

**ENQUETES CONJOINTES PREALABLES
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET AU PARCELLAIRE
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU SECTEUR JULES VALLES
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE
D'EVRY-COURCOURONNES**

Enquêtes réalisées du 19 février au 06 mars 2024



**Rapport et conclusions motivées
Procès-verbal de l'opération**

Le 03 avril 2024
Joël RIVAULT Commissaire-enquêteur

PLAN

I RAPPORT

Page 3

II CONCLUSIONS MOTIVEES

Page 35

III PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

(Enquête parcellaire)

Page 39

IV ANNEXES

Page 53

I RAPPORT

11 Le projet du secteur Jules Vallès page 4

12 Organisation de l'enquête page 22

13 Déroulement de l'enquête page 25

14 Analyse des observations page 27

11 Le projet du secteur Jules Vallès

11. 1 *Cadre général, page 4*

11. 2 *Le projet de renouvellement urbain du secteur « Jules Vallès, page 7*

11. 3 *Cadre juridique de l'enquête publique, page 21*

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte sur un projet de réaménagement du secteur de la place Jules Vallès, situé dans le centre d'Evry-Courcouronnes, dans le quartier Pyramides-Bois Sauvage.

Il prévoit la démolition de la place, de deux immeubles de logements et des commerces en rez de chaussée puis leur reconstruction selon une nouvelle configuration ainsi que la transformation de la place en espace vert fermé et la requalification des voies et espaces publics adjacents.

Il entraîne le relogement de 93 ménages et l'expropriation de 6 propriétaires possédant des biens immobiliers loués à des gérants dont les commerces sont appelés à fermer.

11. 1 Cadre général du projet

Il s'inscrit dans un vaste ensemble de programmes de transformation des quartiers de la ville d'Evry-Courcouronnes engagés il y a près de 20 ans.

Evry-Courcouronnes

Située à 30 kilomètres de Paris sur un territoire de près de 13 km² où vivent plus de 67 000 habitants, Evry-Courcouronnes ¹ est la ville la plus importante du département de l'Essonne dont elle est la Préfecture.

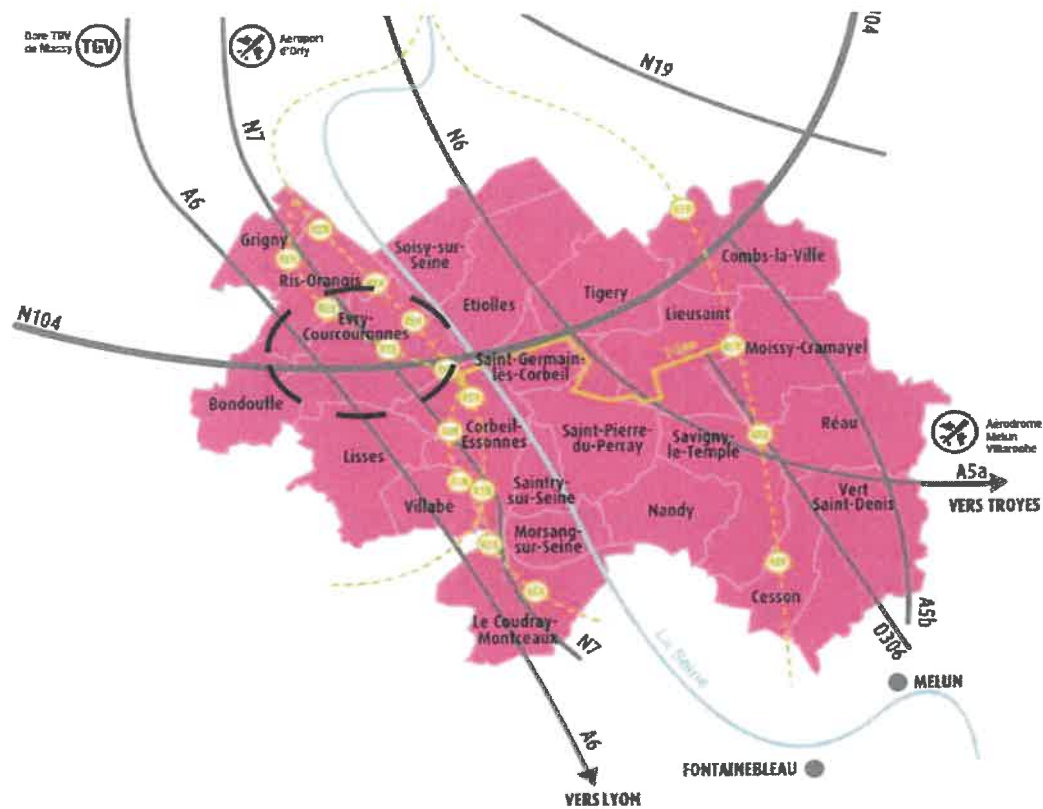
C'est une des 24 communes de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud (GPS), pôle majeur de la région du sud francilien avec 355 000 habitants (cf. schéma ci-dessous), qui est le porteur du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes.

Desservie par d'importantes infrastructures de transport, la ville constitue un pôle administratif, économique et d'enseignement majeur à l'échelle de la région.

Si l'esprit pionnier et créatif qui a marqué les premières années de la Ville Nouvelle y perdure avec une population jeune, un dynamisme en termes de création, de vie sociale et culturelle, Evry-Courcouronnes doit toutefois faire face à des difficultés et des dysfonctionnements apparus avec le temps : vieillissement des logements, paupérisation de copropriétés, obsolescence voire dégradations de certains équipements.

On y constate également un recul de la mixité sociale dans l'habitat, des difficultés d'intégration des nouveaux arrivants ainsi que des problèmes de sécurité et d'incivilité. Certains commerces, notamment de proximité, peinent à se maintenir et tendent à partir.

