

**Enquête publique unique préalable
à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles
nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement
de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Souchet
sur le territoire de la commune de LA NORVILLE
située dans le département de l'Essonne
(91290)**

*Arrêté préfectoral n°2018/SP2/BCIIT/n°36, en date du 07 août 2018
enquête ouverte du lundi 10 septembre 2018 au vendredi 28 septembre 2018 inclus
- soit pendant 19 jours consécutifs-
à la Mairie de La Norville*

**RAPPORT D'ENQUÊTE
&
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique régie par le Code de l'expropriation
cf. article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- maître d'ouvrage « Coeur Essonne Agglomération »-
Ordonnance du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 25 mai 2018

Paris, Octobre 2018

Catherine MARETTE : commissaire enquêteur

LISTE DES SIGLES & ABREVIATIONS

Ae : autorité environnementale
ARS : agence régional de la santé
CSP : catégorie socioprofessionnelle
DGFP : direction générale des finances publiques
DRAC : direction régionale de la culture
DRIEE : direction régionale interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
DUP : déclaration d'utilité publique
EPCI : établissement public de coopération intercommunale
ERC : mesures de compensation éviter, réduire, compenser
OAP : orientation d'aménagement et de programmation
PADD : plan d'aménagement et de développement durable
PLH : plan local de l'habitat
PLU : plan local d'urbanisme
PNR : parc naturel régional
PPA : plan de protection de l'atmosphère
SCoT : schéma de cohérence territoriale
SDP : surface de plancher
SDRIF : schéma directeur de la région Île-de-France
SRCAE : schéma régional climat air énergie
SRCE : schéma régional de cohérence écologique
SRU : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
ZAC : zone d'aménagement concertée
ZICO : zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

INTRODUCTION

1
RAPPORT D'ENQUÊTE

PREAMBULE

I. PROCEDURE DE L'ENQUETE		Pages 13 à 18
I.1. Place de l'enquête dans la procédure	page 14	
I.2. Conduite de l'enquête	page 15	
I.3. Modalités matérielles de l'enquête	page 17	
I.4. Composition du dossier d'enquête	page 18	
II. OBJET DE L'ENQUETE		Pages 19 à 36
II.1. Présentation du projet et finalité de l'enquête	pages 20 à 21	
II.2. Environnement administratif	page 21	
II.3. Examen des pièces du dossier d'enquête	pages 22 à 34	
A 1.(a -b). Notice explicative - présentation de la ZAC	page 22	
A 2. Localisation de la ZAC	page 28	
A 3. Plan du périmètre de la DUP	page 28	
A 4. Plan général des travaux	page 28	
A 5. (a-b-c-d-e-) Délibérations	page 30	
A 6. Programme global des constructions	page 30	
A 7. Avis de l'Ae	page 30	
A 8. Avis de l'ARS	page 31	
A 9. Estimation de France Domaine	page 32	
A 10. Estimation sommaire des dépenses	page 33	
B1. Plan parcellaire	page 34	
B2. Etat parcellaire	page 34	
II.4. Appréciation globale du dossier d'enquête	Pages 35 à 36	
III. OBSERVATIONS DU PUBLIC		Pages 37 à 58
III.1. Déroulement de l'enquête	page 38	
III.2. Examen des observations	page 39	
III.3. Analyse thématique	pages 40 à 54	
Thème n°1 : Information	page 41	
Thème n°2 : Circulation	page 46	
Thème n°3 : Terres agricoles	page 51	
Thème n°4 : Alternatives	page 54	
III.4. Appréciation globale des observations	Page 58	

2								
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR CHACUNE DES ENQUÊTES								
I. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU SOUCHET		pages 60 à 63						
I.1. Le contexte de l'opération	page 50							
I.2. Le projet de la ZAC du Souchet	page 60 à 61							
I.3. L'environnement administratif	page 61							
I.4. L'apport des observations du public	page 62 à 63							
II. ENQUÊTE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP).....		pages 64 à 70						
II.1. Intérêt général	page 64							
II.2. Pertinence et proportionnalité de l'opération	page 64 à 65							
II.3. Bilan : avantages de l'opération	page 65 à 67							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>a) Atteinte à la propriété privée</td> <td>page 65</td> </tr> <tr> <td>b) Coût financier</td> <td>page 66</td> </tr> <tr> <td>c) Inconvénients d'ordre social</td> <td>page 67</td> </tr> </table>	a) Atteinte à la propriété privée	page 65	b) Coût financier	page 66	c) Inconvénients d'ordre social	page 67		
a) Atteinte à la propriété privée	page 65							
b) Coût financier	page 66							
c) Inconvénients d'ordre social	page 67							
II.4. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	pages 68 à 70							
III. ENQUÊTE PARCELLAIRE		pages 71 à 75						
III.1. Cohérence entre les pièces du dossier	page 71							
III.2. Identification des personnes	page 71							
III.3. Observations du public	Page 72 à 73							
III.4. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	Pages 74 à 75							

**ANNEXE UNIQUE
INSEREE EN FIN DU DOCUMENT**

Cette annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport**, regroupe la synthèse de l'ensemble des observations et courriel recueilli au cours de cette enquête.

Elle est présentée sous forme de grille récapitulative de dépouillement et d'analyse dressée par le commissaire enquêteur à partir de l'ensemble des observations du public qui pouvaient être recueillies selon les modalités suivantes :

- consignées sur le registre « papier » ouvert à la mairie de La Norville ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête :
Mairie de La Norville, 1 rue Pasteur, 91290 - La Norville ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante :
pref-zacdusouchet-palaiseau@essonne.gouv.fr

(16 pages)

LISTE DES PIÈCES JOINTES <i>Les pièces jointes sont adressées avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, dans le cas d'espèce à la sous-préfecture de Palaiseau (91125)</i>	
PJ n°1	Décision de désignation Décision n° E1800080/78 de Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles, désignant Mme Catherine Marette, en qualité de commissaire enquêteur, en date du 25 mai 2018 (2 pages)
PJ n°2	Arrêté préfectoral d'ouverture Arrêté préfectoral n°2018/SP2/BCIIT/n°36, de M. le préfet de l'Essonne, portant ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du Souchet sur le territoire de la commune de La Norville, en date du 7 août 2018 (4 pages)
PJ n°3	Mesures de publicité 3-1 : Insertions dans la presse (4 pages) : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 3-1-1. Le Parisien, daté du 31/08/18, ➤ 3-1-2. Les Echos, daté du 31/08/18 ➤ 3-1-3. Le Parisien, daté du 14/09/18 ➤ 3-1-4. Les Echos, daté du 13/09/18 3-2 : Avis d'ouverture d'enquête publique en réduction en format A4, (1 page) ; 3-3 : Certificat d'affichage établi par M. le maire de La Norville, en date du 31/08/18 (1 page) ; 3-4 : Photos d'affichage sur site établies par Publilégal (4 pages) ; 3-5 : Attestation de réception de courriels, établie par la sous-préfecture de Palaiseau, en date du 01/10/18 (1 page)
PJ n°4	Avis des personnes publiques consultées 4.1 : Avis de la DRAC d'Île-de-France, UDAP de l'Essonne, en date du 12 /01/18 (1 page) ; 4.2. : Avis de la DRIEE d'Île-de-France : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 4-2-1. Décision dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, en date du 14/11/12, (2 pages) ; ➤ 4-2-2. Courrier de la DRIEIF/UD91 adressé à la sous-préfecture de l'Essonne, confirmant la dispense, en date du 05/04/18 (1 page) ; 4.3 : Estimation de France Domaine : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 4-3-1 : Avis de la direction générale des finances publiques, pôle gestion publique, service du domaine, délivrant « l'avis du Domaine : Estimation Sommaire et Globale », en date du 08/06/17 (6 pages) ; ➤ 4-3-2 : Courrier de la direction générale des finances publiques, pôle gestion publique, service du domaine, prorogeant l'avis du 8 juin 2017 jusqu'au 8 décembre 2018, en date du 26/09/18 (6 pages) ;
PJ n°5	Échanges entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> ➤ 5-1 : Synthèse des observations établie par le commissaire enquêteur et adressée au maître d'ouvrage, en date du 08/10/18 (4 pages + grille de dépouillement) ; ➤ 5-2 : Réponses aux observations, établies par le maître d'ouvrage et adressées au commissaire enquêteur, en date du 23/10/2018 (13 pages).
PJ n°6	Dossier d'enquête (DUP & parcellaire) et registres <ul style="list-style-type: none"> ➤ 6-1 : Dossier d'enquête ; ➤ 6-2 : Registres (x 2) ; ➤ 6-3 : Bordereau d'envoi des courriers relatifs à l'enquête parcellaire (originaux joints au dossier d'enquête) ➤ 6-4 : Courrier type de notification relatif à l'enquête parcellaire

INTRODUCTION

Cette enquête publique unique est préalable au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet à réaliser sur le territoire de la commune de La Norville, située au centre du département de l'Essonne (91290).

L'enquête se décompose en deux procédures distinctes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet à La Norville;
- une enquête parcellaire portant sur l'ensemble des parcelles cadastrales de la ZAC.

Contexte de la DUP

La DUP sollicitée vise une opération d'aménagement, à réaliser dans le cadre d'une ZAC, sur un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 6,5 ha, situés à La Norville.

La ZAC du Souchet a été créée par délibération de la Communauté de communes de l'Arpajonnais, en date du 27/06/2013, intercommunalité dont faisait partie la commune de La Norville. La Communauté de communes avait notamment pour compétence, la création et l'aménagement des ZAC d'intérêt communautaire.

La Communauté de communes, à la suite d'une consultation, a désigné par délibération en date du 24/09/15, la société CM-CIC Aménagement Foncier en qualité d'aménageur.

En application des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur s'est vu confier les missions relatives à l'acquisition du foncier et à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le 01/01/16, la Communauté de communes a fusionné avec la Communauté d'agglomération du Val d'Orge pour créer « Coeur d'Essonne Agglomération » qui exerce désormais les compétences des deux EPCI qui ont fusionné.

Par décision du 14/11/12, l'autorité environnementale (Ae) a, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensé le projet de réalisation d'une étude d'impact.

Ainsi, l'enquête préalable à la DUP est menée en application des dispositions du code de l'expropriation (articles R.112-1 à R.112-24).

Contexte de l'enquête parcellaire

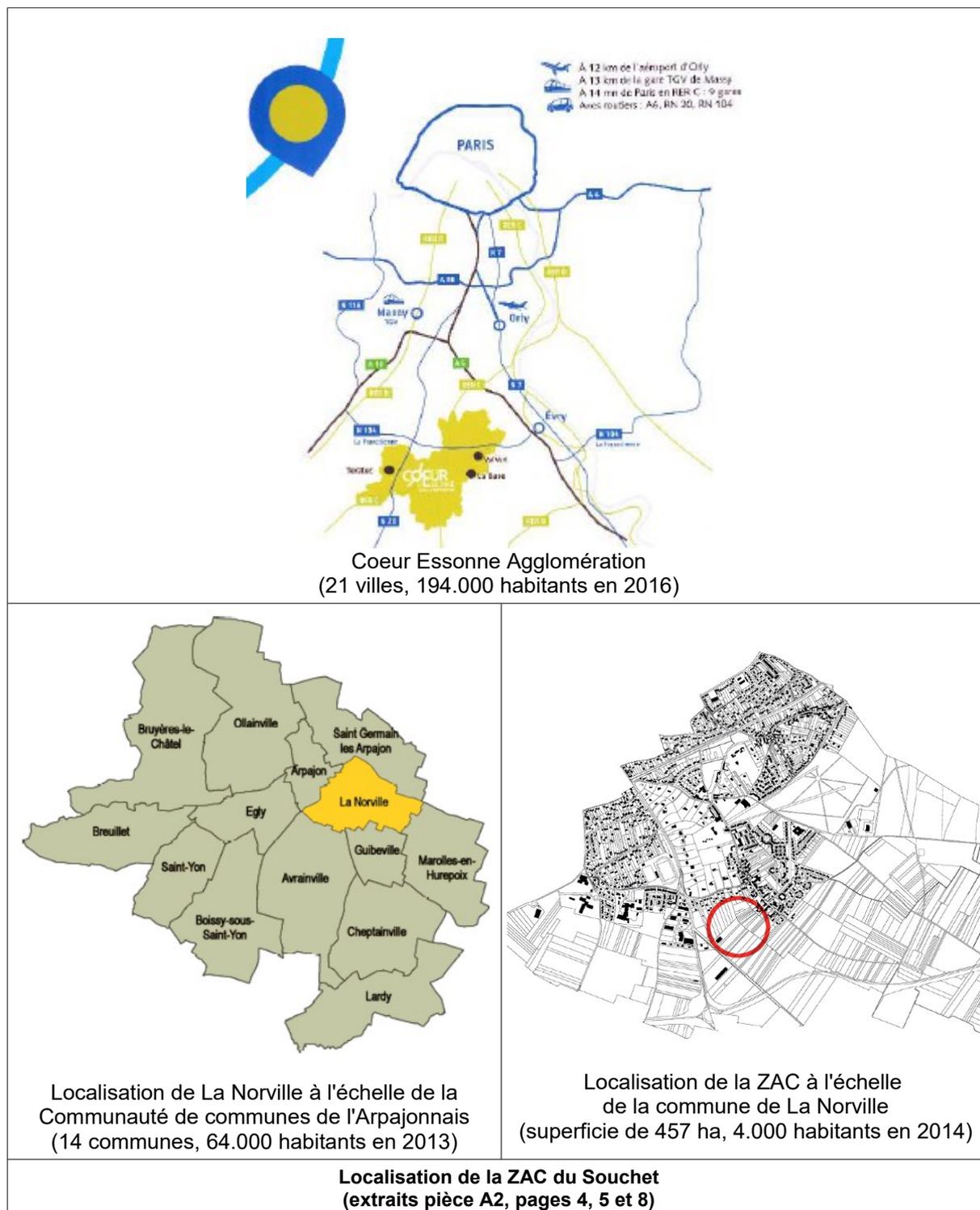
L'opération d'aménagement de la ZAC du Souchet vise à mettre la commune de La Norville en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, en créant 220 logements dont 50% en logements sociaux.

Le périmètre de la ZAC comprend 36 parcelles, aujourd'hui à usage agricole ou de jardins privés, qui appartiennent à 21 familles, quelquefois composées de plusieurs indivisaires. L'EPF d'Île-de-France a acquis 20% des terrains pour le compte des collectivités, pour un montant de 11€/m², entre 2010 et 2015 en vue de la réalisation de la ZAC

A ce jour, les autres propriétaires des terrains compris dans le périmètre de la ZAC, ne souhaitent pas les vendre dans les conditions compatibles avec les objectifs de la Commune et de l'Agglomération.

Ainsi, le recours à l'expropriation est nécessaire pour réaliser l'opération.

Contexte géographique du projet d'aménagement de la ZAC



Afin de réaliser ce projet, suite à la délibération du Conseil communautaire du 22/06/2017, le président de Coeur d'Essonne Agglomération a saisi M. le préfet de l'Essonne, en sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet à La Norville.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le présent rapport a pour objet :

1. d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet sur le territoire de la commune de La Norville.
Cf. 1. RAPPORT D'ENQUÊTE
2. de présenter les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, sur chacune des procédures d'enquête (DUP et Parcellaire), après que celui-ci ait pris connaissance des observations consignées ou annexées aux deux registres d'enquête, formulées par le public lors des permanences en mairie ou recueillies par courriel, et des réponses du maître d'ouvrage.
Cf. 2. CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Ces deux documents (1. Rapport et 2. Conclusions motivées) constituent le rapport du commissaire enquêteur et sont indissociables. Ils sont rendus publics pendant un an par voie dématérialisée sur le site Internet des services de l'Etat en Essonne, et à la sous-préfecture de Palaiseau, à la préfecture d'Evry ainsi qu'à la mairie de La Norville, où ils peuvent être consultés sur support papier.

L'autorité compétente, le préfet de l'Essonne, prendra sa décision qui sera susceptible de recours administratif puis de recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

1. RAPPORT D'ENQUÊTE

PRÉAMBULE

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet sur le territoire de la commune de La Norville (91290).

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance de Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles, le 25 mai 2018, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence la préfecture de l'Essonne.

Le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de Paris.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, le décret 2017-626 du 25/03/17 a modifié l'article R.123-41 du Code de l'environnement, en rendant obligatoire pour le commissaire enquêteur **"les formations organisées en vue de l'accomplissement de ses missions pendant tout le temps de son maintien sur une liste d'aptitude"**, et son habilitation est systématiquement évaluée tous les quatre ans par la commission d'aptitude dédiée.

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques, d'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision à l'autorité décisionnaire.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de rédiger ses conclusions motivées pour donner son avis personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres, du courriel recueilli par Internet sur le site de la sous-préfecture de Palaiseau, et des réponses établies par le maître d'ouvrage et communiquées par courrier postal en date du 23/10/18, le commissaire enquêteur a rendu in fine ses conclusions motivées et son avis personnel en toute conscience et en toute indépendance.

I. PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

I.1. PLACE DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est une étape nécessaire pour acquérir les biens existants et pour réaliser le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet, conformément aux prescriptions du code d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet, la procédure d'expropriation comprend une 1^{ère} phase administrative au cours de laquelle la personne publique, « Coeur d'Essonne Agglomération », doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une 2^{ème} phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser les expropriés.

La phase administrative distingue deux étapes : une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public et en recueillir leurs propositions, et une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier les propriétaires concernés et leur permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés par l'expropriation.

Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)

Au vu des résultats de l'enquête publique de DUP, le préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique, qui doit être affiché dans la Mairie concernée par le projet. Le jour d'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

Prononcé de l'acte transférant la propriété

Au vu des résultats de l'enquête publique parcellaire, le préfet peut prononcer le transfert de propriété en prenant un acte de cessibilité. Cet acte signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante. L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec AR

Ainsi il convient de distinguer :

- d'une part, l'enquête publique préalable à la DUP, qui a pour but de vérifier, notamment à travers l'examen du dossier, la visite du site, l'analyse des observations du public, et les réponses du maître d'ouvrage, si l'opération envisagée présente un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée,
- d'autre part, l'enquête parcellaire, qui a pour objectif de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet de ZAC soumis à la DUP, et d'identifier leurs propriétaires.

Le projet concerne l'acquisition de biens ne relevant pas de l'article L123-2 du code de l'environnement, l'enquête est donc menée selon la procédure du code de l'expropriation, notamment par les prescriptions suivantes de l'article R.131-14 du code de l'expropriation.

Comme rappelé dans l'encart ci-dessus, si la procédure est menée à son terme, cette enquête pourra être suivie d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération.

Il convient de signaler que le code de l'expropriation précise également la composition du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, dont l'ensemble des pièces sera examiné dans le chapitre II.3, développé ci-après dans le rapport.

I.2. CONDUITE DE L'ENQUÊTE

1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance en date du 25 mai 2018, Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Mme Catherine Marette en qualité de commissaire enquêteur.

Cf. pièce jointe n°1

1.2.2. Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu échanger avec les représentants de l'autorité organisatrice, la sous-préfecture de Palaiseau, et ceux de la maîtrise d'ouvrage, « Coeur Essonne Agglomération », de la Mairie d'accueil à La Norville et de l'aménageur « CM-CIC Foncier Immobilier », afin de prendre connaissance du projet et d'apporter des conseils au montage du dossier d'enquête publique (présentation des dossiers, publicité, recueil des observations par courriers, courriels, etc.)

Ainsi, le commissaire enquêteur a participé à plusieurs réunions préparatoires, organisées à sa demande, de la façon suivante :

- 1^{ère} Réunion à la sous-préfecture de Palaiseau : jeudi 14/06/2018 (16h00-17h00)
Le commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice de l'enquête d'organiser une réunion d'information afin de prendre connaissance du projet.

Le commissaire enquêteur a été accueilli par le Chef du bureau de la coordination interministérielle et de l'ingénierie territoriale, en présence des représentants de la maîtrise d'ouvrage, à la sous-préfecture de Palaiseau.

Au-delà de la prise de connaissance du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet, et de son contexte d'élaboration, cette réunion a permis également d'échanger sur les modalités d'organisation de l'enquête, régie par le code de l'expropriation.

Cette réunion avait également pour objet d'apporter des compléments d'information au commissaire enquêteur, notamment relatifs à :

- la décision de la DRIEE d'Île-de-France (dispense de la réalisation d'une étude d'impact) en date du 12/04/2012, et confirmé par courrier en date du 05/04/2018,
Cf. pièces jointe 4-2-1 à 4-2-2
- l'avis du Domaine (Estimation Sommaire et Globale) en date du 08/06/2017, délai de validité prorogé jusqu'au 08/12/2018.
Cf. pièces jointe 4-3-1 à 4-3-2

La réunion a permis également de clarifier certains points du dossier, et d'évoquer l'éventuel report des dates d'ouverture de l'enquête initialement prévue en juillet 2018, et qui pourrait être reportée en septembre 2018, afin d'éviter les périodes estivales.

- 2^{ème} Réunion à la mairie de La Norville : lundi 23/07/2018 (14h00-15h00)
Le commissaire enquêteur a rencontré M. le maire adjoint, en charge de l'urbanisme de La Norville, en présence des représentants de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménageur, afin de prendre connaissance du contexte du projet soumis aux enquêtes de DUP & Parcellaire (menées conjointement), et afin de visiter le site et son insertion dans les quartiers limitrophes.

Au-delà de la prise de connaissance du contexte local, le commissaire enquêteur a effectué les dernières formalités afin de préparer l'accueil du public : visiter les salles mises à disposition pour la tenue des permanences et pour la consultation des dossiers hors permanences, et vérifier la signalisation prévue pendant l'enquête.

- 3ème Réunion : visite de terrain (site du Souchet) : lundi 23/07/2018 (15h00-16h00)
Piloté par M. le maire adjoint à l'urbanisme, en présence des représentants de la maîtrise d'ouvrage, « Coeur Essonne Agglomération » et de l'aménageur « CM-CIC Aménagement Foncier », le commissaire enquêteur a visité l'ensemble du secteur et site du futur projet d'aménagement de la ZAC, pour apprécier la situation et l'état d'occupation des parcelles, ainsi que leurs accès.

Aucune réunion n'a été organisée pendant l'ouverture de l'enquête au public.

Toutefois, le commissaire enquêteur a eu de nombreux échanges au cours de chacune de ses trois permanences avec les services de la Mairie d'accueil et avec M. le maire adjoint à l'urbanisme de La Norville.

1.2.3. Réunion à la clôture de l'enquête

A la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec le représentant du maître d'ouvrage et M. le maire de La Norville, pour leur faire part du bon déroulement de l'enquête.

Lors de cet échange, et bien que ce dispositif ne soit pas réglementairement obligatoire, il a été convenu que le commissaire enquêteur dresserait la synthèse des observations recueillies pendant l'enquête et la communiquerait au maître d'ouvrage, par simple échange de courriel.

Le commissaire enquêteur a dressé cette synthèse et l'a communiquée par Internet au maître d'ouvrage, Coeur d'Essonne Aménagement, en date du 08/10/18
(Cf. pièces jointe 5-1)

A la réception de la synthèse du commissaire enquêteur, M. le maire de La Norville a souhaité présenter de vive voix des éléments de réponse aux observations déposées par le public au registre d'enquête et adressée par courriel.

- 4ème Réunion à la mairie de La Norville : jeudi 18/10/2018 (14h30-16h00)
A la demande de M. le maire de La Norville, en présence des représentants de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménageur, le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie, afin d'échanger avec les participants.

Suite à cet échange, le maître d'ouvrage a établi un document, intitulé « Réponses aux observations formulées au registre d'enquête de déclaration d'utilité publique et parcellaire », qu'il a communiqué au commissaire enquêteur, par courrier en date du 23/10/18.
(Cf. pièces jointe 5-2)

I.3. MODALITÉS MATÉRIELLES DE L'ENQUÊTE

1.3.1. Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête

Par arrêté préfectoral n°2018/SP2/BCIIT/n°36, M. le préfet de l'Essonne, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC (après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences), en date du 7/08/2018.

Cf. pièce jointe n°2

1.3.2. Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du 10/09/18 au 28/09/18 inclus, soit pendant 19 jours consécutifs. La durée de l'enquête publique respectait donc le minimum fixé par le code de l'expropriation, qui est de 15 jours.

Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de La Norville, où le dossier d'enquête a été déposé, accompagné des registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, et ils ont été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, au service d'accueil, situé au rez-de-chaussée.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête, ou par courriel à l'adresse suivante :

pref-zacdusouchet-palaiseau@essonne.gouv.fr.

De plus, en tant que moyen de communication complémentaire, le dossier était consultable via le site internet des services de l'État en Essonne, à l'adresse suivante : www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Aménagement-et-urbanisme

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de trois permanences qu'il a assurées, à la mairie de La Norville, aux dates et lieux suivants :

- le lundi 10 septembre 2018, de 9h00 à 12h00,
- le samedi 22 septembre 2018, de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 28 septembre 2018, de 14h00 à 17h00.

I.3.3. Publications réglementaires

Un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral du 07/08/18, a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 8 jours au moins avant le début de l'enquête, prévu le 10/09/18, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- Le Parisien, daté du 31/08/2018,
- Les Échos, daté du 31/08/2018,
- Le Parisien, daté du 14/09/2018
- Les Échos, daté du 13/09/2018

Cf. pièces jointes n°3-1-1 à 3-1-4

1.3.4. Affichage

En application des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 07/08/18, une affiche, rappelant les informations contenues dans l'arrêté préfectoral précité, a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage municipal de la commune de La Norville. Cet affichage a été certifié par M. le Maire.

Cf. pièce jointe n°3-3

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé à l'affichage du même avis au voisinage de l'aménagement projeté, l'affiche devant être visible depuis la voie publique : des photos de l'affichage ont été prises par Publilégal.

