p>O4 Association Crépy-Environnement - représentée par Mr. Tadensz LEWANDOWSKI, secrétaire adjoint (01/02/14)</p>	<p>04.4 Idem O4.1 à O4.3 : dépose d'un document dans le registre de DUP</p>	<p>Vu</p>

Projet de DUP et enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'extension du parc d'activité du Valois de la commune de Crépy-en-Valois

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O5 Mr. Jean-Marie PETIT (01/02/14 et 13/02/14) D7 Document de Mr. Jean-Marie PETIT (remis le 13/02/14)</p>	<p>O5.12 Idem 05.1 à 05.11 précisés dans l'enquête DUP</p>	<p>Vu</p>
<p>D9 Société d'Avocat LACHAUD MANDEVILLE COUTADEUR & ASSOCIES - représente les intérêts de l'Indivision DELEPINE (datée du 16/01/14)</p>	<p>D9.1 Liste les 3 parcelles, propriété de l'Indivision DELEPINE et apporte les informations relatives à leurs superficies. Informe que la parcelle AS n° 113 est libre de toute location, alors que les parcelles AS n° 155 et 157 sont louées à Mr. Jean-Marie PETIT qui les met à la disposition de l'EARL PETIT en vertu d'un bail à long terme reçu par Maître L'HERMINIER, ayant commencé à courir le 11 novembre 1981 et renouvelé tacitement depuis le 11 novembre 1999.</p>	<p>Vu</p>

REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Réponses aux questions :

Je vous serai gré de bien vouloir me transmettre des preuves d'échange des négociations amiables (mail, courriers..) eus avec les propriétaires au cours des trois dernières années.

3 séries de courrier ont été faits aux propriétaires, en 2011, 2012 et 2013. (copies jointes)
3 réponses écrites ont été faites aux courriers de mai 2012, dont la réponse négative de M. REUTER arrivée le 18 juin 2012.

Dès lors qu'un terrain est racheté par une entreprise ayant un projet d'implantation sur la zone Aux0, quelle est la procédure pour que Aux0 devienne Aux ?
Il faut une modification du PLU.

Ainsi, dès lors qu'un porteur de projet souhaite s'implanter sur cette zone, la mise en place des réseaux est à la charge de l'aménageur, qu'il soit public ou privé, c'est bien cela ?

Soit la Ville acquiert les terrains, réalise les réseaux, et vend ensuite les terrains viabilisés. Dans ce cas, le prix de vente au m² est actuellement de 25 €. Mais la Ville ne fait aucune plus-value, au contraire, le plus souvent, elle perd de l'argent. En effet, la réalisation des réseaux (voie à grand gabarit, assainissement, etc.) est très coûteuse.

Soit, la Ville revend sans viabiliser, et met à la charge de l'aménageur privé une Participation pour la réalisation d'Equipements Publics Exceptionnels (PEPE), cette participation permettant de financer la mise en place des réseaux.

Si la vente des terrains peut se réaliser à l'amiable directement entre les propriétaires fonciers et les acheteurs potentiels, pourquoi serait-il nécessaire que la ville acquière l'ensemble des terrains de la zone Aux0 pour les besoins d'agrandissement de la zone industrielle ?

Si la vente amiable entre FM Logistic et les propriétaires fonciers a pu se réaliser, c'est d'une part parce que la procédure de DUP était lancée, et d'autre part parce qu'il ne leur était pas possible d'attendre compte tenu de l'urgence de l'agrandissement pour répondre aux besoins de leurs nouveaux clients. De plus, la vente s'est conclue avant le 31/12/13 pour des raisons d'impositions des plus-values des vendeurs.

En tout état de cause, la Ville n'est pas contre le fait que les industriels négocient directement avec les propriétaires.

Je vous serai gré de bien vouloir me transmettre des exemples de situations permettant de prouver que des porteurs de projets se sont adressés à la commune car se sont vu refuser la vente par leurs propriétaires des terrains qui leur importaient pour leur développement.

Deux entreprises déjà installées dans la zone ont effectivement fait part de la nécessité de l'extension ou du déplacement de leur site.

L'une, FM Logistic, a fait le choix du territoire de Crépy-en-Valois malgré ces difficultés et a fini par acquérir les terrains nécessaires à son extension à un prix très élevé, et en tout cas jamais atteint pour ses sites européens, y compris dans les grandes villes...