¹ Evry s'est développée à partir des années 70 avec la création de la Ville Nouvelle. Depuis le 1^{er} janvier 2019, Evry et Courcouronnes ont fusionné, formant la commune nouvelle d'Evry-Courcouronnes



Territoire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Le quartier Pyramides-Bois Sauvage

C'est un des premiers quartiers de la Ville Nouvelle qui occupe un espace stratégique en cœur de ville, jouxtant le centre urbain et ses aménités (gare RER, administrations, Centre Commercial Evry 2, Universités). Il dispose d'une bonne desserte en transports en commun, d'un patrimoine architectural remarquable, lui conférant un potentiel d'attractivité indéniable.

Le quartier Pyramides-Bois Sauvage est un des 9 QPV (Quartiers prioritaires de la ville) ² de la commune et se caractérise ainsi :

- 12 854 habitants ;
- 42% de moins de 25 ans / indice de jeunesse de 3,1 (1,3 en IDF) ;
- 2 fois plus de familles monoparentales (28%) que dans le reste de l'agglomération (14%) ;
- Revenu médian de 15 680 euros par Unité de consommation (UC) ou ménage en 2019 contre 20 850 euros pour Grand Paris Sud en 2019 ;
- Taux de pauvreté 2 fois plus important qu'en Ile de France (32% contre 16%).

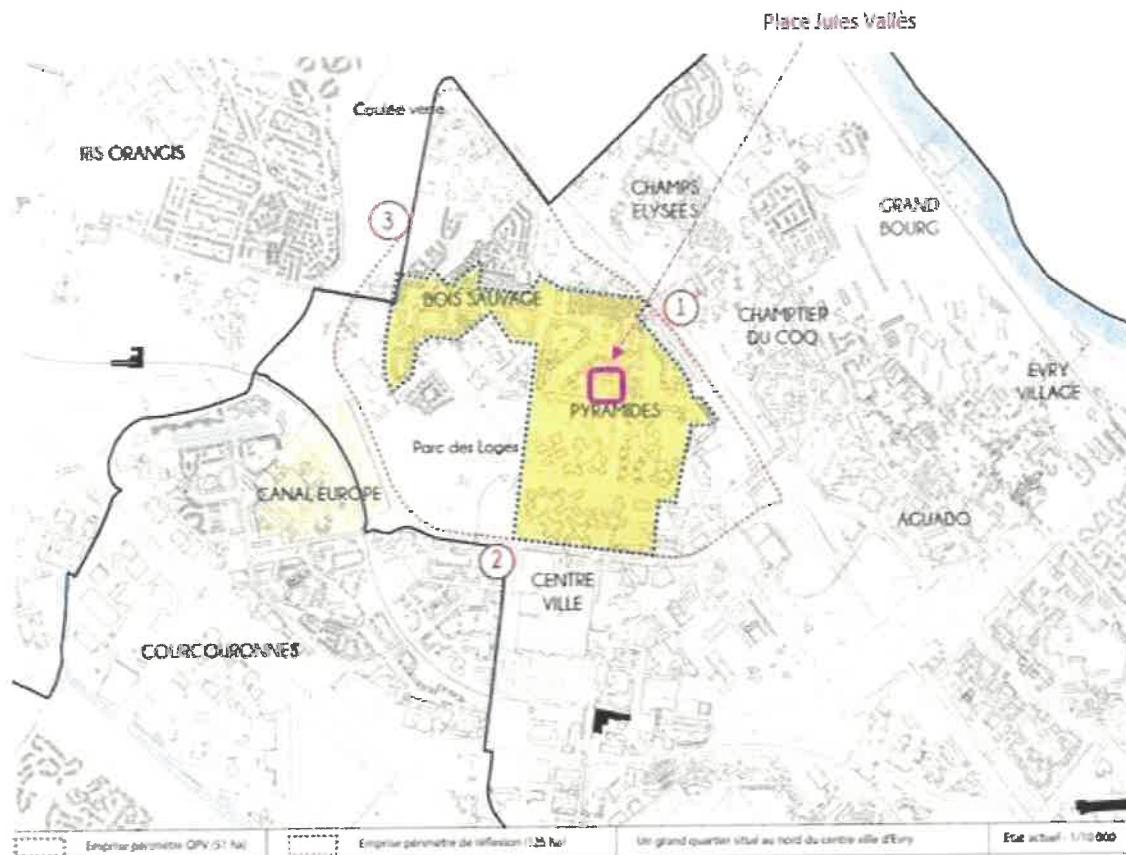
Conçue initialement dans un esprit novateur, son architecture de dalles, reposant sur la séparation en hauteur des activités, ne correspond plus vraiment aux besoins des habitants et contribue même à nourrir un sentiment d'insécurité.

Le quartier a connu une précarisation sociale croissante à partir des années 80-90 qui a contribué à sa stigmatisation, aggravée par des faits divers s'y produisant régulièrement et impactant négativement son image.

Pour y faire face, une première convention ANRU³ Pyramides, signée le 16 mai 2006, a conduit au lancement d'un programme de renouvellement urbain d'envergure : restructuration de voiries, aménagements d'espaces publics, démolition d'immeubles, reconstruction d'équipements scolaires, création d'espaces culturels et sportifs, réaménagements de logements, réalisation de liaisons douces.

² Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

³ ANRU : **Agence nationale pour la rénovation urbaine** : établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du **Programme national de rénovation urbaine (PNRU)** qui a permis la rénovation de 600 quartiers urbains sur le territoire national.



Localisation de la place Jules Vallès au sein du périmètre QPV

Ces interventions bénéfiques n'ont toutefois pas permis de résoudre toutes les difficultés, ce qui a amené, au niveau d'Evry-Courcouronnes, une nouvelle phase de grands programmes d'aménagement impliquant de nombreux acteurs, dont l'Etat, les collectivités territoriales, les aménageurs et organismes sociaux : notamment 2 Zones d'aménagement concerté (ZAC), un Projet action cœur de ville et 3 programmes de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU)⁴.