Cf. pièce jointe n°3-4

I.4. COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE UNIQUE

Le dossier soumis à enquête, comprend 12 pièces

NB. les pièces relatives à la DUP, nommées par erreur «annexe n°», sont désignées dans ce rapport sous leur numéro respectif.

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE #150 pages			
Enquête préalable à la DUP			
A1	A1-a : Notice explicative A1-b : présentation de la ZAC	-09/18	80 pages 2 pages
A2	Localisation de la ZAC	-09/18	6 pages
A3	Plan du périmètre de la DUP	16/03/17	2 pages
A4	Plan général des travaux	2018	2 pages
A5	A5-a : délibération n° CC.107/2009 de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville Etudes préalables et concertation - Définition du périmètre d'étude.	17/12/09	6 pages
	A5-b : délibération n° CC.75/2013 de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville Bilan de concertation préalable à la création de ZAC.	27/06/13	7 pages
	A5-c : délibération n° CC.76/2013 de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville Approbation du dossier de création de la ZAC.	27/06/13	9 pages
	A5-d : délibération n° CC.129/2015 de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville Désignation de l'aménageur.	24/09/15	5 pages
	A5-e : délibération n°17.085 de Coeur d'Essonne Agglomération – ZAC du Souchet à La Norville demande d'ouverture d'enquête DUP & Parcellaire	22/06/17	4 pages
A6	Programme global des constructions	-09/18	8 pages
A7	Avis de l'Ae (autorité environnementale) (décision n°DRIEE-SDDTE-2012-061 : dispense étude d'impact)	14/11/12	3 pages
A8	Avis de l'ARS (Agence Régionale de la Santé)	23/05/18	5 pages
A9	Estimation de France Domaine	08/06/17	6 pages
A10	Estimation sommaire des dépenses	-09/18	2 pages
Enquête Parcellaire			
B1	État parcellaire	-09/18	2 pages
B2	Plan parcellaire	16/03/17	2 pages
Total			151 pages

Le projet ne faisant pas l'objet d'une étude d'impact, l'enquête est régie par le code de l'expropriation.

La composition du dossier des enquêtes de DUP et parcellaire, fixée par les dispositions du code de l'expropriation, fera l'objet d'un examen ci-après dans le chapitre II §3 développé ci-après dans le rapport.

II. OBJET DE L'ENQUÊTE

II. 1. PRÉSENTATION DU PROJET ET FINALITÉ DE L'ENQUÊTE

II.1.1. Le projet d'aménagement de la ZAC

Le projet concerne une opération d'aménagement, à réaliser dans le cadre d'une procédure de ZAC, sur un ensemble de terrains d'une superficie totale d'environ 6,5 ha, sur le territoire de La Norville, commune située à 32 kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

La Norville est une commune dont le territoire s'étend sur une superficie d'environ 457 ha, sa population comptait en 2015, environ 4.000 habitants. Depuis 2016, elle fait partie de l'intercommunalité « Coeur d'Essonne Agglomération » (21 communes et 194.000 habitants)

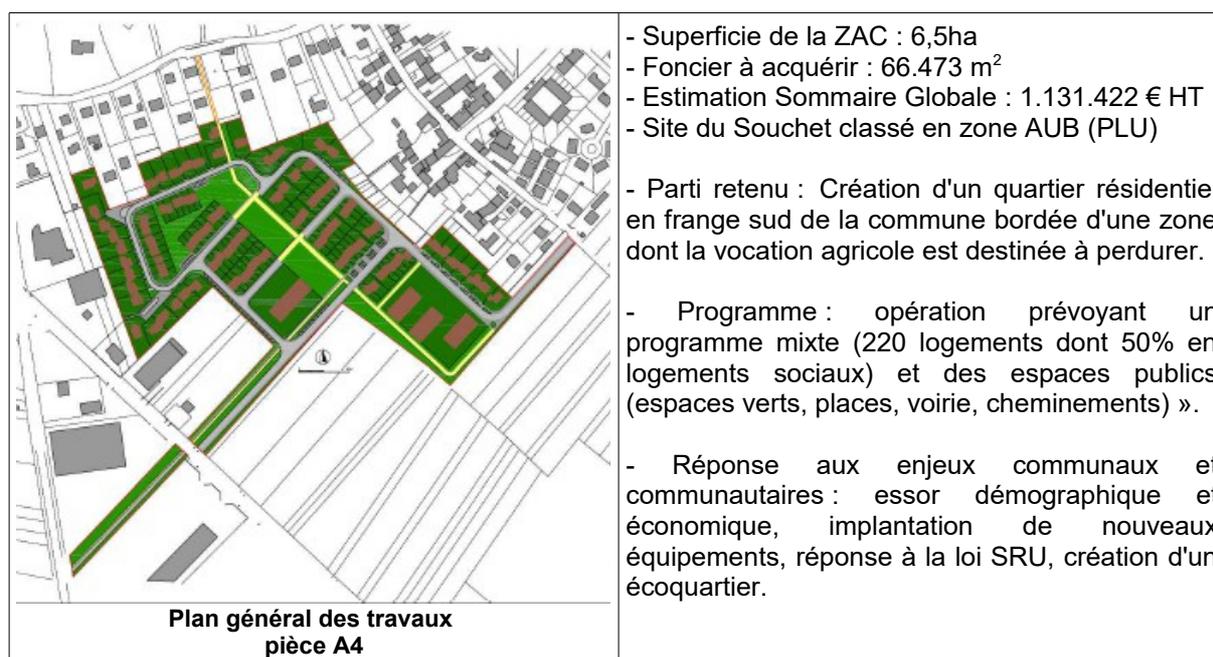
Il convient de replacer l'élaboration de la ZAC du Souchet' dans l'évolution de l'intercommunalité :

- le 27/06/13 : création de la ZAC du Souchet par la Communauté de communes de l'Arpajonnais, intercommunalité dont faisait partie la commune de La Norville, et qui a pour compétence, la création et l'aménagement des ZAC d'intérêt communautaire ;
- le 24/09/15 : désignation de la société CM-CIC Aménagement Foncier en qualité d'aménageur par la communauté de communes de l'Arpajonnais ;
- le 01/01/16 : création de Coeur d'Essonne Agglomération (par fusion de la Communauté de communes de l'Arpajonnais avec la Communauté d'agglomération du Val d'Orge) et transfert de la compétence sur l'aménagement de la ZAC du Souchet.

L'opération d'aménagement de la ZAC du Souchet vise à mettre la commune de La Norville en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, en créant 220 logements dont 50% en logements sociaux, et à répondre aux objectifs communautaires.

Le périmètre de la ZAC comprend 36 parcelles, aujourd'hui à usage agricole ou de jardins privés, qui appartiennent à 21 familles, quelquefois composées de plusieurs indivisaires. L'EPF d'Île-de-France a acquis 20% des terrains pour le compte des collectivités, pour un montant de 11€/m², entre 2010 et 2015 en vue de la réalisation de la ZAC

A ce jour, les autres propriétaires des terrains compris dans le périmètre de la ZAC, ne souhaitent pas les vendre dans les conditions compatibles avec les objectifs de la Commune et de l'Agglomération (urbanisme d'un écoquartier, offre locative de logements sociaux et offre accessible avec un budget global de 250.000€ / terrain + maison de 100m² habitables).



II.1.2. La finalité de l'enquête unique de DUP & Parcellaire

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) a pour objet d'informer le public pour lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet et susceptibles d'affecter l'environnement, ainsi que l'utilité publique de ce projet d'aménagement de la ZAC du Souchet sur le territoire communal de La Norville.

Le dossier d'enquête doit présenter les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de son insertion dans le tissu urbain, afin d'apporter les informations utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet et à une meilleure connaissance des besoins du public.

Ce projet pourra être déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les impacts sur l'environnement ou les atteintes d'ordre social qu'il induit, ne sont pas excessifs par rapport à ses bénéficiaires.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est la procédure administrative qui vise la reconnaissance de l'utilité publique du projet d'aménagement, tel que celui de l'opération programmée sur la ZAC du Souchet, et qui est indispensable pour que puisse être engagée, à la suite de son prononcé, l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée par Coeur d'Essonne Agglomération.

Comme les acquisitions nécessaires au projet n'ont pas pu se réaliser à l'amiable, une enquête dite Parcellaire, est ouverte conjointement dans le cadre d'une procédure d'expropriation afin de déterminer précisément les terrains indispensables à l'exécution des travaux, et afin de déterminer également l'identité des propriétaires et ayant droits.

II. 2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF

Il convient de rappeler le contexte réglementaire des prescriptions d'aménagement applicables sur tout le territoire francilien et sa déclinaison sur les secteurs traversés.

Le site est identifié depuis plusieurs années comme le support d'une opération d'aménagement :

➤ **au niveau régional**

- le SDRIF (2013) classe le secteur du Souchet en « zone d'urbanisation préférentielle », en « secteur de développement à proximité des gares » et avec « une densité de 35 logements/ha ».

➤ **au niveau intercommunal**

- le Projet de Territoire (2006) distingue le site du Souchet comme un secteur potentiellement urbanisable à court ou moyen terme ;
- le PLH (2010-2018) identifie sur ce site « un projet de logements ».

La ZAC ayant été conçue à l'échelle de la Communauté de communes de l'Arpajonnais, le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de ses documents de planification, dans l'attente de document à l'échelle des 2 territoires (élaboration de SCoT en cours)

➤ **au niveau communal**

- la commune de La Norville a classé le Souchet en zone « à urbaniser » en 2008 et lui a attribué des orientations d'aménagements spécifiques (cf. PADD et OAP).

Le PLU a été approuvé le 24/01/2008, modifié le 12/04/2010, rectifié le 02/09/2010, mis à jour le 19/09/2013 et le 15/12/2013.

II. 3. EXAMEN DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Cet examen permet au commissaire enquêteur d'apprécier la présentation du projet, notamment la qualité des informations données, mais également de proposer aux futurs lecteurs d'en lire un résumé élaboré le plus objectivement possible.

Dans ce rapport seront donc examinés les pièces relatives au projet de déclaration d'utilité publique et d'acquisitions foncières dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet, à La Norville, composant le dossier d'enquête publique unique relative à :

- l'enquête de DUP (pièces A1 à A10) ;
- l'enquête Parcellaire (pièces B1 à B2).

L'examen comprend une description respectant le plan de chacune de ces pièces (datées de septembre 2018) , le résumé de son contenu, et en marge dans la colonne de gauche les erreurs matérielles constatées (en police bleu).

Le commissaire enquêteur présentera une appréciation globale du dossier dans le chapitre II.4. développé ci-après.

II.3.1. Pièce A1 : Notice explicative (A1-a) et présentation de la ZAC(A1-b)

A1-a : Notice explicative	
<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p> <p>Compléter le sommaire (I. le contexte, II. Les raisons du choix du projet, III. Conclusion)</p>	<p>Document de format A4, constitué de 80 pages recto/verso, couleur reliées, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une page de garde (N° pièce, titre, et date), - la liste des pièces constitutives du dossier, - la référence au code de l'expropriation (art.112-6), - un sommaire détaillé et paginé. <p>La notice est composée d'un préambule et de 3 parties, respectivement, le Contexte, les Raisons du choix du projet, et la Conclusion.</p>
Page 6	<p>Préambule</p> <p>Rappels relatifs à l'objet de la DUP (opération d'aménagement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'une ZAC sur 6,5ha sur la commune de La Norville, par délibération de la CC de l'Arpajonnais en date du 27/06/2013 ; - désignation de l'aménageur en date du 24/09/2015 ; - fusion de la CC de l'Arpajonnais et de la CCA du Val d'Orge créant Coeur d'Essonne Agglomération, en date du 01/01/2016 ; ; - dispense de réalisation d'étude d'impact, en date du 14/11/2012 ; - procédure de DUP menée en référence au code de l'expropriation.
Pages 7 à 56	<p><u>I. Contexte dans lequel s'inscrit l'opération</u></p> <p>La ZAC du Souchet, conçue et créée en 2013, à l'échelle de la Communauté de communes de l'Arpajonnais, s'inscrit dans le PLH 2010-2016 prorogé jusqu'en 2018.</p> <p><u>I.1. Le territoire de « Coeur d'Essonne Agglomération».</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeur d'Essonne Agglomération, créée le 01/01/2016 par fusion des Communauté de communes du Val d'Orge et de l'Arpajonnais, rassemble 21 communes et 194.000 habitants, et

Répétition
texte intégral de
paragraphes p. 8 et 9

- elle dispose de compétences, notamment relative aux ZAC ;
- Le territoire s'est structuré le long de la vallée de l'Orge, de la RN20 et de la ligne de chemin de fer ouverte dès 1843. Il s'est développé avec la création de la Francilienne dans les années 1970-1980 et la mise en service du RERC. Dès les années 2000, l'arrêt de sites industriels offre des opportunités foncières.(ex. 300ha de la base aérienne de Brétigny) ;
 - Le paysage, la trame verte et bleue dans la vallée de l'Orge, le PNR des Joncs Marins, les forêts régionales de Saint-Eutrope et Cheptainville, et les plateaux agricoles au sud, constituent également des atouts territoriaux attractifs, malgré le risque d'inondation dans la vallée ;
 - Du point de vue socio-économique, quelques quartiers sont en difficulté, et bénéficient de Contrats de Ville ;
 - Du point de vue de la planification, les objectifs fixés par le SDRIF 2013 pour les nouvelles opérations d'aménagement sur le territoire de l'agglomération sont de privilégier la construction dans les secteurs à proximité des gares (rayon de 2km), de développer les secteurs déficitaires en logements sociaux, d'atteindre au moins 35 logements/ha.

I.2. Le territoire de l'Arpajonnais

- La CCA, à l'origine de la création de la ZAC a signé le Traité de concession avec CMC-CIC Aménagement foncier le 21/12/2015.
- La création de ZAC et la consultation d'aménageurs ont été opérées sur le fondement des documents d'urbanisme de l'Arpajonnais, dont le Projet de territoire (2006) et le PLH (2018) ;
- En 2015, « les déficits en logements sociaux demeurent, notamment à La Norville où le taux est de 10,44% alors que 25% sont exigibles au titre de la loi SRU » ;
- Le Projet de territoire, approuvé en 2009, a identifié le site du Souchet comme secteur potentiel d'un développement urbain.

I.3. Le territoire de la commune de La Norville

- Climat tempéré, site du Souchet situé à 90m d'altitude sur le plateau agricole, terrain géologique sans contrainte particulière, aucun cours d'eau présent en surface, faible sensibilité pour le risque de remontée de nappe, aucun captage destiné à l'eau potable ;
 - Site hors zone Natura 2000, non concerné par le SRCE, hors TVB, sans enveloppe d'alerte de zones humides, hors emprise de ZNIEFF ou ZICO. La commune est dotée de réservoirs de biodiversité d'intérêt local, mais la RD19 constitue une barrière physique vers le sud ;
- NB. Projet de ZAC dispensé d'étude d'impact, après étude au cas par cas de la DRIEE le 14/11/12.**
- La commune s'étend sur une superficie de 457ha, et comptait 4.157 habitants en 2014. Le site du Souchet, situé au Sud de la commune, en frange urbaine s'insère entre un tissu ancien à l'Est, un tissu résidentiel plus récent au Nord, un quartier d'activités à l'Ouest et s'ouvre sur de plus grands espaces au Sud ;
 - Le parc immobilier communal comptait 1.653 logements en 2013, à dominante pavillonnaire majoritairement occupés par leurs propriétaires, et présente un déficit de logements locatifs, et locatifs sociaux ;
 - CSP à 60% de profession intermédiaire, migrations pendulaires quotidiennes, vieillissement de la population, décohabitation, inadéquation de l'offre en logements à la demande ;
 - Activités économiques essentiellement artisanales et tertiaires,

<p>Actualiser /compléter l'évolution du PLU : approuvé le 24/01/08, -modifié le 12/04/10, -rectifié le 02/09/10, - mis à jour le 19/09/13 en zone A, AUB, UD et UB cf. Avis des domaines (pièce n°9)</p>	<p>regroupées en deux zones d'activité, dont celle de la Mare Jacob, située sur la RD449, en limite Ouest de la ZAC ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un grand nombre d'équipements publics (culturels, sportifs, scolaires, administratifs, espaces verts) ; - Réseau viaire en bordure de la ZAC : au Sud la RD19, à l'Ouest la RD449, au Sud-Ouest la D8, au Nord la rue du Bon Puits, et à l'Est la rue Victor Hugo ; - Trafic induit par les 220 logements de la ZAC : 400 véhicules en mouvements pendulaires (matin et soir) ; - Projet de site propre de transport en commun sur la RN20 ; - Ligne RERC, Gare de La Norville/Saint-Germain-les-Arpajon à 6 minutes en vélo ou en voiture, 5 lignes de bus, 2 liaisons en modes actifs ; - Aucune contrainte patrimoniale (aucun site classé ou inscrit, ni AVAP, ni secteur sauvegardé) ; - « Le site est composé de parcelles d'agriculture céréalière intensive, quelques parcelles boisées, en friche ou en jardin. Ces différents milieux constituent une Nature ordinaire » ; - Site légèrement impacté au niveau sonore par la RD449 ; - Adduction en eau potable, réseaux d'assainissement/eau potable/eaux usées, télécommunication, gaz, électricité en bordure du site (rues du Bon puits, Victor Hugo, RD8) ; - Le PLU a été approuvé le 24/01/2008 avec deux grands objectifs : accueillir 1000 nouveaux habitants à l'horizon 2020, et construire une ville respectueuse de l'environnement et de ses habitants. - Le site du Souchet a été identifié au sein du PADD et des OAP, comme devant accueillir un projet structurant à proximité du centre-ville. Les terrains ont été classés en zone à urbaniser (AU).
<p>Pages 57 à 77</p> <p>Erreur de numérotation de chapitre II p. 57</p>	<p><u>II. Les Raisons du choix du projet</u></p> <p>II.1. Les enjeux auxquels répond l'opération</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Enjeux démographiques et d'habitat</u> : La Norville est redevable de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le taux de 11,96% enregistré en 2016 nécessite qu'une nouvelle offre soit développée. L'objectif triennal fixé à la commune pour 2017-2019 est de 70 logements sociaux /an afin qu'elle atteigne les 25% imposés par la législation ; - <u>Enjeux en termes d'emploi</u> : renforcer l'attractivité économique en s'appuyant sur l'offre de logements ; - <u>Enjeux urbanistiques et architecturaux</u> : rendre complémentaires les enjeux du SDRIF, de l'intercommunalité et de la commune. <p>II.2. Les objectifs d'aménagement de la ZAC</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Objectifs régionaux</u> : construction des quartiers denses et mixtes sur des secteurs privilégiés situés à proximité des gares et des centres urbains (cf. SDRIF) ; - <u>Objectifs de l'intercommunalité</u> (cf. CC Arpajonnais) : <ol style="list-style-type: none"> 1) endiguer l'étalement urbain et préserver des espaces paysagers et agricoles en densifiant les quartiers situés près des gares et centres urbains, 110ha identifiés dans le projet de territoire, densité moyenne de 35 logements/ha, et mise en conformité avec la loi SRU (115 logements sociaux/ 408 à créer par an), 2) faciliter les déplacements, diminuer les besoins en

	<p>stationnement en réalisant des projet à proximité des gares,</p> <p>3) mettre en œuvre un projet paysager cohérent, permettre un traitement qualitatif et sécuritaire en termes d'accès et circulation, retenir un mode de gestion écologique des eaux pluviales, permettre l'implantation de commerces en continuité de l'existant ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Objectifs de la commune</u> : établir une mixité sociale et engager un rattrapage quantitatif et qualitatif au niveau de la loi SRU (1000 logements à l'horizon 2020) créer un quartier résidentiel de 220 logements, en liaison directe avec le centre-ville, intégrer des services et des commerces venant compléter les structures existantes ; - <u>Recours nécessaire à l'expropriation</u> : <ol style="list-style-type: none"> 1) Le site du Souchet est composé de 36 parcelles appartenant à 21 familles quelquefois composées de plusieurs indivisaires. L'EPF-IdF a acquis 20% de la surface globale, pour un montant de 11€/m2, entre 2010 et 2015, en vue de la réalisation de la ZAC. 2) « A ce jour, les autres propriétaires ne souhaitent pas vendre leurs parcelles ou du moins pour certains, dans des conditions compatibles avec la réalisation des objectifs de la Commune et de l'Agglomération ». <p>II.3. Le choix du site</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site est identifié depuis plusieurs années comme le support d'une opération d'aménagement (cf.documents réglementaires) : <ol style="list-style-type: none"> 1) SDRIF en « zone d'urbanisation préférentielle » et « secteur de développement à proximité des gares », 2) Projet de Territoire en « secteur potentiellement urbanisable à moyen ou long terme » ; 3) PLH « un projet de logements ; 4) Commune « en zone à urbaniser ». - <u>Le plan de zonage du PLU de La Norville</u> : le bilan des zones urbanisables montre que les terrains disponibles ne favorisent pas l'urbanisation de ces zones difficiles d'accès et souvent trop petites pour faire l'objet d'une opération d'aménagement.../...les zones AUA ont fait l'objet d'une densification .../...cependant la difficulté de trouver un accord avec les propriétaires concernés rend la faisabilité du projet aléatoire.../... seule une zone UB a pu être clairement densifiée (99 logements en cours de construction). Pour les autres zones, et notamment la zone AUB, l'opposition des propriétaires et/ou les difficultés de desserte demeurent un obstacle à leur urbanisation.../... la commune n'étant pas propriétaires de ces parcelles. La zone AUB a donc été créée afin de pallier le succès aléatoire de la zone AUA. Le lieu dit Le Souchet, d'une surface de 5,5ha, a pour objectif d'assurer la création de logements individuels et collectifs, sociaux et privés, en mixité sociale ; - <u>Un emplacement stratégique</u> : comme indiqué dans le diagnostic (cf.I) le site a été identifié à urbaniser, « l'opération prend place sur des parcelles à usage d'agriculture mitées par quelques jardins et autres espaces verts privés », il dispose d'une bonne accessibilité (RD19, RERC), le site du Souchet était l'unique secteur de la commune pour réaliser l'opération ; - <u>Rappel des études menées pour le Projet de territoire et le PLH, identifiant six caractéristiques du site</u> : milieu physique favorable, aucune contrainte réglementaire, surface suffisante pour réaliser
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>le croquis page 72 indique que la rue Victor Hugo se prolonge jusqu'à la D19, à travers les terres agricoles, et qu'une desserte secondaire rejoint la D449 ??</p>	<p>le projet, aucun site patrimonial sensible, emplacements réservés inscrits pour connecter l'opération à son environnement, et le seul risque concerne les nuisances sonores (proximité RD19) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Renforcement des équipements</u>, notamment scolaires, dû à l'augmentation de la population. <p>II.4. La concertation préalable à l'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dans le cadre de l'élaboration du PLU</u> : outre l'application de la législation en matière de concertation et d'information du public, la commune a mené 4 réunions publiques en 2005 sur la procédure de PLU, la circulation, l'urbanisme, et les terres agricoles-environnement. « Les riverains ont fait part de leurs inquiétudes quant à l'arrivée d'une nouvelle population, les exploitants celles de leur mécontentement quant à la consommation de leurs terres agricoles ». D'autres réunions ont eu lieu entre 2007 et 2008 en présence des personnes publiques associées, et à cette occasion, la question de la consommation du foncier a également été soulevée. - <u>dans le cadre de la création de la ZAC du Souchet</u> (Cf. pièces A5-a, A5-b : périmètre de ZAC et concertation) A noter que « Suite à la réunion publique et à la poursuite des études, le périmètre de la ZAC a été modifié pour tenir compte des jardins d'agrément existant et de l'installation d'un garage Renault sur une emprise située dans le projet. Ce nouveau périmètre d'une surface de 6,5ha environ a été annexé aux registres de concertation ». Ces registres n'ont fait l'objet que d'une remarque relative à la conservation de sentes piétonnes, or, la ZAC en prévoient plusieurs, notamment la conservation de celles existantes. <p>II.5. Le Parti retenu « Création d'un quartier résidentiel en frange sud de la commune bordée d'une zone dont la vocation agricole est destinée à perdurer » Note d'intention urbaine (approche paysagère) & Intégration architecturale [cf. pièces A1, A2 et A4]</p> <p>II.6. Le programme des équipements publics de la ZAC « L'appropriation du nouveau quartier est poursuivie au travers de l'usage et de l'utilisation des équipements publics. La mixité des usages rend possible les rencontres et le partage entre habitants / Elles constituent l'un des facteurs principaux de la vie du quartier. »</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>les espaces paysagers</u> : <ol style="list-style-type: none"> 1) une coulée verte, 2) la desserte des îlots d'habitation par des voiries à double sens, avec stationnement en surface, 3) la placette peut accueillir un marché, 4) la biodiversité. - <u>les accès et voiries</u> : <ol style="list-style-type: none"> 1) une liaison directe entre la RD449 et la rue Victor Hugo, à double sens, traverse le projet, 2) une voie périphérique dessert en boucle les logements, 3) des voies en impasse desservent les maisons de ville.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>La gestion des eaux pluviales et les réseaux</u> Collecte des eaux pluviales au travers d'ouvrages de surface à ciel ouvert du « type noues et espace vert en creux ».../... les noues recueillant les eaux pluviales des voiries ont pour exutoire la prairie centrale, la noue centrale de la prairie assure le stockage et la continuité hydraulique .../... les eaux pluviales de toiture ou du domaine privatif doivent être gérées à la parcelle . Un raccordement à débit régulé est possible pour les lots collectifs sous réserve d'impossibilité technique. (cf. plan de gestion des EP, page 74) Desserte de réseaux. <p>II.7. La programmation comme réponse des besoins à couvrir 220 logements dont 110 sociaux (50% de l'offre), 35 logements/ha [Cf. pièce A6]</p>
<p>Pages 78 à 79</p> <p>Contradiction avec le chap.II.6 qui indique trois voiries d'accès automobile ? (cf. croquis p.72)</p>	<p>III. Conclusion</p> <p>III.1. Les incidences limitées du projet d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun enjeu écologique remarquable : le site concerne des parcelles dédiées à l'agriculture intensive et enclavées entre une zone artisanale et des quartiers d'habitations pavillonnaires, les arbres remarquables seront conservés et intégrés aux espaces végétalisés ; - Peu d'impact sur le milieu physique, et gestion des eaux pluviales (rejet à débit limité, ouvrages de décantation, vannes barrages) ; - Futur cadre de vie agréable : aucune création de voie routière, seul deux accès pour desservir le quartier et mails piétons et vélos pour accéder aux transports en commun, aux équipements et aux commerces ; - Impacts sur l'environnement en période de chantier, temporaires et limités spatialement, et prévision de Charte chantiers propres. <p>III.2. Les avantages certains du projet de la ZAC du Souchet « La ZAC est une opération d'aménagement prévoyant un programme mixte (220 logements, dont 50% logements sociaux) et des espaces publics (espaces verts, places, voirie, cheminements). En ce sens, elle répond aux enjeux de Coeur Essonne Agglomération et de La Norville » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - essor démographique et économique du territoire ; - implantation de nouveaux équipements (groupe scolaire) ; - réponse aux objectifs de la SRU ; - création d'un écoquartier (économie d'énergies, gestion alternative des eaux de pluie, promotion des modes de transports en commun et de mobilités douces, « la qualité du site se trouve améliorée par le réalisation de nombreux espaces verts et d'une trame bleue en lieu et place de terres agricoles »).
A1-b : présentation de la ZAC	
<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p> <p>Info sur le SCOT ??</p>	<p>Document de format A4, constitué de 2 pages recto, couleur, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde (N° pièce, titre, et date), - Rappel : approbation PLU 24/01/18, site de 6,5ha, 220 logements dont 50% sociaux (conformité loi SRU), répond aux objectifs du PLH et Projet de territoire de l'Arpajonnais, qui seront poursuivis dans le SCOT et le PLH en cours de Coeur d'Essonne Agglomération. + extrait carte IG