L'autre, qui ne souhaite pas communiquer publiquement, pourrait être amenée aux mêmes conséquences, avec l'incertitude que cela apporte sur l'emploi local.

Entre septembre 2011 et octobre 2013, d'autres projets industriels ont faits l'objet de démarches auprès de la Ville, tous ayant renoncé du fait des difficultés et délais concernant

le foncier. Un de ces projets, celui de l'entreprise RUHL, a pu être installé sur l'ancienne friche CNH, à l'ouest de la zone concernée.

Ces différents contacts pris auprès des élus concernaient à chaque fois des demandes de 20 à 30 hectares.

Qu'en est-il de la disponibilité effective de ces terrains à la vente ou l'implantation de nouveaux projets ? Qu'en est-il de l'avancement des projets présentés par ceux qui ont acquis ces terrains, par rapport aux dates auxquelles les terrains ont été vendus ? Le site Géoportail, utilisé pour démontrer l'inoccupation de terrains dans l'actuelle ZI, n'est pas à jour.

Parmi les terrains localisés sur Géoportail, certains sont déjà construits, d'autres ont été acquis pour des projets en cours. Concernant ces derniers, des permis de construire ont été délivrés ou sont en cours d'instruction.

Compte tenu des délais d'instruction des demandes de permis de construire, et des délais de recours suite à la délivrance des permis, ces terrains seront construits dans les prochains mois.

D'autres terrains font l'objet d'un engagement d'achat ou d'une promesse de vente.

Le dernier recensement des terrains restant propriété de la Ville dans la ZI a été établi en janvier 2014 :

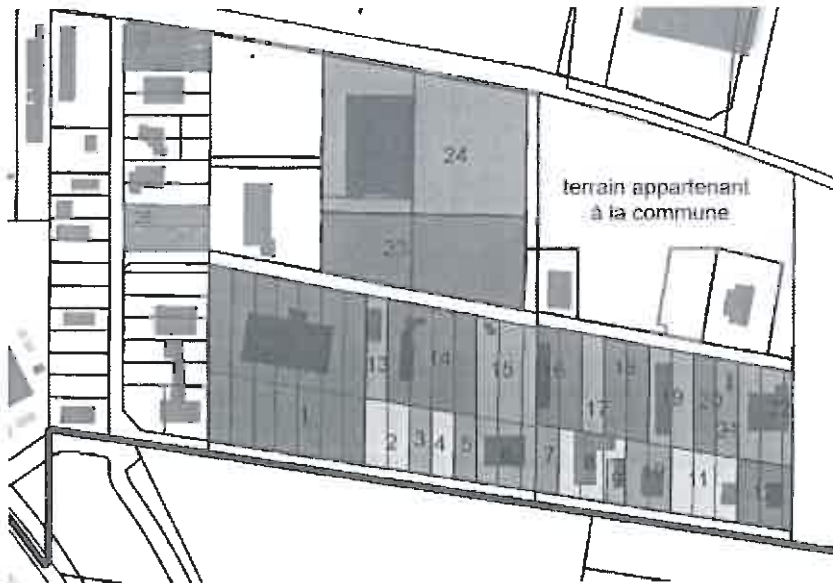
Section	N°	Nom de la voie	Superficie ha ca a
ZH	205	Rue Gustave Eiffel	5 95
ZH	252	La Croix Cailleux	5 23
ZH	254	La Croix Cailleux	5 24
ZH	315	La Croix Cailleux	14 62
ZH	318	La Croix Cailleux	3 13 78

La parcelle 205 est aménagée en parking, les parcelles 252 et 254 parcelles sont des délaissés.

Seul le regroupement composé des parcelles 315 et 318, d'une superficie légèrement supérieure à 3 hectares, constitue une réserve foncière à l'heure actuelle. Ce qui n'est absolument pas à la mesure des besoins.

Sur cette réserve, deux demandes, représentant un total d'environ 6.000 m², sont en cours.

Par ailleurs, les parcelles AS 168, AS 172 et ZH 321 constituent la future zone commerciale (tranche 1), pour lesquelles une promesse de vente a été signée par la Ville en 2013, et un permis de construire est en cours d'instruction.