Le projet Jules Vallès, objet de l'enquête, est situé au sein du périmètre de l'un de ces 3 programmes NPRU, le programme « Pyramides Bois Sauvage ».

⁴ NPRU : Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

11. 2 Le projet de renouvellement urbain du secteur « Jules Vallès »

11.21 Des dysfonctionnements persistants en dépit des travaux menés en 2006, page 8

11.22 Le choix du projet, page 10

11.23 11.23 Réalisation du projet, page 13

La place Jules Vallès est située au cœur du quartier des Pyramides. Créée au début des années 80, elle est bordée par 3 bâtiments dont 2 constituent la résidence des Loges, accueillant des logements dans les étages et, en fond de place, des commerces sous arcades en rez-de-chaussée ainsi que des parkings en sous-sol. Ces 3 bâtiments contigus forment un U renversé orienté côté sud.

Occupant environ 3 400 m², cette place a été conçue pour accueillir le marché forain du nouveau quartier des Pyramides, marché qui a été déplacé provisoirement dans le parc des Loges puis relocalisé définitivement dans le centre-ville.



Place Jules Vallès à Evry-Courcouronnes

11. 21 Des dysfonctionnements persistants en dépit des travaux menés en 2006

- **Un ensemble de problèmes sociaux et de gestion**

La place Jules Vallès concentre un certain nombre de problèmes, squats, insécurité, trafics, ... en raison notamment de la configuration architecturale particulière du site (porche, arcades et contre-allées en fond de place...). Par ailleurs, la résidence des Loges, gérée par le bailleur SEQENS⁵, connaît des difficultés de gestion.



Le secteur de la place Jules Vallès actuel

⁵ Société à mission du groupe Action Logement, acteur global du logement en Ile de France

- **Une offre commerciale peu lisible**

La place Jules Vallès est une polarité commerciale regroupant 13 commerces actifs, qui se composent d'offres alimentaires type épicerie ou supérette, d'une offre de restauration ainsi que de services mais de façon limitée et peu attractive. Cette offre commerciale apparaît comme peu visible, sans scénographie, avec des devantures peu qualitatives et des noms d'enseignes parfois absents.

- **Un réseau viaire compliqué, qui rend le parcours automobile peu compréhensible**

La place constitue un lieu de passage offrant peu de sécurité pour les différents modes de transports sous le passage de l'arcade faisant la jonction entre la rue Jules Vallès et la Place Jules Vallès par le Nord.

11. 22 Le choix du projet

3 scénarii d'aménagement du secteur Jules Vallès ont été étudiés en 2020 :

Scénario 1 « au fil de l'eau »

-acquisition progressive par la collectivité des locaux commerciaux du rez de chaussée en fonction et au moment de leur vente puis re-commercialisation à la convenance de la collectivité ;

-réhabilitation de la résidence des Loges, suppression des façades des cellules commerciales ainsi que des arches et des porches ;

-requalification de l'espace public (parking sur la place, voie de livraison).

Ce scénario n'a pas été retenu en raison de sa durée dans le temps non maîtrisée et son caractère aléatoire puisqu'il repose sur la seule volonté des propriétaires de céder leurs biens commerciaux et qu'il ne répond pas aux souhaits de développer une nouvelle démarche résidentielle et d'améliorer l'offre commerciale.

Scénario 2 « modification partielle » :

-maintien des immeubles existants, suppression de la place et construction, sur l'emplacement, d'un immeuble de 30 logements en accession avec création de commerces en rez-de-chaussée.

Il ne répond que partiellement aux objectifs recherchés et s'avère très complexe aux plans technique (impliquerait de modifier d'autres immeubles adjacents) et financier.

Scénario 3 retenu : « transformation en profondeur » : il prévoit

-la démolition des 2 bâtiments de la résidence des Loges (93 logements) gérés par SEQENS situés au Nord et de la place puis la création, au Sud de la place, d'un nouvel immeuble d'habitations en accession à la propriété (création de 85 logements en PSLA⁶) ;

⁶ **Prêt social location accession (PSLA)** : dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

-la suppression de la place Jules Vallès sous sa configuration actuelle et la réalisation d'un îlot vert de plus de 1500 m² d'espaces de jardin dont 40% en pleine terre et connecté à la coulée verte ; cet îlot vert sera fermé et accessible aux seuls résidents ;

- la suppression des cellules commerciales actuelles situées autour de la place Jules Vallès puis la réalisation d'un linéaire commercial plus attractif en rez-de-chaussée du nouvel immeuble, donnant au Sud, sur la rue Jules Vallès ;

-la requalification de la voirie et la création de places de stationnement et livraison.

Nota 1 : Le troisième immeuble formant le U actuel, géré par Essonne Habitat, situé côté Ouest, n'est pas concerné et est maintenu.

Nota 2 : le projet prévoit la démolition totale de l'ensemble immobilier de la résidence des Loges, à l'exception de la partie de la rampe pour véhicules desservant les copropriétés adjacentes du Mail des Poètes. Le projet comportera une nouvelle rampe d'accès autonome et l'emprise de la rampe desservant les copropriétés du Mail des Poètes leur sera cédée.