II.3.2. Pièce A2 : Localisation de la ZAC

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p> <p>Concordance à vérifier avec l'Etat parcellaire (cf. pièce B1) qui indique 36 parcelles ? Et non 34 parcelles ?</p>	<p>Document de format A4, constitué de 6 pages recto- verso, couleur, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde (N° pièce, titre, et date) ; - Illustration CM-CIC immobilier (carte de visite?) ; - Extrait plan sur le région IdF ; - Localisation de La Norville au centre du département (schéma); - Localisation de la ZAC à l'échelle de la commune : surface de 6,5ha, 34 parcelles, « pour certaines propriétés, une partie seulement de la parcelle est concernée par le projet », propriétaires privés, « la plus grande partie du site est classée en zone AU du PLU, approuvé le 24/01/2018 », + plan ; - comparaison du plan parcellaire et du plan de zonage du PLU.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.3. Pièce A3 : Plan du périmètre de la DUP

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p>	<p>Document constitué de 2 pages recto, couleur, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; - Plan du périmètre de la ZAC (extrait cadastral en date du 16/03/17), format A3.
----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.4. Pièce A4 : Plan général des travaux

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p>	<p>Document constitué de 2 pages, format A4, recto, couleur, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; - Plan général des travaux- ZAC du Souchet, avec indication de l'orientation et de l'échelle graphique (Cabinet Forteau-Faisant).
----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.5. Pièce A5 : Délibérations

<p>Rectifier les pages de garde : ce ne sont pas des annexes !</p> <p>Difficulté de lecture : mauvaise qualité des reproductions des délibérations.</p>	<p>5-a : délibération de la Communauté de communes de l'Arpajonnais – ZAC du Souchet à La Norville - Lancement des études préalables, de la concertation et définition du périmètre d'étude -séance du 17/12/09</p> <p>Document constitué de 6 pages, format A4, recto-verso, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; - Rappel des objectifs de la ZAC et de l'apport de l'outil « ZAC » (gestion foncière, prescription architecturales et paysagères, contractualisation financement et programme équipements publics, initiative communale) ; - Lancement de la concertation préalable (cf.L.300-2 code urbanisme) selon les modalités suivantes : parution d'un avis dans la presse locale, affichage en mairie, mise à disposition d'un registre à La Norville et au siège de la Communauté de communes de l'Arpajonnais ; - Schéma représentant le périmètre d'étude et le périmètre de concertation, sur une vue aérienne de La Norville. <p>5-b : délibération de la Communauté de communes de l'Arpajonnais – ZAC du Souchet à La Norville - Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC -séance du 27/06/13</p> <p>Document constitué de 7 pages, format A4, recto-verso, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ;
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Rappel du projet, objectifs d'urbanisation (Projet de territoire, PLH)
- Rappel des modalités de concertation (presse locale, affichage en mairie et à Coeur Essonne Agglomération, mise à disposition des documents d'élaboration du projet et d'un registre de recueil des observations du public) et organisation d'une réunion publique le 11/02/10. La concertation a reçu 1 observation dans le registre et rapportée dans le bilan. ;
- Avis favorable du bureau communautaire.

5-c : délibération de la Communauté de communes de l'Arpajonnais ZAC du Souchet à La Norville- – Approbation du dossier de création de la ZAC -séance du 27/06/13

Document constitué de 9 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur :

- Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ;
- Rappel du projet, objectifs d'urbanisation ;
- Rappel des modalités de concertation et de l'approbation du bilan de la concertation ;
- Rappel de la composition du dossier de création (cf. R311-2 code urbanisme) : rapport de présentation, plan de situation, plan du périmètre, étude d'impact (cf. R122-2 à 5 code de l'environnement), taxe d'aménagement ;
- Dispense dans le cas d'une étude au cas par cas de l'étude d'impact, le 14/11/12 ;
- zonage des terrains inclus dans le périmètre classés en AUB, A, UB et UD en frange pour réaliser les accès ;
- Approbation du dossier de création de ZAC et de son programme ;
- Décision de confier la réalisation et l'aménagement par concession d'aménagement, à un concessionnaire, le coût des aménagements publics étant mis à sa charge ;
- plan du périmètre (sans légende, ni échelle, ni orientation)

5-d : délibération de la Communauté de communes de l'Arpajonnais ZAC du Souchet à La Norville- – Désignation de l'aménageur - séance du 24/09/15

Document constitué de 5 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur :

- Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ;
- Rappel de la création de la ZAC le 27/06/2013, des objectifs de la ZAC, de l'autorisation du lancement d'une consultation pour l'attribution d'un concessionnaire qui « assurera une part significative du risque économique et sera substantiellement rémunéré par les résultats de l'opération », d'une durée de concession de 6 ans (acquisitions foncières, suivi et coordination des travaux, commercialisation et cession des charges foncières, gestion financière et comptable de l'opération) ;
- 7 candidatures enregistrées, 4 offres déposées, 3 candidats auditionnés : CM-CIC Aménagement foncier a été retenu ;
- Désignation de CM-CIC Aménagement Foncier.

5-e : délibération de la Communauté de communes de l'Arpajonnais ZAC du Souchet à La Norville- – Demande d'ouverture d'une enquête unique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet - séance du 22/06/17

Document constitué de 4 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur :

- Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ;
- Approbation du dossier d'enquête.

II.3.6. Pièce A6 : Programme global des constructions

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p>	<p>Document constitué de 8 pages, format A4, recto- verso, couleur, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; - Composition du programme prévisionnel (SP 20.405m²) réparti en logements collectifs (6.755m²), maisons individuelles (6.050m²) et terrains à bâtir (7.600m²) ; - Destination du RDC de l'îlot N (collectif) : soit du logement, soit des locaux d'activité ou de commerces sur une surface de 350m² ; - Répartition sur le plan masse prévisionnel : 38 terrains à bâtir, 72 maisons individuelles, 110 logements collectifs ; - Total prévisionnel de 220 logements « ce nombre pouvant être amené à évoluer en fonction de la finalisation du projet, dans les limites définies par le présent dossier de réalisation » ; - Répartition prévisionnelle de la constructibilité détaillée dans 14 tableaux (surface parcelle, SDP, nombre de logements, hauteur maximale, illustrés par des schémas d'implantation type de logement, statut d'occupation, stationnement) ; - Répartition des typologies, présentée sous forme de schéma (collectifs, individuels groupés, individuels) ; - Répartition de l'offre (statut d'occupation : locatifs social, accession classique).
----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.7. Pièce A7 : Avis de l'Ae en date du 14/11/12

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p> <p>Difficulté de lecture : mauvaise qualité de la reproduction de la décision.</p> <p>Cohérence à vérifier : l'avis de l'Ae du 14/11/12 se réfère à l'avis de l'ARS du 9/11/12, mais l'avis de l'ARS présenté dans le dossier, est daté du 23/05/2018 ??? (cf. pièce n°8)</p>	<p>Document constitué de 3 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; - vu l'avis de l'ARS, en date du 9/11/12 ; <p>Considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet consiste en la construction de logements et d'équipements, SDP 20.000m² sur un terrain de 6,5ha ; - le projet se situe sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'évaluation environnementale et qu'il relève d'une procédure au cas par cas (ZAC<5ha, SDP<40.000m²) ; - le projet s'inscrit en zone urbaine sur un terrain actuellement en terres agricoles peu exploitées, friches et jardins ; - le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucun zonage de protection ou d'inventaire au titre de l'environnement et de la santé ; - les sols ne sont pas susceptibles d'être pollués .../... ; - les travaux s'étaleront sur 8 à 10 ans, les intervenants sur le chantier devront prendre .../... ; - n'aura en conséquence pas d'incidence notable sur la qualité de l'air et les nuisances sonores ; - au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet n'est pas susceptible d'avoir d'autres impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ; <p>Décide que la réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de création de la ZAC du Souchet à La Norville</p> <p>Décision de la DRIEE, préfecture de la Région IdF</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.8. Pièce A8 : Avis de l'ARS, en date du 23/05/18

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p> <p>Difficulté de lecture : mauvaise qualité de la reproduction de l'avis.</p> <p>Cohérence à vérifier : l'avis de l'Ae du 14/11/12 ne peut se référer à l'avis de l'ARS du 23/05/18 ?</p>	<p>Document constitué de 5 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; <p>1) <u>Introduction</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation du projet : ZAC dans la partie Sud de La Norville, sur des terrains utilisés pour des cultures céréalières intensives, 230 logements et les équipements associés (voiries, réseaux, espaces collectifs, aménagements paysagers) sur 6,5ha, projet identifié dans le PADD et les OAP du PLU de La Norville, comme devant accueillir un projet structurant à proximité du centre-ville ; - Remarques générales : à ce stade du projet, le dossier identifie uniquement les modalités de création de la ZAC. Aucune étude portant sur les effets liés à l'aménagement (état des sols, nuisances sonores, circulation) n'est présentée. Dans la mesure où des enjeux sanitaires sont identifiés, il conviendrait que des mesures visant à les réduire soient mis en œuvre lors de la phase de réalisation ; <p>2) <u>Identification des enjeux sanitaires</u></p> <p>2.1 : Eau destinée à la consommation humaine</p> <ul style="list-style-type: none"> - pas de périmètre de protection de captage d'eau ; <p>2.2. Environnement industriel- Qualité et usage des sols et sous-sols</p> <ul style="list-style-type: none"> - État initial : site actuellement utilisé pour la culture du blé, la contamination des sols par des produits phytosanitaires ou des métaux provenant des boues d'épandage étant possible, dans le cadre de la mise en œuvre du projet, un diagnostic devra être réalisé – site non recensé à l'inventaire BASOL pour une activité industrielle ; - Impacts temporaires attendant à la phase chantier : l'aménageur prévoit une "charte chantier propre" ; - Impacts permanents uniquement sur les eaux superficielles : l'aménageur prévoit des mesures de rétention des eaux pluviales ; - Évaluation des ERC : création de noues et de bassin aérien afin de permettre le stockage des eaux pluviales, rejet à débit limité des eaux (dispositions adaptées) ; <p>2.3. Qualité de l'air extérieur- Modalités transports et accès équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> - État initial : commune non située en zone sensible dans le SRCAE et le PPA, mais le site du projet étant situé à proximité de deux axes subissant un fort trafic, il aurait été intéressant de présenter des données chiffrées sur la qualité actuelle au droit du site – le site est situé à proximité du centre- ville mais il aurait été intéressant d'aborder les possibilités de desserte par les transports en commun ; - Impacts temporaires : envol de poussière en phase chantier, l'aménageur appliquera la "charte chantier propre" mais devra en préciser les modalités pour limiter les effets sur les habitations proches ; - Impacts permanents : les effets du projet sur la qualité de l'air sont liés aux émissions atmosphériques induites par l'augmentation du trafic routier et à celles liées au système de chauffage, il serait intéressant d'estimer la quantité future de véhicules ; - Mesures ERC : le projet prévoit des cheminements doux et des
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>aménagements paysagers, il est possible de se référer au Guide du Réseau national de surveillance aérobiologique pour sélectionner des plantes au potentiel allergisant faible ;</p> <p>2.4. Qualité de l'environnement sonore</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etat initial : plusieurs axes de transport terrestre sont classés en fonction de la densité du trafic et du bruit (RD19, RD152, RD449) mais l'objet de classement sonore n'est pas abordé dans le dossier- Une étude de la circulation future aurait été pertinente ; - Impacts temporaires identifiés (chantier) et mesures prévues ; - Impacts permanents : dans le cadre de la réalisation du projet, les mesures acoustiques sur le site devront être faites, ainsi qu'une estimation des niveaux sonores auxquels les habitants seront exposés ; - Mesures ERC évoquées liées aux déplacements doux, mais dans le cadre de la réalisation du projet, des mesures devront être prévues pour limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants (emplacement des bâtiments, aménagements intérieurs, isolation, etc.) ; <p><u>Conclusion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet met en évidence des enjeux à prendre en compte lors de la phase de réalisation du quartier (état du sol, environnement sonore, desserte en transports en commun, impacts sur la qualité de l'air) ; - AVIS FAVORABLE à la DUP <p>Agence Régionale de la Santé, délégation départementale de l'Essonne département Veille et sécurité sanitaire, service Santé et environnement</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.9. Pièce A9 : Estimation de France Domaine, en date du 08/06/2017

<p>Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !</p>	<p>Document constitué de 6 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) ; - « Dépense prévisionnelle : 1.131.422€ HT ». <p>1) <u>Service consultant</u> : Coeur d'Essonne Agglomération</p> <p>2) <u>Dates</u> : consultation le 27/03/17, réception du dossier le 28/03/17, visite sommaire du périmètre le 09/05/17, constitution du dossier « en état » le 15/05/17 ;</p> <p>3) <u>Opération soumise à l'Avis du Domaine</u> : <u>description du projet envisagé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Saisie du service local du Domaine dans le cadre d'une Estimation Sommaire et Globale ; - Faits et procédure : 27/06/13 approbation du dossier de ZAC du Souchet par la Communauté de communes de l'Arpajonnais, 24/09/15 désignation d'un aménageur (CM-CIC) en qualité de concessionnaire de la ZAC, 01/01/16 fusion des Communautés de communes de l'Arpajonnais et du Val d'Orge pour devenir la Communauté d'Agglomération Coeur d'Essonne ; - Projet : réalisation d'une opération d'aménagement comportant des terrains à bâtir et des logements (typologie/SDP)
----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>4) <u>Description sommaire des immeubles compris dans le périmètre de l'opération</u> : foncier à acquérir d'une surface de 66.743 m² de terre agricole et de friche.</p> <p>5) <u>Urbanisme et réseaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisme : les biens sont classés au PLU approuvé le 24/01/08, modifié le 12/04/10, rectifié le 02/09/10 et mis à jour le 19/09/13 en zone A, AUB, UD et UB - Caractéristiques des zones A, AUB, UD et UB ; - Réseaux : viabilité /zone ; - Date de référence : Sans objet – l'arrêté portant démarrage de l'enquête préalable à la DUP n'a pas encore été pris. <p>6) <u>Détermination de la méthode d'évaluation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de DUP engagée par le consultant ; - les emprises à acquérir devront être indemnisées, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions de biens présentant des caractéristiques similaires. <p>7) <u>Estimation prévisionnelle de la dépense</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - valeur terre/ zone : zone A (1,70 €/m²), zone UD (75 €/m²), zone AUB (11 €/m²), zone UB (45 €/m²) ; - indemnités principales : 848.737 € zone A (1,70 €/m² x 5.489m²), zone UD (75 €/m² x 2.490m²), zone AUB (11 €/m² x 58.586m²), zone UB (45 €/m² x 178m²) - dépense totale : 11.131.422,00 €HT (indemnités principales + indemnités accessoires et aléas divers réemploi, éviction, divers) <p>8) <u>Durée de validité</u> : 1 an</p> <p>Direction générale des finances publiques - DDFP Pôle gestion publique – Service du Domaine</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II.3.4. Pièce A10 : Estimation sommaire des dépenses

Rectifier la page de garde : ce n'est pas une annexe !	Document constitué de 6 pages, format A4, recto- verso, insérées dans un classeur : <ul style="list-style-type: none"> - Page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) - 1 tableau établi par CM-CIC Aménagement Foncier, et détaillant les postes rappelés ci-dessous. 	
Dépenses	Montant prévisionnel HT	Montant prévisionnel TTC
Appropriation des sols	1.131.422,00 €	1.357.706,00 €
Participations et taxes	2.314.625 €	2.777.550 €
Travaux d'aménagement	3.102.063€	3.722.476 €
Honoraires techniques	472.450€	566.940 €
+ Publicité, assurances, gestion, frais financiers, frais de commercialisation		
TOTAL	8.304.352,00 €	9.965.222,00 €

II.3.6. Pièce B1 : État parcellaire

Document à la limite de lisibilité : agrandir la police utilisée.		Document de 2 pages, inséré dans une chemise cartonnée :					
Vérifier la concordance avec l'état parcellaire (ex. parcelle 34)		<ul style="list-style-type: none"> - 1 page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date) - 1 tableau, format A3 comportant les indications rappelées ci-dessous pour les 36 N° indiqués sur le plan parcellaire. 					
N° plan parcellaire	Commune	Section cadastrale	N° cadastre	Identités propriétaires	Emprise		
				Selon le cadastre	Partielle ou totale	Surface totale (en m ²)	Surface indicative à acquérir en m ²
N°1 à 36	La Norville						

II.3.7. Pièce B2 : Plan parcellaire

Échelle ?? indiquer une échelle graphique.		Document de 2 pages, inséré dans une chemise cartonnée :					
Vérifier la concordance avec l'état parcellaire (ex. parcelle 34)		<ul style="list-style-type: none"> - 1 page de garde, format A4 (N° pièce, titre, et date), - 1 plan, format A3, indiquant le périmètre et le N° des parcelles à exproprier, dans un quartier de La Norville en limite Est de la commune. 					

II.4. APPRÉCIATION GLOBALE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête est composé de documents distincts, respectivement relatifs à l'enquête de DUP et à celle du Parcellaire, présentés sans sommaire général et sous des formats différents (document relié, classeur, chemises)

Ils ont été élaborés pour répondre aux textes réglementaires rappelés ci-avant.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) comprend 10 pièces numérotées de A1 à A10.

NB. par erreur, ces pièces sont dénommées « annexe », mais ce sont les pièces principales : afin de simplifier la lecture, le commissaire enquêteur a supprimé le terme « annexe ».

Elles sont présentées en deux documents :

- d'une part la Notice explicative (pièce A1-a), document relié et paginé,
- d'autre part un classeur qui réunit les autres pièces (A1b, A2 à A10).

**A1 : A1-a : Notice explicative
A1-b : présentation de la ZAC**

A2 : Localisation de la ZAC

A3 : Plan du périmètre de la DUP

A4 : Plan général des travaux

A5 : Délibérations

A5-b : délibération n° CC.75/2013, en date du 27/06/13
Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville
Bilan de concertation préalable à la création de ZAC.

A5-c : délibération n° CC.76/2013, en date du 27/06/13
Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville
Approbation du dossier de création de la ZAC.

A5-d : délibération n° CC.129/2015, en date du 24/09/15
Communauté de Communes de l'Arpajonnais - ZAC du Souchet à La Norville
Désignation de l'aménageur.

A5-e : délibération n°17.085, en date du 22/06/17
Cœur d'Essonne Agglomération – ZAC du Souchet à La Norville
demande d'ouverture d'enquête DUP & Parcellaire

A6 : Programme global des constructions

A7 : Avis de l'autorité environnementale, en date du 14/11/12
(décision n°DRIEE-SDDTE-2012-061 : dispense étude d'impact)

A8 : Avis de l'Agence Régionale de la Santé, en date du 23/05/18

A9 : Estimation de France Domaine

A10 : Estimation sommaire des dépenses

Le dossier d'enquête parcellaire comprend 2 pièces numérotées de B1 à B2.

NB. ces pièces ne sont pas numérotées : afin de simplifier la lecture, le commissaire enquêteur les a numérotées B1 et B2.

Elles sont présentées dans deux chemises cartonnées distinctes :

B1 : État parcellaire

B2 : Plan parcellaire

Le commissaire enquêteur considère que le dossier est globalement complet, mais constate qu'il n'est accompagné d'aucun sommaire général, sous plusieurs formats, rendant le repérage des différentes pièces peu aisé, de même que leur manipulation, et qu'il comporte des informations parfois contradictoires qu'il conviendrait de préciser et d'ajuster.

Sur la forme

- Dans le dossier DUP, les pièces sont qualifiées, par erreur, d' « annexes », alors qu'elles en sont les pièces principales. Elles sont présentées sans sommaire paginé, non reliées, et parfois photocopiées dans une taille de police trop réduite pour être aisément déchiffrée.
- Dans le dossier Parcellaire, même critique sur la taille de la police utilisée.

Cette présentation ne favorise pas la lisibilité du projet pour le public à qui s'adresse l'enquête. En effet, comme le précise l'article L123-1 du code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Sur le fond

Les pièces du dossier de DUP exposent les principaux éléments du projet soumis à enquête, et elles comportent une iconographie (plans, photos, schémas) abondante, titrée et datée, facilitant l'appréhension des éléments du projet.

Cependant, le commissaire s'interroge sur la pertinence de mieux exposer les impacts, notamment en terme de d'impact généré par l'accroissement prévisible de la circulation, estimé à un mouvement pendulaire de 400 voitures/jour (flux, environnement sonore, qualité de l'air).

De même, il aurait été souhaitable de disposer de plus d'informations sur les adaptations du réseau de transports en commun qui permettront aux futurs résidents de se rendre en centre-ville, notamment à la gare (RERC).

D'autre part, il serait intéressant de préciser l'évolution du PLU de la commune (*approuvé le 24/01/08, modifié le 12/04/10, rectifié le 02/09/10, mis à jour le 19/09/13 en zone A, AUB, UD et UB*)

Le commissaire enquêteur a annoté les erreurs matérielles ou imprécisions, qu'il conviendrait de corriger et/ou de compléter, en marge de l'analyse des pièces du dossier, présentée ci-avant dans le rapport.

Enfin, il convient d'indiquer l'apport des deux courriers, cités ci-dessous, qui devraient être insérés dans le dossier d'enquête :

- le courrier que la DRIEE/UD91 a adressé à la sous-préfecture de Palaiseau, pour confirmer la dispense d'étude d'impact pour le projet de création de la ZAC du Souchet, en date du 05/04/ 2018 (*cf. pièce jointe n°4-2-2*) ;
- le courrier que la DGFP, pôle gestion publique, service du domaine, a adressé à la sous-préfecture de Palaiseau, pour confirmer la prorogation de l'Avis du Domaine jusqu'au 08/12/2018, en date du 26/09/2018 (*cf. pièce jointe n°4-3-2*).

En conclusion, le commissaire enquêteur retient que le dossier d'enquête devrait être actualisé afin d'en faciliter la lecture, et d'en compléter l'information nécessaire à une meilleure compréhension du projet et de son contexte.

III. OBSERVATIONS DU PUBLIC

III.1. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE OUVERTE AU PUBLIC

III.1.1. Ambiance des permanences

L'organisation, mise en place par les services de la Mairie de La Norville, a permis un déroulement de l'enquête, sans incident notoire, notamment lors des trois permanences où le climat a été propice aux échanges avec le public reçu collectivement et individuellement

La salle du Conseil municipal, mise à disposition pour tenir les permanences, était spacieuse et parfaitement adaptée pour recevoir le public qui s'est manifesté tout au long de l'ouverture de l'enquête. Située en rez-de-chaussée, cette salle était aisément accessible et clairement signalée au public.

III.1.2. Méthode d'enregistrement des observations

Les observations relatives aux enquêtes DUP et parcellaire, ont été consignées directement par le public dans l'un des registres ouverts à la Mairie ci-dessus nommée, et par Internet sur l'adresse dédiée ouverte par la sous-préfecture de Palaiseau.

III.1.3. Récapitulatif des observations recueillies

La copie de la seule observation recueillie par courriel, a été insérée dans le registre.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES		
Nom du registre	Repérage des obs	Nombre d'observations
Registre n°1	R1 - n°obs	20 observations
<i>Registre n°2</i>	<i>néant</i>	
Message électronique	courriel	1 observation
<i>Courrier postal</i>	<i>néant</i>	
TOTAL		21 observations

Il convient de souligner que le public a déposé ses observations sans distinction de l'objet des enquêtes : ainsi le **REGISTRE N°1 REUNIT LA TOTALITE DES OBSERVATIONS**, relatives à l'enquête de DUP et à l'enquête Parcellaire.