- 1 : Plasthylen
- 2 : Deckers (construction en cours)
- 3 : L'anneau (construction en cours)
- 4 : SCI Gys
- 5 : Miladinovic
- 6 : SCI Email
- 7 : SCI Habachin (maison de santé en cours de construction)
- 8 et 9 : SCI de Abreu (garage Renault)
- 10 : Garage Kaudren
- 11 : SCI Ampère
- 12 : Bois Buche Picardie
- 13 : SCI CHD
- 14 : Centre routier départemental
- 15 : Reftrade France

- 16 : SCI de la Maugerie
- 17 : ZH300
- 18 : Candy Metayer (réparation de manèges)
- 19 : SCI Le Lys
- 20 : DAP
- 21 : St Denis Pain chaud
- 22 : St Ingray
- 23 : Société partenaire de gestion d'archives
- 24 : société OSEO
- 25 : SCI CC
- 26 : SCI de la Gare
- 27 : zone commerciale GIF1 (permis de construire en cours d'instruction)



Quels sont les moyens que peut proposer la commune pour faire pression sur les propriétaires des terrains intégrés à la zone industrielle existante pour qu'ils ouvrent leurs terrains à la réalisation d'implantation de nouveaux projets ?

Il n'existe pas, légalement, de « moyens de pression », mais la nécessité, expliquée aux différents propriétaires, de favoriser l'activité et l'emploi dans une zone qui depuis 1978, et 1998 pour sa totalité, est clairement destinée à cet usage.

Pourquoi y a-t-il cette différence de montant par rapport aux autres terrains concernés ?

Ce prix comprend le rachat de la servitude de « zone spéciale de recherche et d'exploitation de sable extra siliceux » nécessaire dans le cadre du projet de zone commerciale.

Ne peut-on pas donc comprendre que ces terrains relèvent moins d'une valeur de terrains agricoles, sur lesquels ce type d'implantation d'entreprise est impossible, que d'une valeur de terrains constructibles, ou à construire étant donné le fait que les réseaux soient à la charge de l'aménageur ?

Actuellement, ce sont des terrains voués à l'agriculture, non viabilisés. Ce qui explique le prix proposé (6€/m²), déjà largement supérieur aux estimations de Domaines disponibles.

Ce qui coûte cher, c'est la mise en place des réseaux.

2. Remarque de la Mairie :

Nous nous permettons de bien d'insister sur le fait que la Mairie a proposé à l'amiable 6€/m² aux différents propriétaires, ce qui représente 6 à 8 fois l'estimation des domaines (estimation 2010 : 0,76 euros / m²)

Cf. Avis des Domaines n° 2010-176V0927 du 23 juillet 2010 concernant les parcelles de la section AS : 0,76 euros/m².

Cf. Avis des Domaines n° 2011-176V1333 du 21 décembre 2011 concernant les parcelles de la section ZH : 1,30 euros/m²).

Il est évident que le prix au m² est la grande préoccupation de l'ensemble des différents propriétaires. C'est compréhensible. Néanmoins, comme l'a confirmé la préfecture, la polémique sur les prix des terrains, lancée notamment par l'intervention du représentant de SIBELCO auprès des autres propriétaires concernés lors d'une visite au Commissaire enquêteur, n'est pas le sujet de l'enquête publique, ni de la procédure de DUP, qui prévoit l'intervention du juge pour la fixation du prix.

ANNEXE 2

Pièces transmises par la commune (placées sous pochette) en réponse aux observations du Commissaire-enquêteur, et du public, comprenant :

- des courriers adressés en 2011 par la commune à différents propriétaires concernés,
- des échanges de courriers en 2012 sur les propositions d'acquisition des terrains concernés avec la famille SCART et GFA SAINT GERMAIN,
- d'autres échanges de courriers en 2011 et 2012 sur les propositions d'acquisition des terrains concernés avec Mr. HENOQUE, Mme PRAQUIN et Mr. REUTER,
- des courriers adressés aux propriétaires concernés en mai 2012 sur les propositions d'acquisition des terrains par la commune,
- les estimations de France domaine pour les terrains en 2010, 2011 et la demande d'estimation adressée par la commune en 2012 restée sans réponse
- des courriers adressés en 2013 par la commune sur les propositions d'acquisition des terrains de deux propriétaires concernés,
- la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2013 concernant la vente des terrains de la zone industrielle à FM Logistic,