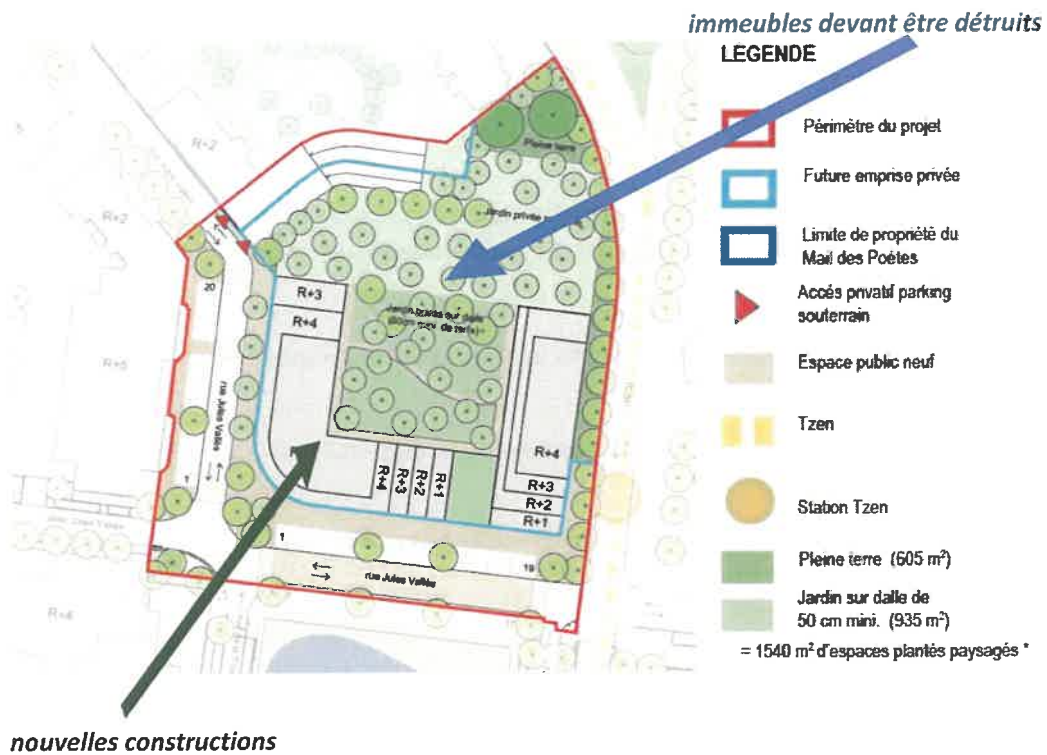
Ce scénario est le mieux à même de répondre aux enjeux identifiés et aux attentes de l'ANRU. Il correspond aux souhaits des collectivités de privilégier une intervention massive sur ces espaces afin. « d'ouvrir les quartiers » et mieux les connecter entre eux.

Il vise à améliorer la situation sécuritaire et recréer une centralité autour de la place Jules Vallès où se construit déjà actuellement une Maison des Services Publics à proximité immédiate côté Sud (photo ci-dessous).

Il doit permettre la mise en œuvre d'un parcours résidentiel positif favorisant la mixité sociale et la création d'une nouvelle offre commerciale dans un environnement transformé et plus favorable à l'environnement



Construction en cours de la Maison des Services Publics rue Jules Vallès, côté Sud de la place Jules Vallès



Plan (ci-dessus) et vue (ci-dessous) du projet secteur Jules Vallès



11.22 Réalisation du projet

A Cadre administratif B Gouvernance C Concertation D Modalités d'exécution

E Autres dispositions administratives F Démonstration de l'intérêt public

G Acquisition des biens fonciers

A Cadre administratif

Le Conseil Municipal d'Évry-Courcouronnes a approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SPLAI-IN et autorisé son Maire ou son représentant à signer le Traité le 13 octobre 2022 (délibération jointe au dossier d'enquête).

Le projet fait l'objet de l'avenant n°2 à la convention Parc aux Lièvres-Pyramides Bois Sauvage définissant les conditions d'intervention de l'ANRU, signé le 3 novembre 2022 par l'ensemble des partenaires du projet : ville d'Évry-Courcouronnes, CA Grand Paris Sud, SPLA-IN Porte Sud Grand Paris, CD 91, Préfecture du 91, Action Logement, Foncière Logement, SEQENS, Caisse des Dépôts et Consignation, ANRU.

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud a confié la réalisation de l'opération « Place Jules Vallès » à la SPLA-IN⁷ Porte Sud du Grand Paris dans le cadre d'une concession d'aménagement, le 8 novembre 2022 (délibération jointe au dossier d'enquête).

B Gouvernance du projet

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, en lien avec la commune d'Évry Courcouronnes, porte le projet. Le pilotage est assuré par un comité coprésidé par le préfet délégué à l'égalité des Chances de l'Essonne, le Président de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart et le Maire d'Évry-Courcouronnes. Il est animé par les services de l'agglomération Grand Paris Sud qui réunissent semestriellement les maîtrises d'ouvrages, les financeurs et les partenaires associés.