Le commissaire enquêteur a enregistré et numéroté les observations chronologiquement dans l'ordre de leur insertion dans le registre. L'observation communiquée par courriel a été imprimée puis insérée dans le registre à sa date de réception.

Les observations sont présentées ci-après dans la grille de dépouillement, jointe en annexe au rapport, en distinguant les observations qui se rapportent à la DUP, et celles qui portent sur le Parcellaire.

21 observations dont 1 contribution déposée en nom collectif :

par la Fédération des associations environnementales « Orge Essonne Environnement ».

III.2. EXAMEN DES OBSERVATIONS

III.2.1. Méthode de dépouillement des observations

Le commissaire enquêteur a dépouillé les registres et a répertorié les observations de la façon suivante :

- par ordre chronologique d'enregistrement,
- date de l'observation,
- identité du public,
- synthèse de l'information,
- sujet des thèmes,
- objet de la procédure d'enquête (DUP ou Parcellaire).

Comme indiqué ci-avant, chaque observation a été numérotée, synthétisée et décomposée par thème et par items : le commissaire enquêteur a donné le nom « d'item » à chacune des parties des observations affectées à un thème.

La liste des thèmes, arrêtée initialement par le commissaire enquêteur pour le dépouillement des observations comprend les quatre thèmes suivants :

- Information (lisibilité, actualisation de pièces du dossier),
- Circulation (voitures, piéton, vélo, transports en commun, parking),
- Terres agricoles (classement, exploitation),
- Alternatives (terrain communal, intercommunalité).

III.2.2. Éléments de synthèse

Après avoir analysé le contenu des observations consignées par le public, directement dans le registre ou adressée par courriel et enregistrée dans le registre, l'ensemble des pièces du dossier d'enquête, le commissaire enquêteur a établi la synthèse suivante.

Les observations recueillies

Un premier constat montre tout d'abord l'importance de la qualité de la participation du public, qui s'est déplacé à chacune des trois permanences, pour mieux comprendre l'objet des enquêtes, poser des questions au commissaire enquêteur, et contribuer en déposant des demandes argumentées et des commentaires détaillés.

Dans le cadre de cette enquête, le clivage entre les catégories « favorable » et « défavorable » semble ne pouvoir rendre compte de l'acceptabilité sociale du projet d'aménagement : en effet, il convient de souligner que la majorité des participants critique le projet tel que soumis à l'enquête, majoritairement à titre individuel, tandis qu'une seule personne émet un avis favorable au projet d'aménagement de la ZAC, le qualifiant de « projet intéressant et ambitieux ».

Par ailleurs, il convient d'indiquer que certaines observations comportaient des questions relatives aux deux procédures d'enquête (DUP & Parcellaire).

Ainsi le bilan du dépouillement des 21 observations permet de distinguer :

- 13 observations relatives à l'enquête DUP,
- 11 observations relatives à l'enquête Parcellaire,
- 5 observations relatives aux deux procédures d'enquête.

III.3. ANALYSE THÉMATIQUE

Les principaux thèmes identifiés par le commissaire enquêteur

Une lecture plus attentive met en évidence que les quatre grands thèmes que le commissaire enquêteur avaient identifiés, sont effectivement les plus représentatifs des principaux sujets de préoccupation du public.

Thème	n°1	n°2	n°3	n°4
	Information	Circulation	Terres Agricoles	Alternatives
	- publicité, - dossier d'enquête	- voitures - piéton, vélo, etc. - TC, bus, RER, - parking	- classement, - exploitation	- terrain communal, - intercommunalité
%	> 55%	> 60%	> 38 %	> 23 %

L'analyse synthétique de l'ensemble des observations est présentée par thème, quelque soit l'objet de la procédure d'enquête (DUP ou Parcellaire).

L'analyse comprend les étapes suivantes :

- 1. Analyse et synthèse des observations recueillies :
le commissaire enquêteur rapporte d'abord l'expression du public avec une restitution le plus fidèle possible des observations et propositions, recueillies et classées dans chacun des thèmes suivant les principales problématiques et sujets d'expression ;
- 2. Synthèse des éléments du dossier relatif à la thématique :
le commissaire enquêteur rappelle les éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, qui sont en rapport avec l'ensemble de l'expression du public ;
- 3. Éléments de réponse du maître d'ouvrage :
le commissaire enquêteur insère les éléments de réponses qui ont été communiqués par le maître d'ouvrage, « Cœur d'Essonne Agglomération ».
- 4. Appréciation du commissaire enquêteur :
le commissaire enquêteur donne son appréciation sur le thème.

Il convient de souligner que cette analyse thématique a été nourrie par des échanges entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage, sans obligation, puisque le dispositif Procès-verbal de synthèse / Mémoire en réponse, prévu par le code de l'environnement ne s'appliquait pas dans le cadre de cette procédure, régie par le code de l'expropriation.

Thème n°1, relatif à l'Information

Le thème relatif à l'information prend en compte l'approche générale par le public des documents mis à l'enquête (publicité, éléments d'information et dossier d'enquête) et la manière dont il s'est approprié ou non le dossier.

Sur l'ensemble des questions identifiées dans les contributions recueillies au cours de l'enquête, ce thème en a recueilli plus de la moitié, soit environ 55% portant essentiellement sur les modalités de l'expropriation.

En effet, le public réactif à ce thème regroupe essentiellement des propriétaires impactés par le projet d'aménagement de la ZAC, qui déposent des observations concernant principalement l'enquête parcellaire.

Le dossier a été mis en consultation sous deux formes, un format « papier » (dossier déposé en mairie de La Norville) et un format dématérialisé sur le site Internet de la préfecture de l'Essonne, conformément aux textes réglementaires.

Bien que le recueil des observations par voie électronique ne soit pas obligatoire pour une enquête publique régie par le code de l'expropriation, le dispositif de communication par Internet a cependant été mis en œuvre par l'autorité organisatrice, à la demande du maître d'ouvrage, afin de permettre au public de s'exprimer plus aisément, aux jours et heures qui lui conviendraient le mieux selon ses disponibilités, pendant toute la durée de l'enquête.

Toutefois, la très grande majorité du public a choisi de s'exprimer de vive voix, plutôt que par Internet sur l'adresse dédiée, qui n'a reçu qu'une seule observation.

Ainsi, les questions ont été exposées au commissaire enquêteur lors de ses permanences, ce qui lui a permis d'une part d'expliquer le contexte des deux procédures, notamment celle de l'enquête parcellaire, et d'autre part de vérifier les éléments d'information proposés dans le dossier d'enquête.

1.1. Expression du public

Certaines observations comportent des questions relatives à l'enquête de déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, mais pour une meilleure lisibilité des procédures, le commissaire enquêteur a les distingué tel que rapporté ci-dessous.

2.1.1. L'enquête parcellaire

Les questions relatives à l'enquête parcellaire peuvent être regroupées en 3 sous-thèmes, traitant respectivement du découpage parcellaire, de l'offre financière ou de cas particuliers (démarche préalable avec l'aménageur).

a) Le découpage parcellaire

➤ **Observation n°2 : Subdivision Maldonado
Parcelles n°28 et 29**

- Demande « « Sur le plan parcellaire, nous constatons un découpage pour lequel nous n'avons jamais été informé, ni convoqué .../... Pourquoi sur la parcelle n°28, le reste après acquisition est de 400m² ? Et sur la parcelle n°29, le reste est de 69m² ? » ;
- Conteste « Nous ne sommes pas d'accord à morceler les parcelles n°28 et n°29.../...Nous en voulons pas conserver les 469m² .../... Votre offre de marché ne nous satisfait pas » ;
- Indique une erreur d'indication de l'état parcellaire : Mme Maldonado Sylvette est décédée.

- **Observation n°13 : Famille Ducastel Micheline, Rochas Brigitte et Marie-Claude Parcelle n°31**
- Demande « Dans le cadre de l'enquête publique, concernant ce projet, nous réclamons que la totalité de notre parcelle soit intégrée au périmètre de la ZAC, et dans le cas contraire, nous entamerons un recours si cette correction n'est pas obtenue. » ;
 - Explique « Si le périmètre devait rester inchangé, nous pourrions lors de l'expropriation, exiger l'emprise totale et obliger l'expropriant à acheter la totalité de notre parcelle. »
- **Observation n°15 : M. Mme Fernand Hervé Parcelle n°17**
- Indiquent ne pas être vendeur des parcelles citées en référence ;
 - Ajoutent que d'après la désignation cadastrale « seule une partie était à acquérir par l'aménagement et le surplus de la parcelle reste notre propriété après acquisition. Quel sera le devenir de la parcelle enclavée ? » ;
 - Expliquent que « Ce découpage a été réalisé sans l'accord des propriétaires, et nos parcelles deviennent enclavées contrairement à la loi sur la division des parcelles .../... Nous réclamons que la totalité des parcelles soit intégrée au périmètre de la ZAC et nous procéderons à un recours si cette correction n'est pas obtenue » ;
 - Contestent l'indication [terres en friche et/ou peu exploitées], portée dans l'étude d'impact réalisée en date du 06/08/2012 et entérinée par le préfet de région le 14/11/2012.
- **Observation n°16 : M. Mme Denys Durand Parcelles n°2, n°3, n°4, n°26 et n°15**
- Contestent la demande d'acquisition, avec les mêmes arguments développés par M. Mme Hervé ci-avant (cf. observation n°15) ;
 - Soulignent « Il faut savoir que nous cultivons ces parcelles depuis que nous nous sommes installés en 1981 et que mon père les cultivait avant nous. Ce sont des terres inscrites à la matrice cadastrale en 1^{ère} catégorie ».
 - Indiquent une erreur d'enregistrement au cadastre en 2005, corrigée dernièrement en juin 2018 : la parcelle n°15 sur le plan parcellaire, d'une surface de 2.830m², appartient à M. Denys Durand et non à M. Julien Durand.
- **Observation n°20 : M. Mmes Philippe, Marie-Madeleine, Michèle Salmon Parcelle n°27**
- Contestent la demande d'acquisition, avec les mêmes arguments développés par M. Mme Hervé ci-avant (cf. observation n°15).

b) L'offre financière

- **Observation n°17 : Famille Maldonado et Denys Durand**
- Contestent le montant des indemnités : « Pour la ZAC des Bourguignons gérée soit par la CCA ou par Coeur d'Essonne Agglomération, les propriétaires dans les mêmes conditions qu'à La Norville, sont allés à l'expropriation et ont obtenu une indemnité de 35€ + 5€ de réhabilitation. Pourquoi 2 poids, 2 mesures ? ».

c) Cas particuliers

- **Observation n°1 : M. Pierre Duquenet Parcelle n°33**
- Indique « Être venu pour confirmer les accords avec la société CM-CIC Aménagement Foncier pour l'échange du fonds de ma parcelle avec la parcelle accolée à la mienne » ;
 - Explique « Je vous confirme mon accord sur la 1^{ère} proposition (avec CM-CIC Aménagement Foncier).../... et si cet accord n'est pas réalisable, je reviens sur la 2^{ème} proposition .../... ».
- **Observation n°19 : M. Pierre Duquenet Parcelle n°33 [et n°34]**
- Complète sa déposition du 10/09/18 (cf. observation n°1) et signale une erreur de concordance entre le plan parcellaire et l'état parcellaire ;

- Rappelle « Je souhaite acquérir une partie de la parcelle 34 qui est actuellement en dehors du périmètre de la ZAC indiqué sur le plan parcellaire (pointillé rouge) – contrairement à ce qui est indiqué sur l'état parcellaire (acquisition de la totalité de la surface de la parcelle) » ;
- Explique que cette parcelle acquise en partie pour l'aménagement servira à la réalisation de la route d'accès à la ZAC et que cela entraînera des nuisances sonores (route à 6m de sa maison) et des risques en termes de sécurité et d'entretien (risques de friches).

➤ **Observation n°3 : M. Pascal Chantaz**

Parcelle n°34

- Indique « Informations demandées concernant la parcelle 34 » ;
- Ajoute « Je suis venu également pour M. Daniel Talon, parcelle n°25 » ;
- Explique « M. Talon s'étonne de ne pas recevoir en contrepartie de la vente de sa parcelle un terrain d'environ 250m² qu'on lui avait promis. Il possède sur sa parcelle actuelle des poules, pigeons et lapins. Il veut absolument garder un terrain pour pouvoir continuer ».

➤ **Observation n°12 : Daniel Talon**

Parcelle n°25

- Indique être propriétaire de la parcelle n°25, cultiver chaque année un potager, et élever des poules, lapins et pigeons ;
 - Explique « Dans un premier temps, l'EPF.IdF m'avait octroyé verbalement 2 petites parcelles n°359 et 360, en contrepartie de la vente de la parcelle n°25. J'étais satisfait de cette alternative. Cela m'aurait permis de continuer à cultiver un potager le temps de ma retraite Aujourd'hui Coeur d'Essonne revient sur cet engagement. On me prive d'un potager. Et pour cette raison je ne souhaite plus vendre. » ;
 - Précise « Résidant au 24 rue Victor Hugo, ma maison est en lien direct avec la parcelle n°25. Je demanderai certainement une indemnité pour la dépréciation de ma maison au moment de l'expropriation » ;
- Conclut en renouvelant sa demande pour obtenir les parcelles n°359 et 360, en compensation de la vente de la parcelle n°25, et communique en PJ, le questionnaire qu'il a reçu, indiquant notamment la désignation de la parcelle n°25, d'une surface totale de 755m², et du « restant après acquisition de 3m² ».

2.1.2. L'enquête DUP

Cinq observations (n°15, n°16, n°19, n°20, et n°21) posent des questions relatives à la DUP.

Cependant, afin d'éviter toutes redites, l'ensemble des questions relatives à l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC, est analysé dans les thèmes suivants, respectivement identifiés et intitulés « Circulation » (thème 2), « Terres agricoles » (thème 3) et « Alternatives » (thème 4) développés ci-après.

1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

B1	État parcellaire <i>rapporté ci-avant cf. page 32</i>
B2	Plan parcellaire <i>rapporté ci-avant cf. page 32</i>
+ hors dossier d'enquête	
<p>Courrier du maître d'ouvrage : Notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire, adressé par <u>courrier postal avec AR</u>, à chacun des propriétaires identifiés par CM-CIC Aménagement Foncier, en date du 10/08/2018,</p> <p>PJ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêté préfectoral - plan parcellaire, - relevé de propriété, - questionnaire à retourner. 	

1.3. Réponses apportées par le maître d'ouvrage

ENQUÊTE PARCELLAIRE

➤ **Observation de Monsieur Pierre Duquetet parcelle n°33**

Les collectivités et l'aménageur sont prêts à entendre sa demande et à trouver le meilleur arrangement concernant son cas particulier. La parcelle n°34 serait acquise en totalité. Le découpage correspond au périmètre de ZAC.

➤ **Observation de Monsieur Daniel Talon parcelle n°25**

Les discussions entamées par les collectivités et M. Talon datent mais n'ont jamais été remises en cause. Les collectivités et l'aménageur peuvent reprendre les discussions et trouver un terrain d'entente sur le découpage des parcelles.

➤ **Découpage parcellaire rue Victor Hugo**

Plusieurs observations sont formulées sur le découpage parcellaire rue Victor Hugo laissant aux propriétaires un bout de parcelle enclavé. Les collectivités et l'aménageur proposent d'acquérir ces parcelles dans leur totalité. Il est précisé que l'ensemble des parcelles n'ont pas été intégrées dans le périmètre de DUP pour se caler sur le périmètre de la ZAC.

➤ **Plusieurs observations portent sur l'offre financière :**

Il est rappelé que l'enquête publique de déclaration d'utilité publique (DUP) n'a pas pour objet de proposer un prix d'acquisition des terrains.

Les collectivités ont choisi de travailler avec l'Etablissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF) afin de limiter l'inflation des prix des terrains et de pouvoir permettre la réalisation de projets d'ensemble, cohérents permettant une viabilisation des terrains respectueuses des règles notamment de gestion des eaux pluviales et participant à l'équipement des communes.

L'aménageur reviendra vers les propriétaires afin de formuler une offre financière.

Il convient de rappeler que le prix des terrains agricoles se situe autour des 1€/m² voire moins et que l'opération multiplie déjà leur prix par 10. Ce prix est pratiqué sur d'autres opérations de ZAC telles la Croix-de-l'Orme à Bruyères-le-Châtel et les Belles-Vues à Arpajon et Ollainville (pour laquelle l'établissement public foncier travaille également).

1.4. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur pense que les réponses du maître d'ouvrage devront être confirmées, notamment celles qui portent sur :

- l'ajustement entre le Plan parcellaire et l'Etat parcellaire (parcelle 34) ;
- le traitement du découpage parcellaire rue Victor Hugo et de l'offre financière.

Ces points seront repris dans les conclusions motivées.

Concernant la publicité

Le commissaire enquêteur constate que sur les 21 contributions recueillies, 11 concernent l'enquête parcellaire et émanent de particuliers qui se sont déplacés suite au courrier que leur a adressé le maître d'ouvrage (expropriant), conformément à l'article L.311-2 du code de l'expropriation¹, mais sans connaître le projet de ZAC arrêté pour l'enquête, ni avoir participé à la concertation préalable organisée dans le cadre de la création de la ZAC (cf. bilan présenté dans la pièce A5-b).

Concernant l'objet des observations

Une analyse plus fine montre qu'une petite majorité conteste l'expropriation au regard de différents motifs d'intérêt individuel (découpage parcellaire, indemnisation, négociation en cours avec l'aménageur et la collectivité), mais que 5 observations parmi les 11 concernant l'enquête parcellaire, expriment également leur opposition à l'expropriation au regard de la qualité de leur terre agricole, et contestent l'enquête de DUP.

Comme indiqué ci-avant, afin d'éviter toutes redites, les questions relatives à la DUP seront analysées dans les thèmes suivants, respectivement identifiés et intitulés « Circulation » (thème 2), « Terres agricoles » (thème 3) et « Alternatives » (thème 4) développés ci-après.

Concernant le dossier de l'enquête parcellaire

Le commissaire enquêteur a bien noté la présentation des deux pièces réglementaires, l'Etat parcellaire et le Plan parcellaire, dans le dossier de l'enquête parcellaire.

Pendant, le public a relevé certaines erreurs et/ou manque de concordance entre ces deux pièces qu'il conviendrait de vérifier, et le cas échéant de corriger.

Cela rapporte à des erreurs sur la propriété en indivision des parcelles n°28 et n°29, sur l'enregistrement au cadastre (rectifiée en 2018) sur la parcelle n°15, à la concordance des pièces sur la parcelle n°34, au « restant après acquisition de 3m² » de la parcelle n°25.

Le public a attiré ainsi l'attention du commissaire enquêteur sur la délimitation du périmètre de la ZAC auquel fait référence le maître d'ouvrage dans ses réponses.

En effet, le maître d'ouvrage s'appuie sur ce périmètre pour justifier le découpage des parcelles et proposent des ententes ultérieures aux procédures d'enquête de DUP et parcellaire.

Les personnes concernées ont manifesté leurs inquiétudes au commissaire enquêteur en s'interrogeant sur l'assurance de cet engagement postérieur à l'enquête.

Le commissaire enquêteur ne peut que relever les erreurs ou imprécisions des pièces du dossier et demander leur actualisation.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur souligne qu'il est tenu de dresser le bilan des avantages et inconvénients de l'opération pour laquelle la déclaration d'utilité publique est demandée, et qu'à ce titre il lui est nécessaire de pouvoir comparer les prix pratiqués sur d'autres opérations réalisées dans des conditions semblables, et d'écouter les témoignages du public à ce sujet.

Ce point sera repris dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur, présentées ci-après dans le document 2.

¹« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expulsion »

Thème n°2 relatif à la Circulation et ses impacts sur le territoire et ses habitants

Ce thème aborde la question de la circulation, tel que figurée dans le dossier d'enquête, et qui a suscité le plus grand nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête, touchant plus de 60% des personnes y ayant participé.

En effet, au-delà de son programme de 220 logements et équipements (voirie, cheminement, place, parking), le projet de ZAC semble soulever de nombreuses inquiétudes plus précisément au niveau de son impact sur l'environnement, induit par l'augmentation prévisible de la circulation dans le quartier, ainsi qu'à celui des effets de son insertion dans l'espace urbain communal.

La très grande majorité des observations sont émises à titre individuel et émanent de résidents de la commune, propriétaires impactés par l'expropriation ou simple habitant du quartier, et une observation cependant est déposée à titre collectif par la fédération des associations départementales de l'Essonne « Orge Hurepoix Environnement ».

Afin d'en faciliter la synthèse, les observations sont regroupées en trois sous-thèmes respectivement liés à la circulation (prévisions de flux et d'aménagement), à ses effets induits sur l'environnement et sur le cadre de vie.

2.1. Expression du public

Les avis exprimés témoignent de l'intérêt que les Norvillenois portent à leur qualité de vie, liée à la préservation de l'environnement et du cadre de vie auxquels ils semblent attachés.

NB. Les extraits d'observations sont présentés à titre illustratif sans être exhaustifs.

2.1.1. Circulation

- **Observation n°4 : W. Pierron**
Estime que les prévisions de circulation de véhicule sont sous-estimées. « 400 véhicules matin et soir pour 220 logements ! » ;
- **Observation n°5 : M. Mme Foveau**
Signalent un problème de circulation dans la rue Victor Hugo et demandent son prolongement jusqu'à la RD19 pour désengorger la rue du Bon Puits ;
- **Observation n°8 : M. KRIN**
Estime que les infrastructures (voirie, parking, etc.) de La Norville ne sont pas prévues pour absorber un tel nombre de logements et de familles, y compris les véhicules .../... témoigne d'une saturation de la circulation dès 8h35 ;
- **Observation n°9 : M.M. Denys Durand, Dominique Denizet, Pierre Chavarot**
Constatent « L'emplacement de la ZAC est situé en périphérie de la zone urbaine, excentrée par rapport à la gare, les écoles, les commerces et proches des nuisances de la RD19 » ;
- **Observation n°10 : Association « Orge Hurepoix Environnement »**
Explique « La ZAC est à 1/2heure à pied de la gare.../... les pistes cyclables sont discontinues et non réalisables rue de la gare. Le parking du RER est saturé et il n'y a pas de parking sécurisé pour les vélos.../... le volet transport en commun du projet est insuffisant .../... le réseau de circulation intra-urbain n'est pas dimensionné pour accueillir la ZAC .../... les accès pour Arpajon sont déjà saturés, la RD19 et la RN20 sont saturées et embouteillées aux heures de pointe ../... » ;

- **Observation n°11 : Mme Michèle Ravet**
Estime que « L'implantation de la ZAC du Souchet a été imaginée sans qu'en amont ne soient prévues les infrastructures de transport correspondantes et imaginé le flux généré par une augmentation de la population » ;
- **Observation n°14 : Marion Denizet**
Rappelle "l'avis de l'ARS" : proximité de 2 axes subissant un fort trafic (RD19 et RD 152 et 449) induisant un coût des protections sonores à mettre en place, et isolement de cette zone sans transports en commun (27minutes à pieds de la gare RER au parking saturé).

2.1.2. Impact sur l'environnement

- **Observation n°3 : M. Mme Dockwiller**
Rappellent que les fossés de la rue de la Ferté Allais débordent une partie de l'année et s'interrogent sur le traitement de l'assainissement du projet d'aménagement de la ZAC.
- **Observation n°21 : Mme Marion Denizet**
- Conteste la dispense de réalisation d'une étude d'impact » : la ZAC a bénéficié d'une dispense datant de 2012, or la population de la communauté de communes s'est largement développée, notamment avec les ZAC ayant été réalisées (ZAC des Bourguignons, des Belles vues, etc.) et demande : « Comment peut-on se priver d'une étude d'impact alors que les réseaux routiers, ferroviaires, services de santé, sont saturés et ne permettent pas aux actuels habitants d'accéder à un cadre de vie de qualité ? » ;
- Rappelle « l'avis de l'ARS » : proximité de 2 axes subissant un fort trafic (RD19 et RD 152 et 449) induisant un coût des protections sonores à mettre en place, et isolement de cette zone sans transports en commun (27minutes à pieds de la gare RER au parking saturé).

2.1.3. Cadre de vie

- **Observation n°6 : Benkaroun Wawes**
Estime que la circulation devenant plus importante, « la qualité de vie va être dégradée ».
- **Observation n°7 : M. Mme Dockwiller**
Proposent d'implanter une maison médicale au sein de la ZAC du Souchet
- **Observation n°18 : M. Saf**
Indique être habitant et propriétaire de sa maison, située en bordure du projet, pour lequel il se déclare favorable, le qualifiant de « projet intéressant et ambitieux ».

2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

A1	Notice explicative et présentation de la ZAC <i>rapportée ci-avant cf. pages 20 à 25</i>
A2	Plan du périmètre de la DUP <i>rapporté ci-avant cf. page 26</i>
A4	Plan général des travaux <i>rapporté ci-avant cf. page 26</i>
A6	Programme global des constructions <i>rapporté ci-avant cf. page 26</i>
A7	Avis de l'Ae <i>rapporté ci-avant cf. page 28</i>
A8	Avis de l'ARS <i>rapporté ci-avant cf. page 29</i>

2.3. Réponses apportées par le maître d'ouvrage

2.3.1. CIRCULATION

➤ **Sous-estimation de la circulation engendrée :**

- Les hypothèses présentées ont été réalisées sur la base du nombre de logements par un bureau d'études circulation qui a réalisé des simulations de trafic.

- Un plan de circulation figurera au dossier de réalisation de la ZAC. Celui-ci prévoit une entrée de l'opération depuis la route de la Ferté Alais ou par la route de Marolles, déjà accessible par un feu de circulation. La sortie se fera par la même route de Marolles. L'extrémité de la rue Victor Hugo sera reliée au Souchet. Cette portion de rue, en sens unique jusqu'à l'avenue Anatole France, permettra aux habitants du nouveau quartier de se rendre vers le centre de la commune ou de rejoindre certains équipements.

➤ **Prolongement de la rue Victor Hugo jusqu'à la RD 19.**

- Cette solution reviendrait à utiliser de nouvelles terres agricoles et à morceler de grandes unités agricoles. Or l'utilisation de terres agricoles est déjà reprochée à cette opération.

- De plus le Conseil Départemental est peu enclin à créer de nouveaux débouchés sur la D19. Le rond-point permettant l'accès à la commune de La Norville serait trop proche et un tel aménagement serait jugé accidentogène.

➤ **Aménagement de voirie : dos d'âne rue du Bon Puits et rue Victor Hugo.**

Plusieurs observations vont dans ce sens. De tels aménagements seront réalisés selon les besoins constatés une fois l'opération réalisée ou en cours de réalisation, rue du Bon Puits.

➤ **Gare excentrée**

- Les gares de La Norville et Arpajon sont situées à environ 25 min à pied de l'opération. La gare d'Arpajon est accessible en bus, en 10 min. Le parking de cette gare gratuit est loin d'être saturé.

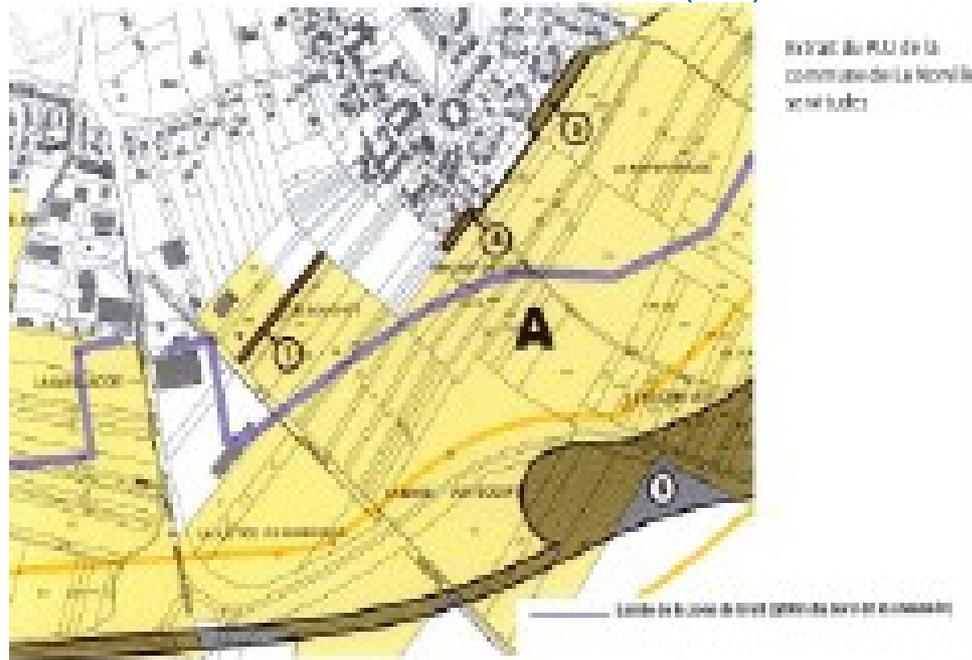
- Un arrêt de bus est situé au niveau du Stade Babin situé à 5 min à pied.

- Par ailleurs, les transports en Ile-de-France sont organisés par Île-de-France Mobilités (ancien STIF). Cet organisme tient compte des projets qui lui sont présentés mais attend pour mettre en place une offre de transports supplémentaire que ces projets soient réalisés.

- Les cheminements piétons seront réétudiés pour permettre des accès plus rapides au centre-ville, mais il n'existe que peu de débouchés possibles. Une liaison douce est déjà prévue entre le Souchet et la rue du Bon Puits. Enfin des emplacements ont été réservés au PLU pour la réalisation d'une liaison douce périphérique entre le Souchet et les équipements publics à proximité du bois.

➤ **Le bruit**

La RD 19 est située au sud de la commune et au sud la zone du projet. Le PLU de la commune dans son plan des servitudes indique en violet la limite du bruit. Celle-ci est tangente au sud de l'opération (annexe 3). Cette partie concerne en premier lieu le réseau viaire de l'opération. Les constructions respecteront les normes de constructions nécessaires à l'isolation phonique.

Annexe 3 : Extrait du PLU de la commune de La Norville (bruit)

Limite de la zone de bruit (200m au bord de la chaussée)

2.3.2. AUTRES REPONSES du MAÎTRE D'OUVRAGE

➤ **Commerces**

Le manque de commerce est souligné alors qu'il existe un supermarché Netto accessible à pied en quelques minutes.

De plus, les commerces du centre-ville d'Arpajon sont situés à moins de 2 km de l'opération (1,5 km environ).

Enfin, une réflexion est en cours à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération sur la thématique du commerce et notamment la préservation des commerces de centre-ville en limitant le développement de nouvelles zones et surfaces commerciales. Aussi, il semble peu pertinent d'en implanter dans cette opération.

➤ **Implantation des constructions**

Le projet tient compte du bâti existant et viendra créer sur les franges un type d'habitat similaire (bas et individuel) pour respecter les logements préexistants. Un habitat plus haut et plus dense sera privilégié en cœur d'opération.

- L'aménagement d'ensemble permet de gérer **l'assainissement et les eaux pluviales** sur toute l'opération et permettra de ne pas engendrer des troubles supplémentaires.

➤ **Équipements publics / équipement médical**

La commune de La Norville est plutôt bien dotée en équipements par rapport à la strate de la commune, collège, piscine, salle municipale. L'opération, dont le but premier est de répondre à l'obligation dictée par l'article 55 de la loi SRU, permettra de participer à la reconstruction de l'école et entraînera l'augmentation du nombre de classes du fait de l'apport de population.

Il existe déjà deux cabinets médicaux regroupant des généralistes, un en centre-ville à côté de la pharmacie et un avenue Salvador Allende. La configuration de l'opération permettra éventuellement à des médecins de s'implanter s'ils le souhaitent.

2.4. Appréciation du commissaire enquêteur

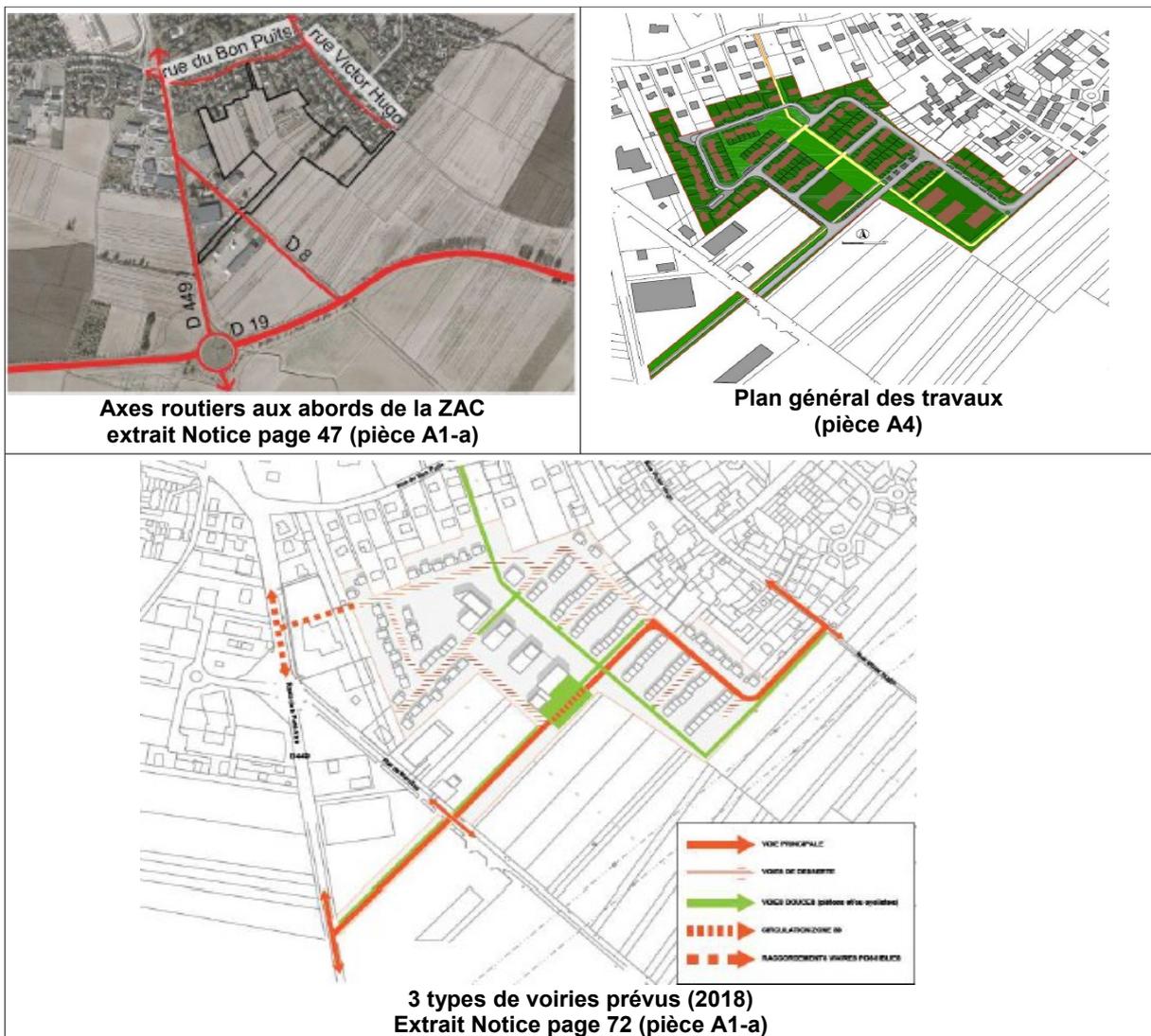
Le maître d'ouvrage, Coeur d'Essonne Agglomération, apporte des éclairages complémentaires et des réponses claires, notamment sur l'implantation de commerces, ou d'équipements publics.

Cependant, les réponses sur la circulation semblent en inadéquation avec le dossier.

En effet, le commissaire enquêteur constate que les réponses sont en porte-à-faux avec les éléments du dossier, notamment dans la Notice d'où sont extraits les schémas ci-dessous.

Plusieurs difficultés rendent très confus l'exposé de l'insertion du projet dans le tissu urbain (en frange d'espaces agricoles) et celui des accès de l'opération immobilière de la ZAC :

- une 1^{ère} difficulté dans le repérage des noms de routes (ex. route de Marolles ou chemin de Marolles/D8, de même la route de la Ferté Allais /D449) ;
- une 2^{ème} difficulté, liée à l'utilisation de la rue Victor Hugo (voirie principale tantôt à sens unique, tantôt ouverte sur la D19, etc.) ;
- une 3^{ème} difficulté, liée à l'accès indiqué en « circulation 30 » depuis la D449 dans le schéma daté de 2018, mais inexistant sur le Plan général des travaux.



Ces pièces (Notice et plan général des travaux) devraient être mis en cohérence et actualisés en fonction des réponses apportées ci-dessus par le maître d'ouvrage, afin de permettre une meilleure appréhension du projet par le public.

Thème n°3 relatif aux « Terres agricoles »

Ce thème a pour objectif l'analyse des observations portant sur l'urbanisation des terres agricoles sur le territoire de La Norville.

Parmi les 21 observations, le sujet a été soulevé dans plus de 38% d'entre elles. Le public réactif comprend des propriétaires impactés par le projet de ZAC et l'expropriation de leurs terres, des personnes témoignant pour la préservation des terres agricoles, et une association de défense de l'environnement au nom du développement durable.

3.1. Expression du public

Les contributions ont été déposées en nom individuel et en nom collectif, et recouvrent deux préoccupations, souvent liées : l'une relative à la valeur agronomique des terres agricoles sur lesquelles pourrait s'implanter le projet de ZAC, la seconde liée aux procédures administratives de protection et de limitation de la consommation des terres agricoles.

NB. les extraits d'observations sont présentés à titre illustratif sans être exhaustifs.

- **Observation n°9 : Denys Durand, Dominique Denizet, Pierre Chavarot**
Expliquent que « l'emplacement de la ZAC est situé en périphérie de la zone urbaine ... les terres du Souchet sont des terres agricoles de 1^{er} catégorie.../... contrairement à ce qui est écrit dans la pièce A7 "Avis de l'Ae", sur la base d'affirmations non étayées des promoteurs du projet, ces terres sont normalement exploitées pour ce qui concerne les agriculteurs. Des parcelles étaient destinées aux maraîchages, jardins potagers et vergers. Elles servaient aux circuits courts. Certaines ont été délaissées par ceux qui les entretenaient suite au projet qui date maintenant de plus de dix ans.../...les terres agricoles de 1^{ère} catégorie seront définitivement perdues alors qu'elles pourraient avoir un rôle important dans une agriculture périurbaine de circuit court et de qualité » ;
- **Observation n°10 : « Orge Hurepoix Environnement »**
Déclare que « La fédération des associations environnementales Orge Hurepoix Environnement est résolument opposée au projet de la ZAC du Souchet qui ne répond pas aux nouveaux objectifs en termes de développement durable et de préservation des terres agricoles » et développe les mêmes arguments que ceux de l'observation n°9, ci-dessus.
- **Observation n°11 : Michèle Ravet**
Rappelle que « La fédération nationale des SAFER a tiré la sonnette d'alarme. En effet, il ne faut pas oublier que 220 ha de terres agricoles disparaissent chaque jour en France .../... dans l'avenir, pour éviter les famines, il conviendra d'accroître les surfaces agricoles » ;
- **Observation n°14 : Marion Denizet**
Indique que « L'avis de la Commission de consommation des espaces agricoles n'est pas présent dans les documents de l'enquête publique et n'est pas pris en compte. Les terres agricoles ne sont pas des friches mais des terres agricoles exploitées de première catégorie » et conteste la dispense de la réalisation d'une étude d'impact, en expliquant que la ZAC a bénéficié d'une dispense datant de 2012, alors que la population de la communauté de communes s'est largement développée, notamment avec les ZAC ayant été réalisées (ZAC des Bourguignons, des Belles vues, etc.).

3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

A1	Notice explicative et présentation de la ZAC <i>rapportée ci-avant cf. pages 20 à 25</i>
A7	Avis de l'Ae <i>rapporté ci-avant cf. page 28</i>

3.3. Réponses apportées par le maître d'ouvrage

3.3.1. Procédures administratives

- Une opération d'aménagement sous forme de ZAC comporte plusieurs étapes au cours desquelles des avis émanant de différents services de l'Etat sont sollicités.
- Le dossier de création de ZAC a fait l'objet d'une demande dite « au cas par cas » auprès de l'autorité environnementale en 2012 pour déterminer si le dossier devait comporter une étude d'impact.
- L'opération étant d'une superficie inférieure à 10 ha. L'autorité environnementale, par décision du 14 novembre 2012, a exempté le projet de la réalisation de cette étude d'impact.
- La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles s'est auto-saisie en 2013 pour rendre un avis (annexe 2). La procédure de ZAC sur des terrains déjà classés en zone à urbaniser ne nécessitait pas de saisir cette autorité.

Annexe 2 : Avis de la CDCEA

Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

Avis sur la ZC du Souchet située dans la commune de La Norville (12/11/2013)

Le projet de ZAC est présenté à la commission par M. Fournier, président de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (CCA) et Mme Cohen-Dujardin, directrice de l'aménagement du territoire, développement économique et habitat de la CCA.

Commentaire : La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) rappelle que cette présentation a lieu dans le cadre d'une procédure d'auto-saisine. La ZAC est en effet déjà régulièrement constituée. La CDCEA prend acte de la présentation du dossier et choisit de ne pas émettre d'avis, en l'absence de procédure d'urbanisme dans laquelle un avis pourrait s'insérer.

La CDCEA souhaite échanger avec la collectivité de l'Arpajonnais et faire connaître ses préoccupations concernant une ZAC, conçue antérieurement à l'obligation de saisine de la CDCEA, et considérée comme représentative de plusieurs ZAC analogues en Essonne,

La CDCEA souligne l'importance de la coordination des projets de ZAC sur l'ensemble de la communauté de communes, d'autant plus que certains exploitants sont ici touchés par plusieurs ZAC simultanément.

La commission prend acte de ce que la desserte de l'exploitation agricole contiguë à la ZAC sera garantie, malgré l'emprise de la ZAC qui enserre le siège.

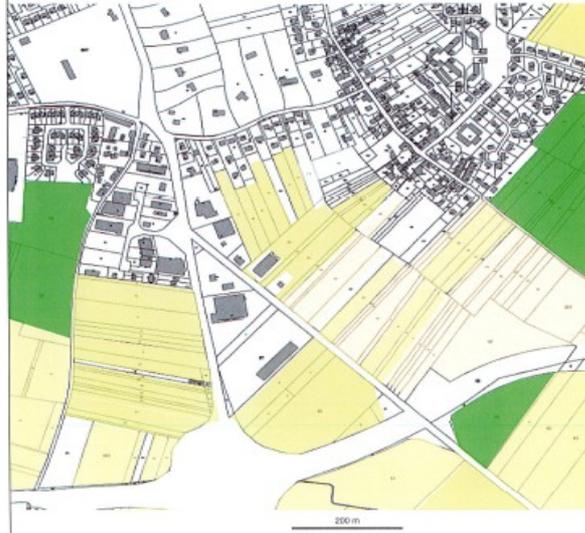
La commission souligne que la transition entre la zone agricole et la zone destinée à l'habitat devra être traitée de manière à minimiser l'impact inévitable des travaux agricoles saisonniers (bruit, poussières...) et favoriser une cohabitation harmonieuse avec les nouveaux occupants de la ZAC.

La CDCEA prend note de la volonté exprimée par la collectivité de revenir présenter son dossier à une phase ultérieure d'avancement, afin de poursuivre la concertation avec les représentants des instances départementales présents en CDCEA (acteurs du monde agricole, élus, associations environnementales, propriétaires et experts fonciers, notaires).

Par ailleurs, la commission s'étonne de la formulation figurant dans la « Décision dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement » datée du 14 novembre 2012. Ce document mentionne en effet que le projet concerne des espaces « actuellement en terres agricoles peu exploitées », alors qu'il s'agit majoritairement de terres de bonne valeur agronomique, régulièrement déclarées à la politique agricole commune et cultivées par deux exploitants.

- Les terres agricoles incluses dans la zone ne sont pas toutes de catégorie 1 et il semble que le site ne soit pas exploité dans sa totalité ainsi que certaines observations tendent à le montrer. (annexe 4).

Annexe 4 : registre parcellaire graphique



© IGN géoportail année 2017 culture site du Souchet
annexe 4

- Dans le cadre de la procédure de DUP, les services de l'Etat qui mènent la procédure réinterrogent les services environnementaux, la DDT et autres services qui pourraient avoir un avis à donner sur ce projet. Ces services répondent ou non dans le délai qui leur est imparti.
- L'autorité environnementale n'a pas souhaité émettre un avis différent de celui formulé en 2012.

3.4. Appréciation du commissaire enquêteur

Les éléments de réponse du maître d'ouvrage s'appuient sur la régularité de la procédure, ce qui ne semble pas être remis en cause dans les observations témoignant sur ce thème.

Il apparaît plutôt une volonté de poursuivre le débat et les échanges engagés depuis la concertation préalable mise en place lors de l'élaboration du PLU en 2008, et lors de la création de la ZAC en 2013.

Ces étapes semblent importantes pour mieux replacer les objectifs d'urbanisation et ceux de consommation des espaces agricoles, tous deux réglementairement encadrés.

Par ailleurs, pour une meilleure information du public, il convient également de prendre en compte l'avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France, communiqué à M. le Maire de La Norville, lors de l'élaboration du PLU en date du 28/09/2007.

Enfin, le commissaire enquêteur témoigne avoir vu le site partiellement cultivé (moisson), lors de sa visite le 23/07/18.

Ce point sera repris dans les conclusions motivées que le commissaire enquêteur développera ci-après dans le document 2.

Thème n°4
relatif aux «Alternatives »
choix du site d'implantation du projet de ZAC

Le thème intitulé « Alternatives » traite du choix du site d'implantation du projet de la ZAC du Souchet sur le territoire de La Norville.

Ce thème a recueilli 23% des voix exprimées lors de l'enquête.

Le public réactif comprend des propriétaires impactés par le projet de ZAC et l'expropriation de leurs terres, des personnes témoignant pour la préservation des terres agricoles, et une association de défense de l'environnement au nom du développement durable.

Les observations contestent le choix du site, à la fois au niveau du territoire communal qui posséderait d'autre sites semblables permettant d'accueillir un tel programme, et au niveau de l'intercommunalité qui pourrait répartir l'offre de logements sociaux différemment.

4.1. Expression du public

Les contributions ont été déposées en nom individuel et en nom collectif.

NB. les extraits d'observations sont présentés à titre illustratif sans être exhaustifs.

- **Observation n°9 : Denys Durand, Dominique Denizet, Pierre Chavarot**
 Estiment « Il aurait été plus judicieux d'envisager cette ZAC sur les terrains sablonneux existants sur la commune, de moindre qualité agricole et plus proche de la gare.../... Cette ZAC est mal située .../...urbanisation mal maîtrisée ne tenant compte ni du vécu des habitants actuels et futurs ni de la réalité du terrain » ;
- **Observation n°10 : « Orge Hurepoix Environnement »**
 - Estime « Il aurait été plus judicieux du point de vue agricole et du point de vue urbanistique, d'étendre la ville sur les terrains sablonneux existants sur la commune, de moindre qualité agricole et plus proche de la gare. Globalement, l'agglomération Coeur d'Essonne a subi une urbanisation trop importante depuis trop longtemps .../... il manque un plan d'urbanisation intercommunal. Avec une meilleure concertation et plus de cohérence, il serait possible de réduire la consommation de terres agricoles, tout en répondant aux besoins de logements » ;
 - Dénonce « L'argument des obligations légales en matière de logements sociaux est fallacieux : la fusion des communes de l'Arpajonnais suffirait pour y répondre, tout en créant une entité administrative conforme à la réalité géographique et économique locale, mieux dotée, plus apte à répondre aux besoins des habitants » ;
- **Observation n°14 : Marion Denizet**
 Estime que « l'emplacement aurait gagné à être plus étudié pour limiter son impact sur la consommation du foncier agricole et permettre aux nouveaux habitants de prendre place dans un contexte urbain optimisé », et dénonce le plan d'aménagement de la ZAC qui comporte de nombreuses incohérences qui seront vecteur d'inconfort.

4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à la thématique

A1	Notice explicative et présentation de la ZAC <i>rapportée ci-avant cf. pages 20 à 25</i>

4.3. Réponses apportées par le maître d'ouvrage

Choix du site et réponse aux besoins de logements

- La localisation du projet du Souchet a été décidée par la Commune de La Norville après avoir hésité entre plusieurs sites sur le plateau agricole. Le site du Souchet présente un atout majeur, il permet un accès en sens unique au nord de l'échangeur de la RD 19 pour les véhicules entrant et par la Route de Marolles pour les véhicules qui arrivent du nord sur la 449 sans emprunter la rue du Bon Puits, voire de traverser la commune dont les voiries ne sont pas toujours adaptées à de forts afflux de véhicules.
- L'opération vient combler une dent creuse dans le tissu urbain existant et ne se situe pas en périphérie de la commune.
- Ce choix a été inscrit au Projet de Territoire de l'ex Communauté de Communes de l'Arpajonnais en 2006, puis dans le PLU de la Commune en 2008.
- Aujourd'hui Cœur d'Essonne élabore un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) et le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui prévoient la réalisation de cette opération qui est listée dans les projets de ZAC engagés par la communauté d'agglomération.
- L'ensemble de ces documents sont compatibles avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional Île-de-France). Le SDRIF prévoit de préserver le cœur agricole du territoire et marque le front urbain au sud de la RD 19. Les communes situées au nord, telle La Norville, permettent d'accueillir une densification modérée de leur territoire tout en garantissant la pérennité de l'activité agricole.
- La production de logements et dont de logements sociaux est une demande portée par l'état. Cœur d'Essonne Agglomération doit produire 1350 logements par an chiffre selon le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (annexe 1).

Annexe 1 : Extrait du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

CRHH du 06/11/2017

SRHH – Volet 2 : objectifs globaux et déclinaison territoriale de orientations.

b. Ajustements des objectifs de construction

Les ajustements opérés ne modifient pas globalement les enjeux d'équilibre de la construction à l'échelle régionale. Les grands équilibres sont ainsi maintenus, avec un léger rééquilibrage des territoires périphériques vers l'unité urbaine.

- Sur le territoire de la métropole, un objectif stable de 38 000 logements à produire ;
- Sur le territoire de l'unité urbaine hors métropole, un objectif de 26. 200 logements, contre 25.620 avec la TOL ;
- Sur le territoire de grande couronne hors unité urbaine, un objectif de 6.085 logements, contre 6 450 avec la TOL.

Les ajustements les plus significatifs s'inscrivent à l'intérieur des territoires de référence. Sur la couronne de l'unité urbaine hors métropole, les ajustements visent à un rééquilibrage de la production vers les territoires qui présentaient un taux d'effort moindre, notamment vers les territoires du nord-ouest voisin de la métropole. Ils traduisent également l'ambition forte de production de logements autour des deux territoires de projets que sont Marne-la-Vallée & plateau de Saclay.

Sur la grande couronne hors unité urbaine, les ajustements marquent une augmentation dans le nord et l'ouest de la région, et dans certains pôles périurbains. Ils conduisent également à une baisse significative dans les territoires périphériques les plus ruraux, qui pouvaient rencontrer des difficultés dans l'atteinte de leurs objectifs sans pour autant présenter d'enjeux majeurs de développement.