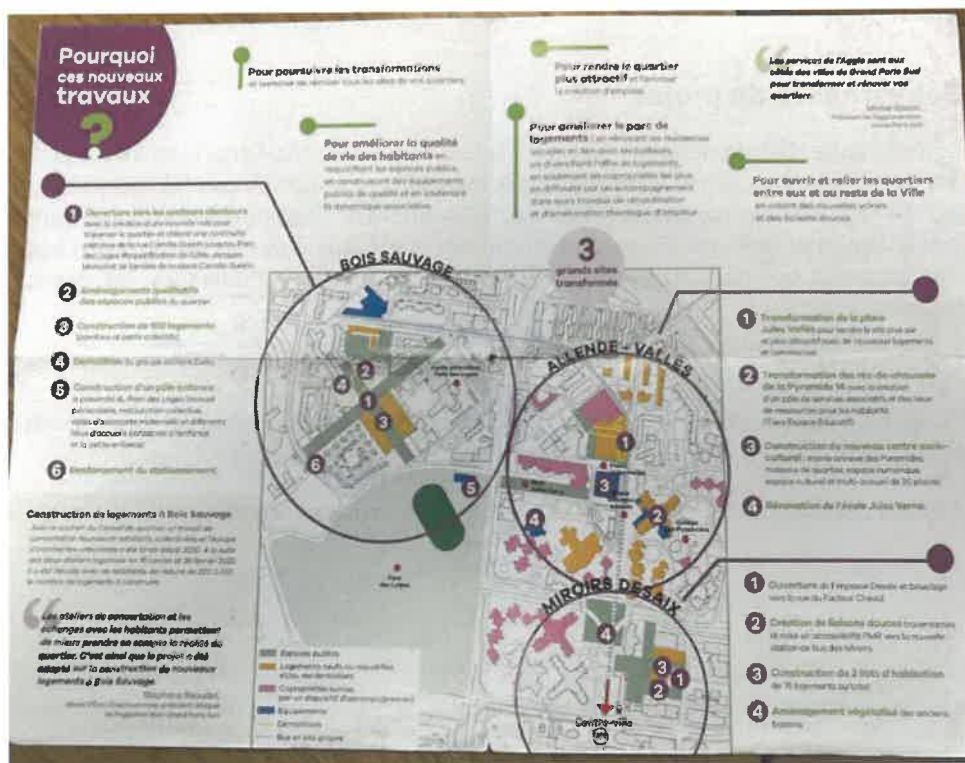
C Concertation

Le projet de renouvellement urbain et plus spécifiquement l'opération Jules Vallès a fait l'objet de différents temps d'information auprès des habitants et commerçants :

Juillet 2019 : réunion publique Pyramides Bois Sauvage : présentation des objectifs et des étapes du projet,

⁷ La Société publique locale d'aménagement -Intérêt national (SPLA-IN) Porte Sud du Grand Paris, créée en 2017 par ses deux actionnaires fondateurs, Grand Paris Aménagement et Grand Paris Sud, est une société anonyme créée pour étudier, concevoir et réaliser des opérations d'aménagement d'envergure pour le territoire Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

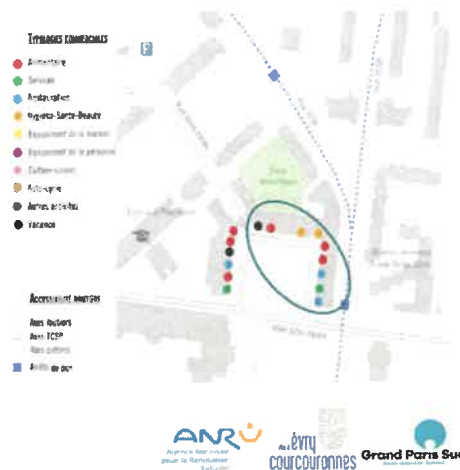
Septembre 2021 : présentation du projet Jules Vallès aux commerçants de la place puis aux locataires de la résidence Les Loges, réunion publique Pyramides Bois Sauvage avec diffusion d'une plaquette synthétisant le projet et les étapes successives. (Cf. extraits des présentations ci-dessous)



Quels commerces seront impactés par la future démolition ?

9 cellules commerciales démolies
Place Jules Valles à Evry Courcouronnes.

- Vasi Café restaurant (22)
- Epicerie Thilakshika (20)
- Barbier Barber shop Bs (20)
- Pharmacie des Loges (16 bis)
- Boulangerie Point Chaud viennoiserie (16)
- Boucherie Dadi (14)
- Taxiphone Neila Phone (12)
- Restaurant Le Pho G3 (12)
- Boulangerie La Cantine(10)



Quelles sont vos perspectives?

D'ici la fin de l'année - Rencontres avec le Service Commerce de la Ville, pour faire le point sur vos projets et besoins

Accompagnement de la Ville sur la recherche de locaux pour ceux qui le souhaitent.

Dès septembre 2022 - Lancement de la négociation amiable (notamment sur les différentes indemnisations avec le futur aménageur)

Juin 2023 - Fin de la négociation amiable.

Et ensuite, si pas d'accord trouvé, lancement de la phase judiciaire.

A noter : en 2027, un futur programme opérationnel est envisagé avec 830 m² de linéaire commercial.

Par ailleurs, les services des collectivités travaillent sur le déploiement d'une maison du projet et d'un projet mémoire. Dans ce cadre, s'est créé le Collectif Mémoires Convergence qui réunit des habitants, des associations et partenaires institutionnels pour accompagner les habitants dans les transformations de leur quartier, les remettre au cœur du projet en les rendant acteurs de ces transformations.

Ce collectif permet aussi de travailler avec les habitants des quartiers Pyramides et Bois Sauvage sur des projets communs notamment de mutualisation des équipements publics et des structures de proximité.

Différents temps forts sur l'année 2023 ont été réalisés avec le Collectif :

Balades urbaines avec les habitants (février), balades urbaines avec les structures jeunesse des Pyramides et du Canal (février, avril), brunch Habitants (avril), festival Convergences le 1er juillet 2023 : avec un stand Maison du Projet point d'information sur le NPNRU Pyramides Bois Sauvage, réalisation d'une fresque sur la façade de la résidence des Loges par un artiste du quartier (juin juillet).

D Modalités d'exécution du projet

Responsabilités

Le bailleur social SEQENS assure la maîtrise d'ouvrage de la démolition de l'ensemble bâti (logements de la résidence des Loges et rez-de-chaussée commerciaux), qui sera réalisée dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage SEQENS-SPLA-IN.

La SPLA-IN réalisera les équipements de voiries et réseaux divers et cèdera le futur lot privé à un opérateur qui réalisera le chantier de construction du nouveau bâtiment (opération de promotion immobilière).

Phasage opérationnel

- 2022-2025 : Relogement des occupants de droit des logements de la résidence des Loges par SEQENS (Fin janvier 2024, 74 ménages sur 93 avaient été relogés).
- 2026 : Démolition du bâti et de la place Jules Vallès.
- 2027-2028 : Construction des nouveaux bâtiments.
- 2028 : Travaux d'aménagements des place et rue Jules Valles.

Appréciation sommaire des dépenses

Le montant global de l'opération est estimé à environ à 18 112 900 € HT soit :

- Acquisitions foncières (y compris les aléas) : 13 800 000 € HT
- Etudes, frais divers, frais financiers : 1 335 000 € HT
- Equipements publics d'infrastructure : 2 619 000 € HT
- Participation au financement des démolitions : 358 900 € HT

Au titre du NPNRU, il est prévu des subventions de la part du Conseil Départemental de l'Essonne, du Conseil Régional, de la Ville d'Evry-Courcouronnes et de l'ANRU, pour un montant total d'environ 3 880 000 €.

Le concédant, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, participera au coût de l'opération, sous forme d'apport en numéraire. Il versera également à la SPLA-IN une participation financière complémentaire d'un montant équivalent à la part communale de la taxe d'Aménagement perçue dans le périmètre de l'Opération.

E Autres dispositions administratives

Dispense d'évaluation environnementale

Le projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès prévoyant la construction d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et son périmètre d'intervention étant inférieur à 10 hectares, il n'est donc pas susceptible d'être soumis à examen à évaluation environnementale systématique ou à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Compatibilité du projet avec les documents de planification

Il est compatible avec le Schéma régional directeur d'Ile de France (SDRIF 2013-2030)

Pour la ville d'Evry-Courcouronnes, dont le secteur Pyramides Bois Sauvage, le SDRIF donne plusieurs orientations, notamment les espaces verts à préserver et les espaces d'habitat à valoriser en vue de leur densification et de la diversification de l'offre de logements.

Il est compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU) d'Evry-Courcouronnes (2019)

En réalisant du logement en accession au cœur d'un quartier prioritaire de la ville, l'opération répond à l'objectif de diversification du parc de logement et d'accompagnement des parcours résidentiels.

En recréant du commerce en pied d'immeuble et en reconfigurant l'îlot Jules Vallès pour créer une rue réaménagée, elle répond aux objectifs d'attractivité et de satisfaction des besoins en commerces et services de proximité.

En créant un cœur d'îlot jardin au cœur d'un secteur aujourd'hui majoritairement minéral, l'opération répond à l'objectif de confortation du cadre de vie et de la trame verte et bleue de la ville.

F Démonstration de l'intérêt public du projet

Le périmètre de la DUP

La Déclaration d'utilité publique (DUP) vise à permettre la mise en œuvre de la totalité de l'opération de renouvellement urbain « Jules Vallès ». Ce périmètre représente une emprise d'environ 8,8 ha.

La consistance foncière du périmètre de projet

Elle se caractérise par des volumes correspondant aux locaux d'habitation et à un sous-sol de stationnement, à la rampe d'accès au sous-sol, à un espace de voiries et circulations ouvertes au public (passage sous porche et circulations pour piétons).

Elle inclue des volumes spécifiques constituant des commerces en pied d'immeuble et des locaux techniques et de services à l'usage de l'immeuble et comprend la Place Jules Vallès et des espaces de circulations publics (voiries et trottoirs), sis sur diverses parcelles appartenant au domaine public de la Ville d'Evry-Courcouronnes et de GPS.

Un projet d'intérêt général au bilan coûts/avantages positif

Les impacts négatifs du projet sont d'ordre opérationnels et donc provisoires :

* altération de l'environnement direct des usagers due au chantier ; * fermeture anticipée de la place ; * déplacement et relogement des familles ; * perte de chiffre d'affaires des commerces ;

* risque de problèmes de sécurité en cas de délais trop longs entre maîtrise foncière des logements vidés et locaux commerciaux cédés et démolition de l'immeuble (squats) ; * accès au parking de la copropriété Mail des poètes rendu impossible durant 1 mois en phase de démolition ; * abattage d'arbres.

Des mesures compensatoires permettant de réduire ou compenser ces impacts sont prévues, dont notamment : le relogement des ménages encadré par l'ANRU, des plantations compensatoires en cœur d'îlot, des mesures de réduction des nuisances de chantier et la création de places de stationnement provisoires le temps du chantier de démolition.

Les impacts positifs sont forts et durables et vont contribuer au changement d'image du quartier et à l'amélioration du cadre de vie des habitants :

* amélioration et diversification des parcours résidentiels avec une nouvelle offre de logements ; relogement encadré par l'ANRU ; * suppression d'espaces squattés et de lieu de vie dévalorisés et disqualifiés ; * réalisation de nouveaux équipements, commerces et services.

* valorisation du volet paysage avec la réalisation d'un cœur d'îlot jardin et la création d'alignement d'arbres, permettant de lier les trames vertes ; * amélioration de l'empreinte environnementale en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant une gestion alternative et gravitaire des eaux pluviales, et en luttant contre les îlots de chaleur en été par la création de noues et la maximisation des surfaces de pleine terre.

*expropriations limitées.

G Processus d'acquisition des biens fonciers

Le projet retenu impliquant une transformation complète de l'espace, la SPLA IN doit nécessairement maîtriser la totalité des parcelles et des volumes⁸ sis à l'intérieur du périmètre, avant tout lancement de travaux de démolition de l'ensemble immobilier.

Les acquisitions nécessaires se répartissent de la manière suivante :

Les volumes appartenant au bailleur social SEQENS :

SEQENS est propriétaire d'un immeuble d'habitation et de sous-sol de stationnement. Il est également propriétaire du volume constituant la rampe d'accès au sous-sol. Ce volume est grevé d'une servitude de passage pour l'accès des véhicules des copropriétés voisines.

La cession au profit de la SPLA IN interviendra à l'amiable une fois les volumes démolis.

Les volumes appartenant aux acteurs institutionnels de l'opération :

Il s'agit des volumes appartenant à Grand Paris Aménagement, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et à la commune d'EVRY-COURCOURONNES. Ces volumes sont constitués de voirie et de circulation publique, de locaux et espaces de services. Un seul volume est à destination commerciale et constitue l'un des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (pharmacie).

La SPLA-IN procédera à l'acquisition amiable de ces biens appartenant aux propriétaires institutionnels de l'opération

Les emprises de parcelles constituant du domaine public appartenant à la Commune d'EVRY-COURCOURONNES, et ayant vocation à le demeurer à l'issue du projet, ne seront pas acquises par la SPLA IN. L'aménageur interviendra sur ce foncier dans le cadre d'une autorisation de travaux.