L'objectif de production fixé à chaque EPCI constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70 000 nouveaux logements. À ce titre, il doit être considéré comme une référence à prendre en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Ainsi, les EPCI situés dans l'agglomération centrale peuvent être porteurs, d'un objectif supérieur à celui prévu au SRHH, en fonction de leur stratégie locale et du contexte de leur territoire, sans limite autre que celle de la compatibilité avec le SDRIF. Cette latitude d'adaptation permet de répondre à des besoins particuliers de développement comme la nécessité de respecter la loi SRU, l'accompagnement du développement économique ou la réponse aux besoins de populations spécifiques.

Les objectifs de construction de logements sont les suivants à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole :

EPCI au 1er janvier 2017	Objectif annuel de construction de logements
CA Coeur 'Essonne Agglomération	31/12/49

- La commune de La Norville est une commune en constat de carence par rapport à l'article 55 de la loi SRU qui impose de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune concernée. Le taux de 20 % de logement locatifs sociaux ayant été portés à 25 % la commune doit poursuivre sa production. L'opération du Souchet permettra la construction de 220 logements dont 50 % de logements sociaux.
- Cependant, le calcul du pourcentage de logements sociaux se rapporte aujourd'hui à la commune et non à l'EPCI. De fait, l'intercommunalité n'affranchit pas la commune de réaliser 25 % de logements sociaux.
- Aussi, une fusion de communes entraînera toujours la nécessité de réaliser 25 % de logements sociaux, or les communes de l'ex-Arpajonnais réunies n'atteignent pas les 25% de logements sociaux. De plus, il reste nécessaire de produire des logements sociaux pour compenser les logements privés construits dans le diffus.

4.4. Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note de nouveau que les réponses du maître d'ouvrage apportent un éclairage intéressant sur les questions posées par le public.

En effet, la question des « alternatives » est un point important pour argumenter l'utilité publique du projet pour laquelle il convient de démontrer l'intérêt général du programme du projet, et les atouts du site proposé, comme unique

Certaines réponses reprennent des éléments exposés dans la Notice, d'autres lui sont complémentaires, notamment sur l'élaboration du SCoT.

Toutefois, le commissaire enquêteur souligne de nouveau que les informations relatives au dispositif d'accès de la ZAC du Souchet, semblent paradoxales par rapport à ce qui est indiqué dans la Notice.

Ces éléments devraient être insérés pour permettre une meilleure cohérence des propositions du traitement des circulations.

III.4. APPRÉCIATION GLOBALE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet. Malgré la relative difficulté d'appropriation du dossier d'enquête, le public a montré son intérêt pour l'ensemble de ses aspects en soulevant des questions pertinentes et en demandant des compléments d'information.

Le commissaire enquêteur estime que l'expression du public a été suffisante sur le plan qualitatif pour révéler les principaux sujets de préoccupations et d'inquiétudes, ainsi que pour formuler des propositions.

L'analyse thématique de l'ensemble des 21 observations recueillies au cours de l'enquête a permis d'identifier l'ensemble des questions, prises de position et avis abordés ou émis par le public, sur le projet soumis à enquête et sur les deux procédures d'enquête.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le dispositif d'échanges (procès-verbal de synthèse / mémoire en réponse) entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage n'est pas prévue par le code de l'expropriation.

Aussi, le commissaire enquêteur se félicite des éclairages complémentaires que le maître d'ouvrage a apportés sur les questions relatives à la DUP d'une part, et d'autre part sur celles relatives à l'enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

Ses conclusions et avis sont présentés dans le document 2, intitulé « Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur ».

Fait à Paris, le 31 octobre 2018

A handwritten signature in purple ink that reads "Marette".

Catherine MARETTE
commissaire enquêteur

2.
CONCLUSIONS MOTIVÉES
&
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU SOUCHET

L'enquête publique unique porte sur la déclaration d'utilité publique (DUP) et la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du Souchet à La Norville.

L'enquête se décompose en deux procédures d'enquête distinctes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet à La Norville;
- une enquête parcellaire portant sur l'ensemble des parcelles cadastrales de la ZAC.

Par décision du 14/11/12, l'autorité environnementale (Ae) a, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensé le projet de réalisation d'une étude d'impact.

Ainsi, l'enquête préalable à la DUP est menée en application des dispositions du code de l'expropriation (articles R.112-1 à R.112-24).

I.1. Le contexte de l'opération

Le projet, présenté par Coeur d'Essonne Agglomération, concerne une opération d'aménagement, à réaliser dans le cadre d'une procédure de ZAC, sur un site d'environ 6,5ha, sur le territoire de La Norville, commune située à 32 km au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

La Norville est une commune dont le territoire s'étend sur une superficie d'environ 457 ha, sa population comptait en 2015, environ 4.000 habitants, et elle fait partie de l'intercommunalité « Coeur d'Essonne Agglomération » (21 communes et 194.000 habitants).

Élaboration du projet de la ZAC du Souchet dans l'évolution de l'intercommunalité :

- le 27/06/13 : création de la ZAC du Souchet par la Communauté de communes de l'Arpajonnais, intercommunalité dont faisait partie la commune de La Norville, et qui a pour compétence, la création et l'aménagement des ZAC d'intérêt communautaire ;
- le 24/09/15 : désignation de la société CM-CIC Aménagement Foncier en qualité d'aménageur par la communauté de communes de l'Arpajonnais ;
- le 01/01/16 : création de Coeur d'Essonne Agglomération (par fusion de la Communauté de communes de l'Arpajonnais avec la Communauté d'agglomération du Val d'Orge) et transfert de la compétence d'aménagement de la ZAC du Souchet.

Objectifs d'urbanisation du secteur retenus par Coeur d'Essonne Agglomération

- Développer le parc de logements ;
- Assurer une augmentation de l'offre de logements en respectant les principes de mixité et de diversité du parc de logements, avec un phasage dans le temps ;
- Mettre en œuvre un projet paysager cohérent avec l'aménagement de nouveaux espaces verts et/ou publics en lien avec les aménagements de voiries ;
- Permettre un traitement qualitatif et sécuritaire pour les sens de circulation, le calibrage des voies internes et des accès au site ;
- Assurer la réorganisation et la régulation des flux automobiles et des circulations douces.

I.2. Le projet de ZAC

L'opération d'aménagement de la ZAC du Souchet vise à mettre la commune de La Norville en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, en créant 220 logements dont 50% en logements sociaux, et à répondre aux objectifs communautaires ci-dessus rappelés.

Le périmètre de la ZAC comprend 36 parcelles, aujourd'hui à usage agricole ou de jardins privés, qui appartiennent à 21 familles, quelquefois composées de plusieurs indivisaires. L'EPF d'Île-de-France a acquis 20% des terrains pour le compte des collectivités, pour un montant de 11€/m², entre 2010 et 2015 en vue de la réalisation de la ZAC.

A ce jour, les autres propriétaires des terrains compris dans le périmètre de la ZAC, ne souhaitent pas les vendre dans les conditions compatibles avec les objectifs de la Commune et de l'Agglomération (urbanisme d'un écoquartier, et offre accessible pour des ménages avec un budget global de 250.000 € pour un terrain + maison de 100m² habitables).

	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie de la ZAC : 6,5ha - Foncier à acquérir : 66.473 m² - 36 parcelles et 21 familles propriétaires - Estimation Sommaire Globale : 1.131.422 € HT - Site du Souchet classé en zone AUB (PLU) - Parti retenu : Création d'un quartier résidentiel en frange sud de la commune bordée d'une zone dont la vocation agricole est destinée à perdurer. - Programme : opération prévoyant un programme mixte (220 logements dont 50% en logements sociaux) et des espaces publics (espaces verts, places, voirie, cheminements) ». - Réponse aux enjeux communaux et communautaires : essor démographique et économique, implantation de nouveaux équipements, réponse à la loi SRU, création d'un écoquartier.
<p>Plan général des travaux pièce A4</p>	<p>Extraits de la Notice pièce A1</p>

I.3. L'environnement administratif

Le projet doit prendre en compte le contexte réglementaire des prescriptions d'aménagement applicables sur tout le territoire francilien et sa déclinaison sur les secteurs traversés.

Le site est identifié depuis plusieurs années comme le support d'une opération d'aménagement :

- **au niveau régional :**
 - le SDRIF (2013) classe le secteur du Souchet en « zone d'urbanisation préférentielle », en « secteur de développement à proximité des gares » et en « densité de 35 logements/ha ».

- **au niveau intercommunal :**
 - Bien que portée par Coeur d'Essonne Agglomération, la ZAC ayant été conçue à l'échelle de la Communauté de communes de l'Arpajonnais, le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de ses documents de planification, dans l'attente de document à l'échelle des deux territoires (élaboration de SCoT en cours).
 - le Projet de Territoire (2006) distingue le site du Souchet comme un secteur potentiellement urbanisable à court ou moyen terme ;
 - le PLH (2010) identifie sur ce site « un projet de logements ».

- **au niveau communal :**
 - La commune a approuvé son PLU le 24/01/08 (modifié le 12/04/10, rectifié le 02/09/10, mis à jour le 19/09/2013)
 - classement du site du Souchet en zone « à urbaniser »,
 - site intégré dans les orientations d'aménagements spécifiques (PADD et OAP).

I.4. L'apport des observations du public

L'enquête publique a été ouverte pendant 19 jours, du 10/09/18 au 29/09/18 inclus, à la mairie de La Norville, où le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences afin d'accueillir le public qui le souhaitait, et sur Internet où le public pouvait consulter le dossier et déposer ses observations (adresse mel dédiée ouverte à la sous préfecture de Palaiseau).

L'analyse thématique des observations a permis de dégager les principales questions posées le public, que le commissaire enquêteur a identifiées de la façon suivante :

Concernant le thème de l'Information :

- Sur les 21 contributions recueillies, 11 concernent l'enquête parcellaire et émanent de particuliers qui se sont déplacés suite au courrier de Notification que leur a adressé le maître d'ouvrage, conformément au code de l'expropriation, mais sans connaître le projet d'aménagement de la ZAC, et/ou sans avoir participé à la concertation préalable organisée dans le cadre de la création de la ZAC.
- Le public critique la délimitation du périmètre de la ZAC sur lequel le maître d'ouvrage s'appuie pour justifier le découpage des parcelles et proposer des ententes ultérieures aux procédures d'enquête de DUP et parcellaire : les personnes concernées ont manifesté leurs inquiétudes en s'interrogeant sur l'assurance de cet engagement postérieur à l'enquête.
- Une petite majorité de personnes conteste l'expropriation au regard de différents motifs d'intérêt individuel (découpage parcellaire, indemnisation, négociation en cours avec l'aménageur et la collectivité), tandis que l'autre partie argumente son opposition à l'expropriation en prenant également en compte la qualité de leur terre agricole, et/ou en contestant l'utilité publique du projet au vu d'autres sites possibles pour son implantation.

Concernant la Circulation :

- Ce thème sur la Circulation, tel que figurée dans le dossier d'enquête, a touché plus de 60% des personnes ayant participé à l'enquête publique.
- En effet, l'arrivée d'une nouvelle population résidente dans les 220 logements prévus, dont 50% de logements locatifs sociaux, n'a pas suscité de critique, tandis que l'augmentation prévisible de la circulation dans le quartier, et son impact sur l'environnement et la qualité de vie, ont soulevé de nombreuses interrogations.
- La très grande majorité des observations a été émise à titre individuel par des résidents de la commune, propriétaires impactés par l'expropriation ou simples habitants du quartier, tandis qu'une observation est déposée à titre collectif par la fédération des associations départementales de l'Essonne « Orge Hurepoix Environnement ».
- Beaucoup de ces critiques proviennent d'une interprétation des pièces du dossier, qui comportent des erreurs et/ou un exposé confus sur le dispositif d'insertion du projet dans le tissu urbain en frange d'espaces agricoles, et celui des accès de la ZAC (raccordement de la desserte de la ZAC à la voirie existante)

Concernant les terres agricoles :

- Parmi les 21 observations, le sujet a été soulevé dans plus de 38% d'entre elles. Le public réactif comprend des propriétaires impactés par le projet de ZAC et l'expropriation de leurs terres, des personnes témoignant pour la préservation des terres agricoles, et une association de défense de l'environnement déposant au nom du développement durable.
- Les contributions recouvrent deux préoccupations, d'ailleurs souvent associées : l'une relative à la valeur agronomique des terres agricoles du Souchet, l'autre liée aux décisions prises à la suite de procédures administratives dédiées à la protection et de limitation de la consommation des terres agricoles.
- En effet, ces observations reprennent les débats ouverts en concertation lors de l'élaboration du PLU ou de la création de la ZAC, associant les services de l'Etat, et rappellent leurs avis : avis de la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France lors du PLU (28/09/2007), avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (12/11/2013), avis de la DRIEE, dispense d'étude d'impact (14/11/2012).
- Cependant, l'historique des études de faisabilité de la ZAC, témoigne des nombreux échanges avec les services de l'Etat, associés à la procédure de DUP, mais aussi des étapes franchies pour élaborer le projet. Des décisions ont été prises pour constituer un dossier qui semble valider l'urbanisation des terres agricoles du Souchet.

Concernant les alternatives au choix du site

- Parmi les 21 observations, le sujet a été soulevé dans plus de 23% d'entre elles. Le public réactif est le même que celui qui s'est exprimé sur le thème précédent relatif aux « terres agricoles ».
- Les observations contestent le choix du site, à la fois au niveau du territoire communal qui posséderait d'autre sites semblables permettant d'accueillir un tel programme, et au niveau de l'intercommunalité qui pourrait répartir l'offre de logements sociaux différemment.

**En conclusion sur l'apport de l'enquête publique,
le commissaire enquêteur retient les deux éléments suivants**

Plus de 55 % des questions du public portent sur la qualité de l'Information, 60% sur l'augmentation des flux de circulation impactant l'environnement et le cadre de vie, tandis que 60% reviennent sur des sujets qui ont été débattus en concertation préalable en 2008 pour l'élaboration du PLU, et en 2013 pour la création de la ZAC. Ces deux sujets, à savoir la préservation des terres agricoles et la limitation de leur consommation, sont toujours d'actualité, mais au stade de l'enquête, ils ne semblent plus pouvoir être des arguments opposables à la DUP.

Toutefois, deux points de convergence se dessinent clairement au travers de ces observations et contributions : celui de préserver la qualité de vie, notamment en terme d'environnement et de cadre de vie, et celui de satisfaire une attente en termes de déplacements à l'échelle communale et au-delà dans toute la région francilienne.

II. ENQUÊTE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

Conformément aux articles R.112-4 à R.112-6 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions en vue de la réalisation de la ZAC du Souchet, comprend les pièces suivantes : notice explicative, plan de situation, plan du périmètre de DUP, plan général des travaux, caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, appréciation sommaire des dépenses.

Par décision du 14/11/12, l'autorité environnementale (Ae) a, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensé le projet de réalisation d'une étude d'impact. Ainsi, l'enquête préalable à la DUP est menée en application des dispositions du code de l'expropriation (articles R.112-1 à 24).

Le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure d'enquête préalable DUP nécessite que soit répondu aux trois questions développées ci-après.

II.1. L'INTERÊT GENERAL DU PROJET

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

La Norville est redevable de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU car elle fait l'objet d'un constat de carence. Le taux de 11,96% enregistré en 2016 nécessite qu'une nouvelle offre soit développée. L'objectif triennal fixé à la commune pour 2017-2019 est de 70 logements sociaux/an afin qu'elle atteigne les 25% imposés par la législation.

Le calcul du pourcentage de logements sociaux se rapporte aujourd'hui à la commune et non à l'EPCI. De fait, l'intercommunalité n'affranchit pas la commune de réaliser 25% de logements sociaux.

L'opération d'aménagement de la ZAC du Souchet vise :

- à mettre la commune en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, en créant 220 logements dont 50% en logements sociaux,
- à répondre aux objectifs d'urbanisation du secteur retenus par Coeur d'Essonne Agglomération, et rappelés ci-avant (*cf. 1.2. présentation du contexte de l'opération*)

Le projet d'aménagement de la ZAC du Souchet présente concrètement un caractère d'intérêt général, puisqu'il permet à la commune de La Norville de se rapprocher des objectifs de l'article 55 de la loi SRU, en adéquation avec les objectifs de production de logements sociaux fixés par l'Etat.

II.2. LA PERTINENCE ET LA PROPORTIONNALITÉ DE L'OPÉRATION

L'expropriation est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

II.2.1. Choix du site

Le site du Souchet est identifié depuis de nombreuses années, comme le support d'une opération d'aménagement d'envergure au travers différents documents réglementaires :

- le SDRIF (2013) classe le secteur du Souchet en « zone d'urbanisation préférentielle et secteur de développement à proximité des gares »,
- le Projet de Territoire (2010) le distingue comme « secteur potentiellement urbanisable à moyen ou long terme »,
- le PLH (2006-2018) comme un « projet de logements »,
- le PLU(2008) le classe en « zone à urbaniser ».

Le bilan des zones urbanisables à La Norville, tant en terme de superficie qu'en terme de constructibilité, a montré que les autres terrains disponibles étaient soit difficiles d'accès, soit de surface trop petite pour faire une opération d'aménagement.

Le site du Souchet apparaît être l'unique secteur communal disposant d'une surface suffisante pour accueillir un programme compatible avec les enjeux identifiés à l'intercommunalité et les atouts de la commune.

II.2.2. Aucune négociation amiable possible

Le périmètre de la ZAC comprend 36 parcelles, aujourd'hui à usage agricole ou de jardins privés, qui appartiennent à 21 familles, quelquefois composées de plusieurs indivisaires. L'EPF d'Île-de-France a acquis 20% des terrains pour le compte des collectivités, pour un montant de 11€/m², entre 2010 et 2015 en vue de la réalisation de la ZAC.

A ce jour, les autres propriétaires des terrains compris dans le périmètre de la ZAC, ne souhaitent pas les vendre dans des conditions compatibles avec les objectifs de la Commune et de l'Agglomération, rappelés ci-avant (*cf. 1.2. présentation du contexte de l'opération*)

Il n'existe aucun site de cette capacité à La Norville, et donc aucune solution alternative permettant la réalisation de ce projet mixte de logements et d'équipement public sur le territoire communal.

L'acquisition des parcelles restant à acquérir, n'ayant pu se faire à l'amiable, la procédure d'expropriation semble pertinente et proportionnée aux enjeux du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet, présenté par Coeur d'Essonne Agglomération.

II.3. LE BILAN COÛTS – AVANTAGES DE L'OPÉRATION

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et économique, et l'apport de l'opération ».

a) Les atteintes au droit de propriété privée.

Une des difficultés de cette enquête tient à la complexité de la situation foncière résultant du découpage parcellaire rue Victor Hugo laissant aux propriétaires un bout de parcelle enclavé, non intégré dans le périmètre de la DUP.

Ce découpage a été soumis au public :

- en 2008, lors de l'élaboration du PLU de la commune et l'inscription du site du Souchet en zone UAB (zone à urbaniser),
- en 2013 lors de la création de la ZAC et de la mise à jour du PLU (zones A, AUB, UD, UB).

Certains propriétaires ont entamé des négociations à l'amiable avec le maître d'ouvrage pour conserver, échanger ou vendre, d'autres ont refusé

En conséquence, force est de constater la complexité de cette situation et de l'impact du projet, tout en constatant également la légitimité de l'action du maître d'ouvrage qui ne semblerait pas porter directement atteinte au droit de la propriété privée, dans la mesure où il propose de revenir vers les propriétaires afin de formuler une offre financière.

b) Le coût financier

- **Estimation de France Domaine, du 08/06/2017**
Estimation prorogée jusqu'au 08/18/18 (cf. pièce jointe 4-3-2)

Dates : consultation le 27/03/17, réception du dossier le 28/03/17, visite sommaire du périmètre le 09/05/17, constitution du dossier « en état » le 15/05/17.

Urbanisme et réseaux

- Urbanisme : les biens sont classés au PLU approuvé le 24/01/2008, modifié le 12/04/2008, modifié le 02/09/2008 et mis à jour le 19/09/2008 en zone A, AUB, UD et UB - Caractéristiques des zones A, AUB, UD et UB ;
- Réseaux : viabilité /zone ;
- Date de référence : Sans objet – l'arrêté portant démarrage de l'enquête préalable à la DUP n'a pas encore été pris.

Détermination de la méthode d'évaluation

- L'évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de DUP engagée par le consultant ;
- les emprises à acquérir devront être indemnisées, **il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions de biens présentant des caractéristiques similaires.**

Estimation prévisionnelle de la dépense

- Valeur terre selon le classement du zonage au PLU : zone A (1,70 €/m²), zone UD (75 €/m²), zone AUB (11 €/m²), zone UB (45 €/m²) ;
- Indemnités principales : 848.737 €
zone A (1,70 €/m² x 5.489m²), zone UD (75 €/m² x 2.490m²), zone AUB (11 €/m² x 58.586m²), zone UB (45 €/m² x 178m²)
- Dépense totale : 11.131.422,00 €HT (indemnités principales + indemnités accessoires et aléas divers réemploi, éviction, divers)

Dépense prévisionnelle de 1.131.422 €HT

Description sommaire des biens compris dans le périmètre de l'opération : foncier à acquérir d'une surface de 66.743 m2 de terre agricole et de friche.

- **Estimation sommaire des dépenses**

Dépenses	Montant prévisionnel HT	Montant prévisionnel TTC
Appropriation des sols	1.131.422,00 €	1.357.706,00 €
Participations et taxes	2.314.625 €	2.777.550 €
Travaux d'aménagement	3.102.063€	3.722.476 €
Honoraires techniques	472.450€	566.940 €
Publicité, assurances, gestion, frais financiers, frais de commercialisation €€
TOTAL	8.304.352,00 €	9.965.222,00 €

Il convient de souligner que le foncier à acquérir se compose de terre agricole et de friches dont le coût est estimé à la valeur d'une zone AUB, du fait de son classement au PLU.

En conclusion, sur ce point et compte tenu des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la ZAC, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré.

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

Il convient d'examiner de façon approfondie les inconvénients d'ordre social, ce dernier étant entendu dans son acception la plus large.

Une première série d'inconvénients a trait aux divers points exposés par les résidents de La Norville et par les propriétaires impactés, futurs riverains de la ZAC. Ces points concernent surtout l'augmentation de la circulation, ainsi que les difficultés de stationnement induites, notamment aux parking de la gare RER.

La Notice contient des informations paradoxales entre elles sur cet aspect, et avec les réponses apportées par Coeur d'Essonne Agglomération, qui propose encore d'autres dispositifs d'accès à la ZAC.

Il conviendrait que les pièces du dossier soient actualisées, notamment dans les choix des types de voirie et les accès.

Une deuxième série d'inconvénients comprend les atteintes à l'environnement.

D'après l'avis de l'autorité environnementale, les incidences sur l'environnement sont limitées pour les raisons suivantes ;

1. Le projet se situe sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'évaluation environnementale et qu'il relève d'une procédure au cas par cas (ZAC < 5ha, SDP < 40.000m²) ;
2. Le projet s'inscrit en zone urbaine sur un terrain actuellement en terres agricoles peu exploitées, friches et jardins ;
3. Le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucun zonage de protection ou d'inventaire au titre de l'environnement et de la santé ;
4. Les sols ne soient pas susceptibles d'être pollués .../... ;
5. Les travaux s'étaleront sur 10 ans [avec une « charte chantier propres »] ;
6. Le projet n'aura en conséquence pas d'incidence notable sur la qualité de l'air et les nuisances sonores ;
7. Conclusion : « Au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet n'est pas susceptible d'avoir d'autres impacts notables sur l'environnement ou sur la santé »

Cependant la prise en compte de risques et des nuisances nécessitent la plus grande attention, tant au niveau des diagnostics préalables, qu'au niveau de coûts induits par les prescriptions. Des compléments d'étude pourraient être apportés concernant des aménagements pouvant contribuer à diminuer le risque de nuisance sonore et d'impact sur la qualité de l'air, dû à l'accroissement de la circulation.

Dans les réponses qu'il apporte, le maître d'ouvrage indique que l'impact généré par l'accroissement de la circulation est pris en compte dans les études en cours pour l'élaboration du SCoT. Ces études devraient permettre de mieux coordonner l'ensemble des déplacements sur le territoire communal et intercommunal, et limiter ainsi les incidences sur l'environnement.

Cependant, la Notice devrait être actualisée en intégrant les réponses du maître d'ouvrage.

Pour conclure sur ce point, aucun des inconvénients évoqués ci-dessus ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération, dans la mesure où le plan de circulation et de desserte de la ZAC serait précisé.