Les volumes appartenant à des propriétaires privés constituant des locaux à usage commercial :

⁸ Le volume immobilier est un espace exprimé en trois dimensions tandis que la parcelle est exprimée en deux dimensions.

La structure commerciale actuelle comprend 8 cellules (dont 1 cellule divisée en 2 commerces) en rez-de-chaussée du bâtiment des Loges, toutes occupées. La majorité sont des commerces alimentaires et de restauration. Les murs commerciaux sont la propriété de propriétaires privés (personnes physiques et morales) sauf un volume, propriété de Grand Paris Sud (local occupé par la pharmacie).

La maîtrise de l'intégralité du foncier dont les rez-de-chaussée commerciaux appartenant à 6 propriétaires privés, nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation, malgré les démarches entamées auprès des propriétaires privés.

Le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause la possibilité pour la SPLA IN de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

Point au 19 février 2024, date de début de l'enquête publique :

Les 6 propriétaires de biens commerciaux ont été notifiés de l'avis d'ouverture d'enquête par lettre recommandée réceptionnée entre le 31 janvier et le 7 février 2024.

Ils ont été préalablement tous contactés à l'amiable oralement et par un premier courrier d'information qui leur a été adressé au mois de janvier 2023.

Courant 2023, tous les commerces ont été visités par la SPLA-IN en présence d'une évaluatrice de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID)⁹ en vue de rendre une estimation des biens.

Tous les propriétaires ont reçu une offre orale sauf un, du fait de difficultés à le joindre téléphoniquement.

4 propriétaires sur 6 ont déjà reçu une offre écrite. Les autres offres sont en cours d'élaboration, la visite des locaux ayant été effectuée plus tardivement.

Mi-février 2024, aucun accord amiable n'a pour l'instant été trouvé.

11. 3 Cadre juridique de l'enquête publique

En conformité avec l'article R131-1 du Code l'expropriation pour cause d'utilité publique, et afin de pouvoir procéder aux expropriations, le projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès fait l'objet de 2 enquêtes menées de façon conjointes :

-une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) qui vise à définir si l'opération projetée doit être déclarée d'utilité publique ;

-une enquête parcellaire qui vise à confirmer les parcelles à exproprier et donc l'emprise foncière du projet ainsi que l'identification de l'ensemble des propriétaires et ayant droits.

-
- ⁹ La DNID assure les évaluations et les expropriations pour le compte de grands opérateurs fonciers en Île-de-France.

12 Organisation de l'enquête

Documents administratifs

M. Joël RIVAULT a été désigné commissaire enquêteur et M. Jean-Pierre REDON commissaire enquêteur suppléant par la décision n° E23000076/78 du 28 décembre 2023 signée par la Présidente du Tribunal administratif de Versailles (cf. Annexe 2 au présent rapport).

M. RIVAULT a été mandaté pour mener l'enquête publique par courrier en date du 7 janvier 2024 de la Direction des politiques publiques et de l'appui territorial de la Préfecture de l'Essonne. (cf. Annexe 3)

L'enquête publique a fait l'objet de l'arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/010 du 16 janvier 2024 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de celui-ci et présenté par la société par la société locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) (cf. Annexe 4).

Entretiens menés

-25 janvier matin : réunion sur le projet et visite du site avec Mme GALMICHE, chef du projet Place Jules Vallès à la SPLA IN, Mme BLANCHARD et M. OUSSADA, de la Direction du foncier et du Patrimoine de la SPLA-IN ;

-25 janvier après-midi : récupération du dossier et entretien sur les modalités de l'enquête avec Mme TARDY, du Bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales de la Préfecture de l'Essonne ;

-26 janvier après midi : entretien téléphonique sur le volet logement du dossier avec M. TRACOL, responsable grands projets renouvellement urbain chez SEQENS ;

-6 février après midi : entretien sur l'organisation de l'enquête et l'accueil du public dans les locaux de la commune ainsi que sur la vision du projet par la commune d'Evry-Courcouronnes avec Mme DIARRA Conseillère communautaire de Grand Paris Sud, Adjointe au maire en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'attractivité du territoire, Mme PASSOT, Directrice générale adjointe développement territorial et urbain, Mme VALOIS Directrice du développement économique, Mme BOUCHER responsable du foncier et personne de contact pour l'enquête ;

-7 février après-midi : entretien téléphonique sur les aspects sécurité avec les services du commandant CURALLUCI DE PERETTI, de la Direction départementale de la sécurité publique de l'Essonne ;

- 12 février après-midi : entretien sur la vision du porteur de projet avec Mme GAUBERT, Directrice de l'aménagement et du renouvellement urbain et M. FELDMANN de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

- 29 février matin : entretien sur le projet avec M. MERAY Directeur chez Essonne Habitat propriétaire de l'immeuble situé côté « Ouest » de la place Jules Vallès et contigu aux immeubles de la résidence des Loges.

Publicité

L'avis enquête a fait l'objet de parutions dans « Le Parisien » et dans « Le Républicain de l'Essonne », les 8 et 22 février 2024 (cf. Annexe 5).

L'information de la population a pris plusieurs formes :

Panneaux d'affichage de l'avis d'enquête publique

A) Sur le site du projet :