II.4. CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU SOUCHET À LA NORVILLE

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête préalable à la DUP, relatif au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet sur le territoire de la commune de La Norville (91290) ;

Après avoir participé à la réunion de présentation de l'enquête, organisée par l'autorité organisatrice, sous-préfecture de Palaiseau, afin de mieux en appréhender les modalités d'enquête, et afin de prendre connaissance du projet ;

Après avoir participé à la réunion de présentation détaillée du projet, organisée par les représentants du maître d'ouvrage « Coeur d'Essonne Agglomération », afin de mieux comprendre les objectifs visés par le projet d'aménagement de la ZAC du Souchet ;

Après une visite du quartier détaillée et commentée par les représentants de la commune de La Norville, de Coeur d'Essonne Agglomération, et de CM-CIC Aménagement Foncier, permettant de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, ainsi que la situation géographique particulière du secteur dans la commune ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la Mairie de La Norville, pendant 19 jours consécutifs, il apparaît :

Concernant le déroulement de l'enquête publique :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de huit jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par Coeur d'Essonne Agglomération, pour engager une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprend les pièces réglementaires demandées par le code de l'expropriation ;
- que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de La Norville ;

- que deux registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public à la Mairie de La Norville, pendant toute la durée de l'enquête ;
- qu'une adresse courriel dédiée a été également mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public qui a souhaité participer à l'enquête publique ;
- que les termes de l'arrêté préfectoral n°2018/SP2/BCIIT/n°36 du 07/08/2018, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la DUP ;
- que, sur les 21 observations consignées au registre, 13 observations relatives à la DUP (dont 1 courriel en copie) ont été déposées ;

Concernant l'objet de l'enquête publique de DUP relative au projet de ZAC du Souchet

- qu'il émane des 13 observations portées au registre d'enquête, beaucoup de remarques et critiques, mais majoritairement aucune remise en cause fondamentale du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet, à La Norville ;
- que le maître d'ouvrage a apporté des éléments de réponses importants aux principaux sujets d'interrogation du public ;
- qu'au vu de ses objectifs, l'opération d'aménagement de la ZAC du Souchet présente concrètement un caractère d'intérêt général ;
- que l'opération justifie des atteintes à la propriété privée que le commissaire enquêteur n'estime pas excessives ;
- que compte tenu des objectifs poursuivis, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré ;
- qu'aucun des inconvénients d'ordre social ou d'atteinte à d'autres intérêts publics ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération ;
- que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et qu'ils inclinent en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation ;
- que sa réalisation pose toutefois quelques sujets de préoccupations qu'il s'agit de prendre en considération et de traiter ;

- mais que ces points peuvent faire l'objet de corrections et d'ajustements de la part du maître d'ouvrage, « Coeur d'Essonne Agglomération »,

En conséquence,
en premier lieu, j'émet les DEUX RECOMMANDATIONS suivantes :

La recommandation n°1, relative à la présentation du dossier, est de procéder à l'actualisation du dossier pour intégrer les réponses apportées par le maître d'ouvrage et corriger les erreurs matérielles constatées lors de l'enquête, avant de soumettre le projet à l'autorité compétente pour le déclarer d'utilité publique.

La recommandation n°2, relative à la concertation, est de désigner un « interlocuteur privilégié » qui serait chargé de l'animation d'ateliers participatifs «sur l'usage de l'espace public et les pratiques de mobilité ».

Et je donne un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC du Souchet sur le territoire de La Norville (91290)

Fait à Paris, le 30 octobre 2018



Catherine MARETTE
commissaire enquêteur

III. ENQUETE PARCELLAIRE

III.1. COHERENCE ENTRE LES DEUX PIECES DU DOSSIER

En application des dispositions du code de l'expropriation, le dossier d'enquête comprend les deux pièces réglementaires, mais elles comportent des erreurs et des incohérences.

Sur la forme :

- l'Etat parcellaire est imprimé dans une trop faible police pour la lecture,
- le Plan parcellaire est réduit sans indication graphique permettant de rétablir l'échelle.

Sur le fond :

- l'Etat parcellaire comporte des erreurs d'identité signalées par les propriétaires ;
- **l'Etat parcellaire et le Plan parcellaire doivent être mis en cohérence, conformément au périmètre de ZAC soumis à l'enquête publique DUP.**

III.2. L'IDENTIFICATION DU BIEN ET DES PERSONNES EST-ELLE CONTESTÉE ?

Les dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation stipulent que « des notifications individuelles du présent arrêté seront faites par l'expropriant, à chacun des intéressés, séparément au mari et à la femme, sous pli recommandé avec accusé réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie en application du code de l'expropriation, lorsque le domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ».

Après avoir recueilli les éléments nécessaires à l'identification des propriétaires à l'aide du document cadastral, l'expropriant a adressé un courrier postal avec accusé réception (AR) aux propriétaires. *Cf. pièce jointe n°6-4*

Ce courrier postal a pour objet la Notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, et est signé par le Président de Coeur d'Essonne Agglomération, en date du 10/08/2018.

Le courrier présente la société CM-CIC Aménagement Foncier, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération dite ZAC « Le Souchet » à La Norville (91), et informe les propriétaires de parcelles concernées des points suivants :

- d'une part l'ouverture de l'enquête publique unique, ayant respectivement deux objets distincts : l'un concerne la DUP destinée à permettre aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en oeuvre, et l'autre concerne l'enquête parcellaire de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés ;
- d'autre part : « En application de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées .../... ou à défaut de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels »,

Suite à ces envois, le maître d'ouvrage communique

- la liste des propriétaires en indiquant ceux n'ayant pas reçu le courrier, tel qu'affiché en Mairie de La Norville pendant l'enquête,
- les AR originaux des courriers envoyés ainsi que les sept enveloppes non réceptionnées, retournées par La Poste (Mme Sylvette Maldonado, M. François Massy, M. Achille Lalbie, Mme Nicole Chapuliot Lalbie, M. Dominique Denizet, Mme Anne-Marie Moreux Salmon, M. Jacques Salmon).

Cf. pièce jointe n°3 (bordereau d'envoi) + originaux joints au dossier parcellaire

III.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les questions relatives à l'enquête parcellaire peuvent être regroupées en 3 sous-thèmes, traitant respectivement du découpage parcellaire, de l'offre financière ou de cas particuliers.

1. Le découpage parcellaire

Le découpage parcellaire des parcelles desservies par la rue Victor Hugo, laisse aux propriétaires un bout de parcelle enclavé.

Observation n°2 : Subdivision Maldonado

Parcelles n°28 et 29

Conteste « Nous ne sommes pas d'accord à morceler les parcelles n°28 et n°29.../... Nous ne voulons pas conserver les 469m² .../... Votre offre de marché ne nous satisfait pas » ;
Signale une erreur d'indication de l'état parcellaire : Mme Maldonado Sylvette est décédée.

Observation n°3 : M. Pascal Chantaz

Parcelle n°34

Demande des informations.

Observation n°13 : Famille Ducastel Micheline, Rochas Brigitte et Marie-Claude

Parcelle n°31

- Demande « Dans le cadre de l'enquête publique, concernant ce projet, nous réclamons que la totalité de notre parcelle soit intégrée au périmètre de la ZAC, et dans le cas contraire, nous entamerons un recours si cette correction n'est pas obtenue. » ;

Observation n°15 : M. Mme Fernand Hervé

Parcelle n°17

Expliquent que « Ce découpage a été réalisé sans l'accord des propriétaires, et nos parcelles deviennent enclavées contrairement à la loi sur la division des parcelles .../... Nous réclamons que la totalité des parcelles soit intégrée au périmètre de la ZAC et nous procéderons à un recours si cette correction n'est pas obtenue ».

Observation n°16 : M. Mme Denys Durand

Parcelles n°2, n°3, n°4, n°26 et n°15

- Contestent la demande d'acquisition, avec les mêmes arguments développés par M. Mme Hervé ci-avant (cf. observation n°15).
- Indiquent une erreur d'enregistrement au cadastre en 2005, corrigée dernièrement en juin 2018 : la parcelle n°15 sur le plan parcellaire, d'une surface de 2.830m² appartient à M. Denys Durand et non à M. Julien Durand.

Observation n°20 : M. Mmes Philippe, Marie-Madeleine, Michèle Salmon

Parcelle n°27

Contestent la demande d'acquisition, avec les mêmes arguments développés par M. Mme Hervé ci-avant (cf. observation n°15).

2. L'offre financière

Plusieurs personnes contestent l'indication de terres en friche et/ou peu exploitées, portée dans l'étude d'impact réalisée en date du 06/08/2012 et entérinée par le préfet de région le 14/11/2012. (cf. Observations n°9, n°15, n°16, n°27, et n°21).

Observation n°9 : Denys Durand, Dominique Denizet, Pierre Chavarot

« Le Souchet sont des terres agricoles de 1^{er} catégorie.../... contrairement à ce qui est écrit dans l'Avis de l'Ae, sur la base d'affirmations non étayées des promoteurs du projet, ces terres sont normalement exploitées pour ce qui concerne les agriculteurs. Des parcelles

étaient destinées aux maraîchages, jardins potagers et vergers. Elles servaient aux circuits courts. Certaines ont été délaissées par ceux qui les entretenaient suite au projet qui date maintenant de plus de dix ans » ;

Observation n°14 et n°21 : Marion Denizet

« Les terres agricoles ne sont pas des friches mais des terres agricoles exploitées de première catégorie. Mes propres parcelles (références cadastrales AK109, AK110, B343 ET B363) non seulement sont cultivées à usage agricole (contrairement à ce qui est indiqué dans la décision de la DRIEE du 14/11/2012) mais en outre ce sont des terres agricoles de grande qualité .../...».

Plusieurs personnes contestent le montant des indemnités en référence à d'autres cas.

Observation n°17 : Famille Maldonado et Denys Durand

« Pour la ZAC des Bourguignons gérée soit par la CCA ou par Coeur d'Essonne Agglomération, les propriétaires dans les mêmes conditions qu'à La Norville, sont allés à l'expropriation et ont obtenu une indemnité de 35€ + 5€ de réhabilitation. Pourquoi deux poids, deux mesures ? ».

3. Cas particuliers

Plusieurs personnes contestent la délimitation du périmètre de la ZAC sur lequel le maître d'ouvrage s'appuie pour justifier le découpage des parcelles et proposer des ententes ultérieures aux procédures d'enquête de DUP et parcellaire.

Elles ont manifesté leurs inquiétudes en s'interrogeant sur l'assurance de cet engagement postérieur à l'enquête.

Observation n°1, n°19 : M. Pierre Duquet

Parcelle n°33

- Indique « Être venu pour confirmer les accords avec la société CM-CIC Aménagement Foncier pour l'échange du fonds de ma parcelle avec la parcelle accolée à la mienne » ;
- Rappelle « Je souhaite acquérir une partie de la parcelle 34 qui est actuellement en dehors du périmètre de la ZAC indiqué sur le plan parcellaire (pointillé rouge) – contrairement à ce qui est indiqué sur l'état parcellaire (acquisition de la totalité de la surface de la parcelle) » ;
- Explique que cette parcelle acquise en partie pour l'aménagement servira à la réalisation de la route d'accès à la ZAC et que cela entraînera des nuisances sonores (route à 6 m de sa maison) et des risques en termes de sécurité et d'entretien (risques de friches).

Observation n°12 : Daniel Talon

Parcelle n°25

Renouvelle sa demande pour obtenir les parcelles n°359 et 360, en compensation de la vente de la parcelle n°25, et communique en PJ, le questionnaire qu'il a reçu, indiquant notamment la désignation de la parcelle n°25, d'une surface totale de 755m², et du « restant après acquisition de 3 m² ».

III.3. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVE A LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES NECESSAIRES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU SOUCHET À LA NORVILLE

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête parcellaire, relatif à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet sur le territoire de la commune de La Norville (91290) ;

Après avoir participé à la réunion de présentation de l'enquête, organisée par l'autorité organisatrice, sous-préfecture de Palaiseau, afin de mieux en appréhender les modalités d'enquête, et afin de prendre connaissance du projet ;

Après avoir participé à la réunion de présentation détaillée du projet, organisée par les représentants du maître d'ouvrage « Coeur d'Essonne Agglomération », afin de mieux comprendre les objectifs visés par le projet d'aménagement de la ZAC du Souchet ;

Après une visite du quartier détaillée et commentée par les représentants de la commune de La Norville, et du maître d'ouvrage, permettant de visualiser l'état de terres en partie cultivées, et en partie en friche sur le site ;

A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la Mairie de La Norville, pendant 19 jours consécutifs, il apparaît :

Concernant le déroulement de l'enquête publique :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de huit jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par Coeur d'Essonne Agglomération, pour engager une procédure d'enquête parcellaire a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de La Norville ;
- que deux registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public à la Mairie de La Norville, pendant toute la durée de l'enquête ;
- qu'une adresse courriel dédiée a été également mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public qui a souhaité participer à l'enquête publique ;
- que les termes de l'arrêté préfectoral n°2018/SP2/BCIIT/n°36 du 07/08/2018, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;

- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la DUP ;
- que, sur les 21 observations consignées au registre, 11 observations relatives à l'enquête parcellaire (dont 1 courriel en copie) ont été déposées ;

Concernant l'objet de l'enquête Parcellaire relative au projet de ZAC du Souchet :

- qu'il émane des 11 observations portées au registre d'enquête des demandes d'informations et des contestations relatives au découpage des parcelles ;
- qu'il ressort des éléments d'éclairage complémentaires apportés par Coeur d'Essonne Agglomération, des offres de négociation à l'amiable avec les propriétaires qui le souhaitent ;
- que le public a relevé des erreurs sur l'identité des personnes notées dans l'Etat parcellaire ;
- que l'Etat parcellaire et le Plan parcellaire présentent des informations contradictoires qui devront être ajustées ;
- mais que ces points peuvent faire l'objet de corrections et d'ajustements de la part du pétitionnaire,

En conséquence,

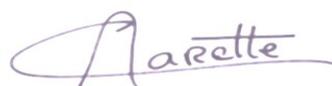
Je donne un AVIS FAVORABLE à la cessibilité des parcelles nécessaires à l'aménagement de la ZAC du Souchet sur le territoire de LA NORVILLE (91290)

avec LA RESERVE SUIVANTE

(si la réserve n'est pas levée par le maître d'ouvrage, l'avis du commissaire enquêteur est réputé défavorable)

RESERVE relative au dossier de l'enquête Parcellaire,
mettre en cohérence l'Etat parcellaire et le Plan Parcellaire, conformément au périmètre de ZAC soumis à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique.

Fait à Paris, le 30 octobre 2018



Catherine MARETTE
commissaire enquêteur

RECUEIL DES OBSERVATIONS
GRILLE DE DÉPOUILLEMENT DES REGISTRES
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET
A LA CESSIBILITE DES PARCELLES NECESSAIRES
AU
PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU SOUCHET
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA NORVILLE
SITUEE DANS LE DEPRTEMENT DE L'ESSONNE (91290)

le 08/10/2018

Enquête publique régie par le Code de l'expropriation
cf. article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- maître d'ouvrage « Coeur Essonne Agglomération »-

SOMMAIRE		
REGISTRES	OBSERVATIONS	PAGES
R1 : Registre 1 (format papier)	20 observations	Page 77 à page 86
<i>Registre 2 (format papier)</i>	<i>Néant</i>	
Courriel	1 observation	Pages 85-86
<i>Courrier postal</i>	<i>Néant</i>	
2 registres	21 observations	

Il convient de souligner que le public a déposé ses observations sans distinction de l'objet des enquêtes : ainsi le **REGISTRE N°1 REUNIT LA TOTALITE DES OBSERVATIONS**, relatives à l'enquête de DUP et à l'enquête Parcellaire.

Le commissaire enquêteur a enregistré et numéroté les observations chronologiquement dans l'ordre de leur insertion dans le registre. L'observation communiquée par courriel a été imprimée puis insérée dans le registre à sa date de réception.

Les observations sont présentées ci-après dans la grille de dépouillement, en distinguant les observations qui se rapportent à la DUP, et d'autre part celles qui portent sur le Parcellaire.

21 observations dont 1 contribution déposée par une association:
la Fédération des associations environnementales « Orge Essonne Environnement ».

BILAN DU DÉPOUILLEMENT DES REGISTRES D'ENQUÊTES		
REPARTITION DES OBSERVATIONS	ENQUETE RELATIVE A LA DUP	ENQUÊTE RELATIVE A LA PARCELLAIRE
		13 observations

THEMES	N°1 INFORMATION	N°2 CIRCULATION	N°3 TERRES AGRICOLES	N°4 ALTERNATIVES
	- lisibilité - actualisation des pièces du dossier	- voitures - piéton, vélo, etc., - TC, bus, RER, - parking	- classement - exploitation	- terrain communal - intercommunalité
%	> 55%	> 60%	> 38%	> 23%

**GRILLE RÉCAPITULATIVE de dépouillement et d'analyse
des observations consignées aux registres ouverts à la mairie de La Norville
et
adressées en courriel sur la boîte fonctionnelle pref-zacdusouchet-palaiseau@essonne.gouv.fr**

Les numéros des thèmes abordés dans les observations figurant dans la colonne de droite correspondent aux thèmes suivants :

- **Thème 1 : Information** (lisibilité, actualisation du dossier)
- **Thème 2 : Circulations** (voitures, piéton/vélo, Transports en commun/RER, parking)
- **Thème 3 : Terres agricoles** (classement, exploitation)
- **Thème 4 : Alternatives** (terrain communal, intercommunalité)

NB. Les observations reçues en présentiel par le commissaire enquêteur sont surlignées en rose (permanences des 10/09/18, 22/09/18 et 28/09/18)

N° de l'observation	Date	ANALYSE-SYNTHESE DES OBSERVATIONS <i>rappel : toutes les observations ont été déposées sur le registre 1</i>	1- Information	2- Circulations	3- Terres agricoles	4- Alternatives	DUP	PARCELLAIRE
1	10/09 2018	<p>Pierre Duquetet Parcelle n°33 + 4 PJ</p> <p>- Indique « Être venu pour confirmer les accords avec la société CM-CIC Aménagement pour l'échange du fonds de ma parcelle avec la parcelle accolée à la mienne » - Ajoute « Je joins quatre documents afin de mieux expliquer »</p> <p>PJ n°1 : courrier de M. Duquetet à M. le Préfet de l'Essonne, le 10/09/18 : « Je vous confirme mon accord pour la première proposition de Mme Schott (directrice CM-CIC Aménagement Foncier) qui est de procéder à l'échange du fond de la parcelle n°33 (941m2) contre la parcelle n°34 (478m2) accolée à ma propriété avec viabilisation ainsi qu'indemnisation financière par la différence de m2 restant .../... si cet accord n'est pas réalisable je reviens sur la 2eme proposition de Mme Schott par un accès avec viabilisation sur le fond de ma parcelle ».</p> <p>PJ n°2 : courrier CM-CIC Aménagement Foncier à M. Duquetet, le 25/10/18 : « Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, un plan représentant votre propriété ainsi que l'accès au futur projet de la ZAC du Souchet. Renseignements pris auprès de notre service juridique, il semble que nous serons dans l'obligation de trouver un accord amiable avec votre voisin afin de lui acheter la totalité de sa parcelle n°34 et de procéder à l'échange avec votre propre parcelle. .../... »</p> <p>PJ n°3 : Plan proposé par CM-CIC Aménagement Foncier, le 10/10/17. Le plan est reproduit ci-après à la suite du tableau.</p> <p>PJ n°4 : « Plan fait à la main de notre part expliquant les deux propositions », en date du 10/09/18.</p>	X					X

2	10/09 2018	<p>Subdivision Maldonado Parcelles n°28 et 29 (3498 m²) + 1 PJ</p> <p>- Demande « Pourquoi sur la parcelle n°28, le reste après acquisition est de 400m² ? Et sur la parcelle n°29, le reste est de 69m² ? »</p> <p>- Inscrit « Je note avec accord de tous les propriétaires Maldonado que nous ne sommes pas d'accord à morceler les parcelles n°28 et n°29 » ;</p> <p>- Conteste « Nous en voulons pas conserver les 469m² » ;</p> <p>- Refuse « Votre offre de marché ne nous satisfait pas » ;</p> <p>- Indique « Sur le plan parcellaire, nous constatons un découpage pour lequel nous n'avons jamais été informé, ni convoqué » ;</p> <p>- Ajoute, concernant les 469m² restant non inclus dans le projet de ZAC : « Porte ouverte pour un super parking pour les gens du voyage !!! avec un noyer plus que centenaire !</p> <p>PJ : relevé de propriété « erreur sur la propriété en indivision : Mme Maldonado Syvette est décédée - 2 enfants Dolorès et Michel »</p>	X				X
3	10/09 2018	<p>Pascal Chantaz Parcelles n°34 et n°25</p> <p>- Indique « Informations demandées concernant la parcelle 34 » ;</p> <p>- Ajoute « Je suis venu également pour M. Daniel Talon, parcelle n°25 » ;</p> <p>- Explique « M. Talon s'étonne de ne pas recevoir en contrepartie de la vente de sa parcelle un terrain d'environ 250m² qu'on lui avait promis. Il possède sur sa parcelle actuelle des poules, pigeons et lapins. Il veut absolument garder un terrain pour pouvoir continuer ».</p>	X				X
	20/09 /18	<p><i>Demande de renseignements de la famille Ravet – réorientée par les services de la Mairie de La Norville vers le site Internet. cf. Observation n°11 (ci-après)</i></p>					
4	21/09 2018	<p>W. Pierron</p> <p>- Estime « Les prévisions de circulation de véhicules sont sous-estimées ! 400 véhicules matin et soir pour 220 logements ! » ;</p> <p>- Cite « page 78 de la Notice : aucune création de voirie routière n'est prévue .../... seuls deux accès destinés à desservir le quartier » ;</p> <p>- Rappelle « Le bout de la rue Victor Hugo qui est actuellement en impasse n'est pas assez large pour être transformé en « voie à double sens avec trottoirs » et desservir 220 logements + les véhicules de transit ».</p>		X			X
5	22/09 2018	<p>M. Mme Foveau 11 rue du Bon Puits</p> <p>- Signalent « Problème de circulation dans cette rue » ;</p> <p>- Demandent « Prolongement de la rue Victor Hugo jusqu'à la RD19 pour désengorger les rue du Bon Puits » ;</p> <p>- Déplorent « Suppression d'un dos d'âne au niveau du passage protégé de la rue du Bon Puits - vitesse excessive à ce niveau et dans la rue en général »</p> <p>- Rappellent « Lignes à haute tension en bordure du secteur</p>		X			X

		<p>concerné » ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demandent « Bruits intenses émanant de la RD19.../... Y-a-t-il un projet de mur anti-bruits ? » ; - Constatent « Beaucoup de déplacements en voiture, peu de commerces, gare excentrée, pas de transport en commun » ; - Estiment « La Norville n'a pas les infrastructures pour accueillir autant de logements » ; - Proposent « La rue du Bon Puits est déjà très utilisée et empruntée par de nombreux collégiens et lycéens, donc l'augmentation de circulation signifie risque d'accident piétonnier. Ne faudrait-il pas prévoir un sens unique pour fluidifier le trafic ? » 						
6	22/09 2018	<p>Benkaroun Wawes 15 rue du Bon Puits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande un recul de la construction à venir en limite de sa propriété ; - Souhaite que « Le terrain soit au même niveau que le nôtre pour éviter que notre terrain soit inondé » ; - Propose « Ajouter des dos d'ânes dans la rue du Bon Puits » ; - Estime « La circulation va être plus importante et de ce fait embouteillages, bruits ; la qualité de vie va être dégradée ». 		X			X	
7	22/09 /18	<p>M. Mme Dockwiller</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indiquent « Problèmes de circulation route de la Ferté Allais et du Bon Puits et par conséquent de nombreuses nuisances : bruit, sécurité » ; - Proposent « Il serait bon de prolonger la rue Victor Hugo jusqu'à la RD19 pour désengorger » ; - Rappellent « Problème d'assainissement : Fossés rue de la Ferté Allais qui débordent une bonne partie de l'année » ; - S'interrogent « Les écoles sont-elles bien dimensionnées pour les futurs élèves ? » ; - Demandent « Qu'en est-il des transports en commun ? Et particulièrement concernant les parking du RER qui est déjà saturé ? » ; - Constatent « Il n'y a aucun commerce de prévu » ; - Proposent « Il aurait été judicieux d'implanter une maison médicale au sein du Souchet » 		X			X	
8	22/09 2018	<p>M. Krin</p> <ul style="list-style-type: none"> - les infrastructures (voirie, parking, etc.) de La Norville ne sont pas prévues pour absorber un tel nombre de logements et de familles, y compris les véhicules ; - saturation de la circulation dès 8h35. 		X			X	
9	27/09 2018	<p>Denys Durand, Dominique Denizet, Pierre Chavarot</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constatent « L'emplacement de la ZAC est situé en périphérie de la zone urbaine, excentrée par rapport à la gare, les écoles, les commerces et proches des nuisances de la RD19 » ; - Dénoncent « Le Souchet sont des terres agricoles de 1^{er} catégorie.../... contrairement à ce qui est écrit dans l'annexe n°7 « Avis de l'Ae », sur la base d'affirmations non étayées des promoteurs du projet, ces terres sont normalement exploitées pour ce qui concerne les agriculteurs. Des parcelles étaient destinées 	X	X	X	X	X	

		<p>aux maraîchages, jardins potagers et vergers. Elles servaient aux circuits courts. Certaines ont été délaissées par ceux qui les entretenaient suite au projet qui date maintenant de plus de dix ans » ;</p> <p>- Proposent « Il aurait été plus judicieux d'envisager cette ZAC sur les terrains sablonneux existants sur la commune, de moindre qualité agricole et plus proche de la gare. » ;</p> <p>- Expliquent « La ZAC est à 1/2heure à pied de la gare.../... les pistes cyclables sont discontinues et non réalisables rue de la gare. Le parking du RER est saturé et il n'y a pas de parking sécurisé pour les vélos.../... les accès pour Arpajon sont déjà saturés, la RD19 et la RN20 sont saturées et embouteillées aux heures de pointe, les transports en commun sont largement insuffisants, la ligne RERC est saturée et non fiable » ;</p> <p>- Concluent « Cette ZAC est mal située .../...urbanisation mal maîtrisée ne tenant compte ni du vécu des habitants actuels et futurs ni de la réalité du terrain .../... les transports en commun sont largement insuffisants .../... les terres agricoles de 1ère catégories seront définitivement perdues alors qu'elles pourraient avoir un rôle important dans une agriculture périurbaine de circuit court et de qualité .../... »</p>						
10	27/09 2018	<p>« Orge Hurepoix Environnement » observation déposée par délégation par Pierre Chavarot</p> <p>- Déclare « La fédération des associations environnementales Orge Hurepoix Environnement est résolument opposée au projet de la ZAC du Souchet qui ne répond pas aux nouveaux objectifs en termes de développement durable et de préservation des terres agricoles » ;</p> <p>- Constate « L'emplacement de la ZAC est situé en périphérie de la zone urbaine, excentrée par rapport à la gare, les écoles, les commerces et proches des nuisances de la RD19 » ;</p> <p>- Dénonce « Le Souchet sont des terres agricoles de 1^{er} catégorie.../... contrairement à ce qui est écrit dans l'annexe n°7 « Avis de l'Ae », sur la base d'affirmations non étayées des promoteurs du projet, ces terres sont normalement exploitées pour ce qui concerne les agriculteurs. Certaines parcelles de particuliers destinées à l'auto-subsistance, ont été délaissées, en partie parce que le projet de ZAC est pendant depuis dix ans » ;</p> <p>- Propose « Il aurait été plus judicieux du point de vue agricole et du point de vue urbanistique, d'étendre la ville sur les terrains sablonneux existants sur la commune, de moindre qualité agricole et plus proche de la gare. » ;</p> <p>- Explique « La ZAC est à 1/2heure à pied de la gare.../... les pistes cyclables sont discontinues et non réalisables rue de la gare. Le parking du RER est saturé et il n'y a pas de parking sécurisé pour les vélos.../... le volet transport en commun du projet est insuffisant .../... le réseau de circulation intra-urbain n'est pas dimensionné pour accueillir la ZAC .../... les accès pour Arpajon sont déjà saturés, la RD19 et la RN20 sont saturées et embouteillées aux heures de pointe ../... » ;</p> <p>- Synthétise « Globalement, l'agglomération Coeur d'Essonne a subi une urbanisation trop importante depuis trop longtemps .../... il manque un plan d'urbanisation intercommunal. Avec une meilleure concertation et plus de cohérence, il serait possible de réduire la consommation de terres agricoles, tout en répondant aux besoins de logements » ;</p> <p>- Dénonce « L'argument des obligations légales en matière de</p>	X	X	X	X	X	

		<p>logements sociaux est fallacieux : la fusion des communes de l'Arpajonnais suffirait pour y répondre, tout en créant une entité administrative conforme à la réalité géographique et économique locale, mieux dotée, plus apte à répondre aux besoins des habitants » ;</p> <p>- Conclut « Cette ZAC est mal située .../...urbanisation mal maîtrisée ne tenant compte ni du vécu des habitants actuels et futurs ni de la réalité du terrain .../... les transports en commun sont largement insuffisants .../... les terres agricoles de 1ère catégories seront définitivement perdues alors qu'elles pourraient avoir un rôle important dans une agriculture périurbaine de circuit court et de qualité .../... »</p>							
11	27/09 2018	<p>Michèle Ravet, Vve Galant</p> <p>- Estime « L'implantation de la ZAC du Souchet a été imaginée sans qu'en amont ne soient prévues les infrastructures de transport correspondantes et imaginé le flux généré par une augmentation de la population » ;</p> <p>- Rappelle « La fédération nationale des SAFER a tiré la sonnette d'alarme. En effet, il ne faut pas oublier que 220 ha de terres agricoles disparaissent chaque jour en France .../... dans l'avenir, pour éviter les famines, il conviendra d'accroître les surfaces agricoles » ;</p> <p>- Demande et propose « Alors pourquoi ne pas envisager des projets comme celui du Souchet sur des terres agricoles moins productives ? ».</p>	X	X	X	X	X		
12	28/09 2018	<p>Daniel Talon parcelle n°25 + 1 PJ</p> <p>- Indique « Je suis propriétaire de la parcelle n°25. Depuis 1979, je cultive chaque année un potager. J'éleve des poules, lapins et pigeons » ;</p> <p>- Rappelle « Dans un premier temps, l'EPF.IdF m'avait octroyé verbalement 2 petites parcelles n°359 et 360, en contrepartie de la vente de la parcelle n°25. J'étais satisfait de cette alternative. Cela m'aurait permis de continuer à cultiver un potager le temps de ma retraite » ;</p> <p>- Explique : « Aujourd'hui Coeur d'Essonne revient sur cet engagement. On me prive d'un potager. Et pour cette raison je ne souhaite plus vendre. » ;</p> <p>- Précise « Résidant au 24 rue Victor Hugo, ma maison est en lien direct avec la parcelle n°25. Je demanderai certainement une indemnité pour la dépréciation de ma maison au moment de l'expropriation » ;</p> <p>- Conclut en renouvelant sa demande pour obtenir les parcelles n°359 et 360, en compensation de la vente de la parcelle n°25.</p> <p>- Communique une PJ (2 pages) le questionnaire qu'il a reçu, indiquant notamment la désignation de la parcelle n°25, d'une surface totale de 755m², et du « restant après acquisition de 3m² ».</p>	X						X
13	28/09 2018	<p>Famille Ducastel Micheline, Rochas Brigitte et Marie-Claude parcelle n°31</p> <p>- Demandent « Dans le cadre de l'enquête publique, concernant ce projet, nous réclamons que la totalité de notre parcelle soit</p>							X

		<p>intégrée au périmètre de la ZAC, et dans le cas contraire, nous entamerons un recours si cette correction n'est pas obtenue. » ;</p> <p>- Expliquent « Si le périmètre devait rester inchangé, nous pourrions lors de l'expropriation, exiger l'emprise totale et obliger l'expropriant à acheter la totalité de notre parcelle. »</p>						
14	28/09 2018	<p>Marion Denizet</p> <p><u>Remarques sur l'emplacement de la ZAC</u></p> <p>- Indique : « L'avis de la commission de consommation des espaces agricoles [CDPENAF] n'est pas présent dans les documents de l'enquête publique et n'est pas pris en compte. Les terres agricoles ne sont pas des friches mais des terres agricoles exploitées de première catégorie » ;</p> <p>- Conteste « la dispense de la réalisation d'une étude d'impact » : la ZAC a bénéficié d'une dispense datant de 2012, or la population de la communauté de communes s'est largement développée, notamment avec les ZAC ayant été réalisées (ZAC des Bourguignons, des Belles vues, etc.) ;</p> <p>- Demande : « Comment peut-on se priver d'une étude d'impact alors que les réseaux routiers, ferroviaires, services de santé, sont saturés et ne permettent pas aux actuels habitants d'accéder à un cadre de vie de qualité ? » ;</p> <p>- Souligne : « Le projet prive la commune d'un éventuel captage d'eau de première qualité par ignorance et par négligences .../... rue du Bon Puits » ;</p> <p>- Rappelle « l'avis de l'ARS » : proximité de 2 axes subissant un fort trafic (RD19 et RD 152 et 449) induisant un coût des protections sonores à mettre en place, et isolement de cette zone sans transports en commun (27minutes à pieds de la gare RER au parking saturé).</p> <p><u>Remarques sur la conception de la ZAC</u></p> <p>- Rappelle que « l'objectif de la ZAC est de permettre à la commune par un apport budgétaire de rénover son école » ;</p> <p>- Conteste le projet architectural : trop d'espaces verts à charge de la commune, faible densité de logements, répartition des types de logements par zone spécifique, destruction irréversible de terres agricoles, « Pourquoi le projet urbain ne s'insère pas dans le tissu existant en prenant a minima exemple sur l'urbanité des cours communes existant en contact avec le site ? ».</p> <p><u>Circulations douces</u></p> <p>- estime que « les circulations douces projetées ne sont pas en cohérence avec les cheminements sécurisés existants .../ ... font référence à une liaison avec le parc de La Norville qui n'existe pas [jardins privés] » ;</p> <p>- conteste le nombre de logements et le taux de densité inférieur à 35 logements/ha (il en faudrait 228 sur 6,5ha) ;</p> <p>- demande « N'est-il pas plus sage de profiter des nombreux espaces verts déjà présents sur la commune pour en assurer un entretien de qualité sans augmenter les charges de la commune ? cf. exemple des villes nouvelles où l'importance de leurs espaces verts en rend la gestion coûteuse ».</p> <p><u>Conclusion</u></p> <p>- estime « l'emplacement aurait gagné à être plus étudié pour limiter son impact sur la consommation du foncier agricole et permettre aux nouveaux habitants de prendre place dans un</p>	X	X	X	X	X	

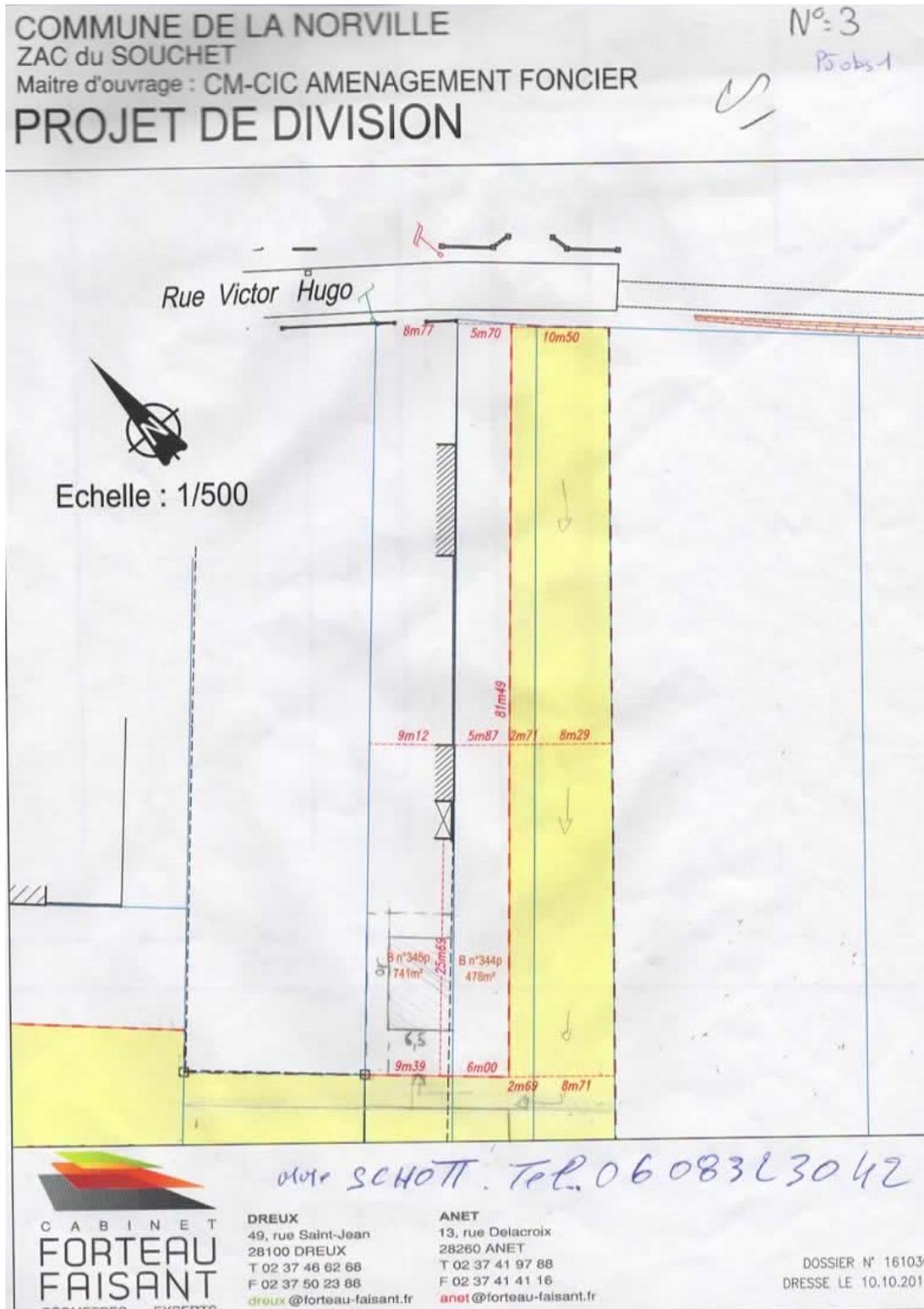
		contexte urbain optimisé » ; - dénonce « le plan d'aménagement de la ZAC comporte de nombreuses incohérences qui seront vecteur d'inconfort.						
15	28/09 2018	M. Mme Fernand Hervé + 2 PJ - Indiquent « Concernant la fiche de renseignements pour la zone Souchet à La Norville, îlot n°17 , nous avons répondu à Coeur Essonne que nous n'étions pas vendeur des parcelles citées en référence » ; - Ajoutent que d'après la désignation cadastrale « seule une partie était à acquérir par l'aménagement et le surplus de la parcelle reste notre propriété après acquisition » ; - Posent la question « Quel sera le devenir de la parcelle enclavée ? » ; - Expliquent que « Ce découpage a été réalisé sans l'accord des propriétaires , et nos parcelles deviennent enclavées contrairement à la loi sur la division des parcelles » ; - Demandent « Nous réclamons que la totalité des parcelles soit intégrée au périmètre de la ZAC et nous procéderons à un recours si cette correction n'est pas obtenue » ; - Contestent l'indication que ces terres soient en friche et/ou peu exploitées », portée dans l'étude d'impact réalisée en date du 06/08/2012 2012 et entérinée par le préfet de région le 14/11/2012 ; NB. Les deux pièces jointes sont reproduites à la suite du tableau - PJ. 1 : « <i>Composition de l'emprise des terres avant division des parcelles, pour justifier les terres en friche et/ou peu exploitées</i> » - PJ. 2 : « <i>Courrier de la Chambre d'agriculture lors de l'élaboration du POS en PLU en date du 28/09/2017 destinées à M. le Maire de La Norville</i> »	X	X	X		X	X
16	28/09 2018	M. Mme Denys Durand + 2 PJ - Indiquent « Concernant la fiche de renseignements pour la zone Souchet à La Norville, n° d'ordre au plan parcellaire 2, 3, 4, 26 et 15 , nous avons répondu à Coeur d'Essonne Agglomération que nous n'étions pas vendeur des parcelles citées en référence » ; - Ajoutent que d'après la désignation cadastrale « seule une partie était à acquérir par l'aménagement et le surplus de la parcelle reste notre propriété après acquisition » ; - Posent la question « Quel sera le devenir de la parcelle enclavée ? » ; - Expliquent que « Ce découpage a été réalisé sans l'accord des propriétaires, et nos parcelles deviennent enclavées contrairement à la loi sur la division des parcelles » ; - Demandent « Nous réclamons que la totalité des parcelles soit intégrée au périmètre de la ZAC et nous procéderons à un recours si cette correction n'est pas obtenue » ; - Contestent l'indication que « leurs terres soient en friche et/ou peu exploitées », portée dans l'étude d'impact réalisée en date du 06/08/2012 2012 et entérinée par le préfet de région le 14/11/2012 ; - Soulignent « Il faut savoir que nous cultivons ces parcelles depuis que nous nous sommes installés en 1981 et que mon père les cultivait avant nous. Ce sont des terres inscrites à la matrice cadastrale en 1^{ère} catégorie ». - Indiquent une erreur d'enregistrement au cadastre en 2005, corrigée dernièrement en juin 2018 : la parcelle n°15 sur le plan	X	X	X		X	X

		<p>parcellaire, d'une surface de 2830m2 appartient à Denys Durand et non à Julien Durand.</p> <p>NB. Les deux pièces jointes sont reproduites à la suite du tableau</p> <p>- PJ. 1 : « Composition de l'emprise des terres avant division des parcelles, pour justifier les termes en friche et/ou peu exploitées » ;</p> <p>- PJ. 2 : « Courrier de la Chambre d'agriculture lors de l'élaboration du POS en PLU en date du 28/09/2017 destinées à M. le Maire de La Norville ».</p>						
17	28/09 2018	<p>Famille Maldonado, et Denys Durand</p> <p>- contestent le montant des indemnités,</p> <p>- expliquent que « Pour la ZAC des Bourguignons gérée soit par la CCA ou par Coeur Essonne, les propriétaires dans les mêmes conditions qu'à La Norville, sont allés à l'expropriation et ont obtenu une indemnité de 35€ + 5€ de réhabilité. Pourquoi 2 poids, 2 mesures ? »</p>						X
18	28/09 /18	<p>M. Saf</p> <p>- indique « je suis habitant et propriétaire de ma maison située en bordure de ce projet des Souchets » ;</p> <p>- déclare « Je suis plutôt favorable à ce projet qui tarde à voir le jour » ;</p> <p>- explique « projet intéressant et ambitieux ».</p>						X
19	28/09 /18	<p>Pierre Duquet parcelles n°33 [et n°34]</p> <p>- Complète sa déposition du 10/09/18 (cf. observation n°1) et signale une erreur de concordance entre le plan parcellaire et l'état parcellaire ;</p> <p>- Rappelle « Je souhaite acquérir une partie de la parcelle 34 qui est actuellement en dehors du périmètre de la ZAC indiqué sur le plan parcellaire (pointillé rouge) – contrairement à ce qui est indiqué sur l'état parcellaire (acquisition de la totalité de la surface de la parcelle) » ;</p> <p>- explique que cette parcelle acquise en partie pour l'aménagement servira à la réalisation de la route d'accès à la ZAC et que cela entraînera des nuisances sonores (route à 6m de sa maison) et des risques en termes de sécurité et d'entretien (risques de friches).</p>	X					X X
20	28/09 /18	<p>Philippe, Marie-Madeleine, Michèle Salmon + 2 PJ</p> <p>- Indiquent « Concernant la fiche de renseignements pour la zone Souchet à La Norville, îlot n°27, nous avons répondu à Coeur Essonne que nous n'étions pas vendeur des parcelles citées en référence » ;</p> <p>- Ajoutent que d'après la désignation cadastrale « seule une partie était à acquérir par l'aménagement et le surplus de la parcelle reste notre propriété après acquisition » ;</p> <p>- Posent la question «Quel sera le devenir de la parcelle enclavée ? » ;</p> <p>- Expliquent que « Ce découpage a été réalisé sans l'accord des propriétaires, et nos parcelles deviennent enclavées contrairement à</p>	X	X	X			X X

		<p>la loi sur la division des parcelles » ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demandent « Nous réclamons que la totalité des parcelles soit intégrée au périmètre de la ZAC et nous procéderons à un recours si cette correction n'est pas obtenue » ; - Contestent l'indication que « leurs terres soient en friche et/ou peu exploitées », portée dans l'étude d'impact réalisée en date du 06/08/2012 et entérinée par le préfet de région le 14/11/2012 ; - Précisent que « leurs terres sont inscrites à la matrice cadastrale en 1^{ère} catégorie » <p>NB. ces deux pièces jointes sont reproduites à la suite du tableau</p> <p>PJ. 1 : « Composition de l'emprise des terres avant division des parcelles, pour justifier les termes en friche et/ou peu exploitées » ;</p> <p>PJ. 2 : « Courrier de la Chambre d'agriculture lors de l'élaboration du POS en PLU en date du 28/09/2017 destinées à M. le Maire de La Norville ».</p>						
21	28/09 2018	<p>COURRIEL de Marion Denizet</p> <p>« Observations présentées pour être enregistrées au titre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire »</p> <p><u>Remarques sur l'emplacement de la ZAC</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Indique : « L'avis de la commission de consommation des espaces agricoles [CDPENAF] n'est pas présent dans les documents de l'enquête publique et n'est pas pris en compte. Les terres agricoles ne sont pas des friches mais des terres agricoles exploitées de première catégorie. Mes propres parcelles (références cadastrales AK109, AK110, B343 ET B363) non seulement sont cultivées à usage agricole (contrairement à ce qui est indiqué dans la décision de la DRIEE du 14/11/2012) mais en outre ce sont des terres agricoles de grande qualité .../... » ; - Conteste « la dispense de la réalisation d'une étude d'impact » : la ZAC a bénéficié d'une dispense datant de 2012, or la population de la communauté de communes s'est largement développée, notamment avec les ZAC ayant été réalisées (ZAC des Bourguignons, des Belles vues, etc.) ; - Demande : « Comment peut-on se priver d'une étude d'impact alors que les réseaux routiers, ferroviaires, services de santé, sont saturés et ne permettent pas aux actuels habitants d'accéder à un cadre de vie de qualité ? » ; - Souligne : « Le projet prive la commune d'un éventuel captage d'eau de première qualité par ignorance et par négligences .../... rue du Bon Puits » ; - Rappelle « l'avis de l'ARS » : proximité de 2 axes subissant un fort trafic (RD19 et RD 152 et 449) induisant un coût des protections sonores à mettre en place, et isolement de cette zone sans transports en commun (27minutes à pieds de la gare RER au parking saturé). <p><u>Remarques sur la conception de la ZAC</u>- Rappelle que « l'objectif de la ZAC est de permettre à la commune par un apport budgétaire de rénover son école » ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conteste le projet architectural : trop d'espaces verts à charge de la commune, faible densité de logements, répartition des types de logements par zone spécifique, destruction irréversible de terres agricoles, « Pourquoi le projet urbain ne s'insère pas dans le tissu 	X	X	X	X	X	X

	<p>existant en prenant a minima exemple sur l'urbanité des cours communes existant en contact avec le site ? ».</p> <p><u>Circulations douces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - estime que « les circulations douces projetées ne sont pas en cohérence avec les cheminements sécurisés existants .../... font référence à une liaison avec le parc de La Norville qui n'existe pas [jardins privés] » ; - conteste le nombre de logements et le taux de densité inférieur à 35 logements/ha (il en faudrait 228 sur 6,5ha) ; - demande « N'est-il pas plus sage de profiter des nombreux espaces verts déjà présents sur la commune pour en assurer un entretien de qualité sans augmenter les charges de la commune ? cf. exemple des villes nouvelles où l'importance de leurs espaces verts en rend la gestion coûteuse ». <p><u>Conclusion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - estime « l'emplacement aurait gagné à être plus étudié pour limiter son impact sur la consommation du foncier agricole et permettre aux nouveaux habitants de prendre place dans un contexte urbain optimisé » ; - dénonce « le plan d'aménagement de la ZAC comporte de nombreuses incohérences qui seront vecteur d'inconfort. 						
TOTAL		12	13	8	5	13	11

Document joint à l'observation n°1
PJ. N°3



Deux documents joints aux observations n°15, n°16, n°20

PJ. 1 : « Composition de l'emprise des terres avant division des parcelles, pour justifier les termes en friche et/ou peu exploitées »

Extrait de l'étude d'impact en date du 14/11/2012

Ci-joint terres Agricoles déclarées à la D D T Service Economie Agricole, P A C (Politique Agricole Commune), sur le périmètre de la zone du Souchet.

Durand	38700 m ²
EARL des cochets	11204 m ²
Lefèvre	10356 m ²

Terre autre usage :

Parcelle AK 104 n° plan 5 contenance 2588m² plantation noyers.

B 349 n° plan 7	«	823m ²	«	peupliers
B 345 n° plan 33	«	1590m ²		ancien verger
B 352 n° plan 28	«	1500m ²	«	«
B 361 n° plan 21	«	345 m ²		taillis
B 351 n° plan 30	«	746 m ²		«
B 362 n° plan 22	«	345 m ²		potager
B 360 n° plan 23	«	1205 m ²		«
B 359 n° plan 25	«	757 m ²		«
B 350 n° plan 31	«	813 m ²		«

Soit un total Cadastral avant division des parcelles de 71.052 m²

Surface de l'emprise, Matrice Cadastre auquel il faut enlever les surfaces restants après l'acquisition pour la réalisation de la Zone. (partie en blanc sur le Plan Parcellaire)

Documents disponibles sur le site

PJ. 2 : « Courrier de la Chambre d'agriculture lors de l'élaboration du POS en PLU en date du 28/09/2017 destinées à M. le Maire de La Norville »

<p>CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE</p> <p>ILE DE FRANCE</p>	<p>Monsieur le Maire de la Norville Mairie de la Norville 1 Rue Pasteur 91294 LA NORVILLE CEDEX</p>
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le Chesnay, le 28 septembre 2007

N/ réf. SJF/FD/CR
 2007 - 1011

Monsieur le Maire,

Vous m'avez fait parvenir le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie. Après examen du document, la Chambre d'Agriculture souhaite faire plusieurs remarques sur ce dossier.

D'une part, la Chambre d'Agriculture maintient sa position sur la préservation des espaces agricoles et reste donc opposée à l'ouverture à l'urbanisation en Aub des terrains agricoles situés au lieu-dit le Souchet. Ce projet d'extension vient isoler une exploitation agricole qui s'est délocalisée assez récemment pour échapper à la zone urbanisée et se trouve, dans le projet, rattrapée par celle-ci. Comme nous l'avions dit lors de la dernière réunion, ainsi que lors du projet de modification du Schéma Directeur Local du SECAM, il s'agit de terres de bonne qualité agronomique et il nous semble que la superficie dont la destination doit changer est trop importante à l'échelle d'un PLU.

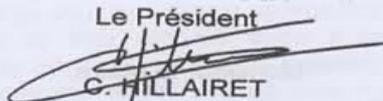
D'autre part, plusieurs emplacements réservés nous posent problème notamment bien sûr l'emplacement réservé n°1 qui contribuera à couper l'exploitation agricole précitée des terres qu'elle exploite. Elle coupe même, dans le cas du maintien de la zone Aub, la cohérence de la zone agricole.

De plus, qu'il s'agisse de l'ER1, de l'ER4 ou de l'ER5, tous trois sont destinés à desservir la zone urbanisable et en constituent donc une annexe. Les disposer dans la zone agricole nous paraît totalement incohérent. Ce point est d'autant plus flagrant pour les ER4 et ER5, pour lesquels il y a découpage de la limite de zone pour laisser ces parcelles en A.

Enfin, la Chambre d'Agriculture s'étonne du report de l'emplacement réservé pour le C6, alors que le SDRIF annonce l'abandon du projet.

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis défavorable sur le zonage du secteur du SOUCHET et sur les emplacements réservés 1,4 et 5.

Espérant que vous amenderez le projet, pour assurer une meilleure préservation des espaces agricoles, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président

C. HILLAIRET