Panneaux d'affichage situés côté Sud et côté Ouest de la place



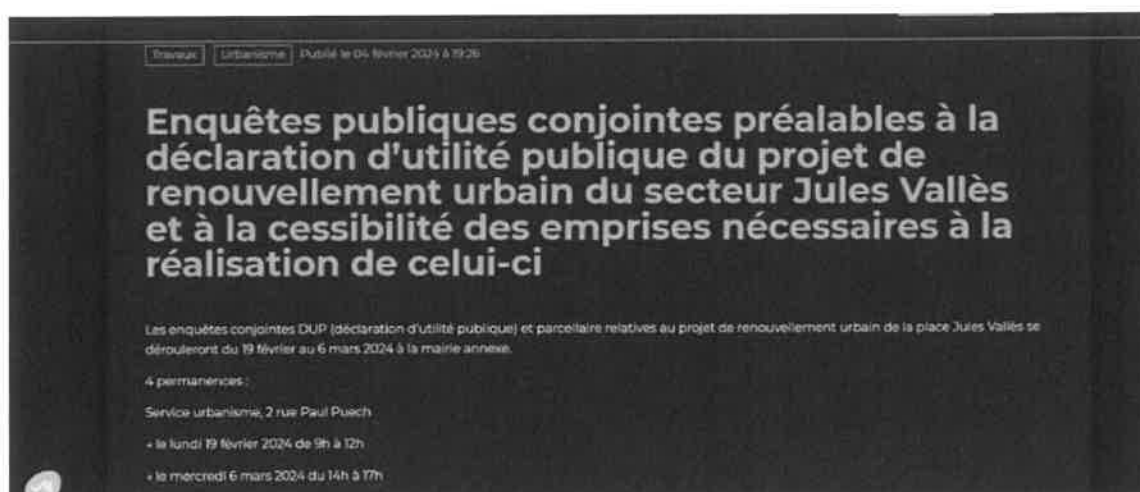
Il est à noter qu'au cours de l'enquête, certains de ces panneaux ont disparu et ont dû être remplacés.

B) Panneaux d'affichage de l'enquête sur plus de 20 emplacements de la commune (certificats d'affichage en Annexe 6)

Communication sur l'enquête sur la page d'accueil du site internet de la commune dès le 4 février :



Information sur l'enquête sur le site internet de la commune d'Évry-Courcouronnes



13 Déroulement de l'enquête

Elle a eu lieu du 19 février au 6 mars 2024 17heures.

Permanences

-lundi 19 février de 9 heures à 12 heures, Mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes ;

-samedi 24 février de 9 heures à 12 heures, Mairie d'Evry-Courcouronnes, place des Droits de l'Homme et du Citoyen, 91000 Evry-Courcouronnes ;

-samedi 2 mars de 9 heures à 12 heures, Mairie d'Evry-Courcouronnes, place des Droits de l'Homme et du Citoyen, 91000 Evry-Courcouronnes ;

-mercredi 6 mars de 14 heures à 17 heures, Mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes.

Consultation des dossiers d'enquête

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire comportant la notice explicative et les pièces complémentaires de même que les registres d'enquête DUP et parcellaire, respectivement côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et le maire d'Evry-Courcouronnes, étaient consultables par le public sous forme papier à la Mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes, pendant toute la durée des enquêtes, aux heures d'ouverture habituelles des services.

Ils étaient également consultables sur le site des services de l'Etat en Essonne :

www.essonne.gouv.fr/publicationsenquetes-publiques/amenagement-et-urbanisme/amenagement

Le public pouvait déposer ses observations par écrit sur les registres papier ou en faire part oralement au commissaire enquêteur lors des permanences. Il pouvait également lui adresser un courrier écrit à la Mairie d'Evry-Courcouronnes ou envoyer un courriel à l'adresse :

pref-iulesvalles-evrycour_couronnes@essonne.gouv.fr

Observations recueillies

Au total, **7 observations** ont été adressées :

Concernant l'enquête d'utilité publique (4)

2 observations ont été portées sur le registre papier par 2 gérants de commerce et **2 observations** ont été adressées par voie électronique par un groupe politique du conseil municipal de la commune d'Evry-Courcouronnes.

Concernant l'enquête parcellaire (3)

3 observations ont été portées sur le registre papier de la part de 3 propriétaires de locaux commerciaux concernés par l'expropriation.

Par ailleurs, lors de visites sur le site, les 28 février et 5 mars matin, le commissaire enquêteur a pu s'entretenir du projet avec environ une dizaine de personnes, commerçants de la place Jules Vallès ou passants.

Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 6 mars 2024 à 17 heures à la Mairie annexe Courcouronnes centre. Les cahiers de registre d'enquête publique ont été signés par Monsieur le Maire d'Evry-Courcouronnes avant transmission au commissaire enquêteur.

Les observations recueillies ont donné lieu à un procès-verbal de synthèse adressé le 7 mars par le commissaire enquêteur à la SPLA-IN, porteur de projet, qui a répondu le 21 mars.

Ce procès-verbal complété par les commentaires du porteur de projet est consultable en Annexe 1. Il contient la copie de l'intégralité des observations recueillies pour les 2 enquêtes.

14 Analyse des observations

1 Synthèse

Pour l'enquête d'utilité publique, 4 commentaires ont été déposés de la part de 3 personnes, 2 gérants concernés par les commerces du rez de chaussée de la résidence des Loges ainsi qu'un représentant d'un groupe politique du conseil municipal qui a déposé 2 contributions.

Ces commentaires ont été complétés par des entretiens tenus sur place par le commissaire enquêteur avec des riverains, passants et commerçants (une dizaine de personnes environ).

Les avis recueillis sont, dans une très grande majorité, favorables au projet, le groupe politique émettant quant à lui un avis défavorable à la demande d'utilité publique.

Les observations les plus récurrentes portent sur les montants d'indemnisation des gérants concernés ainsi que sur les délais et besoins en information sur les procédures à venir.

2 Détail des observations (4)

Elles sont complétées par les commentaires du porteur de projet dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

21 Registre papier (2)

1) Mme HO HOAI HUIONG (gérante EVRTL2 Enseigne PHOG 3), 2 mars :

Sur les conditions d'indemnisation :

« Sur quelle base réaliserez-vous cette indemnisation ? Nous souhaitons que vous preniez en compte les meilleures années de bilan pour la calculer. »

Commentaires du porteur de projet

La SPAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID). Cet avis se fonde, entre autres, sur le chiffre d'affaires moyen du fonds de commerce sur les 3 derniers exercices et non sur les « meilleures années ».

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation et recontactera Madame HO afin de lui apporter de nouveau les éléments de réponse souhaités et poursuivre les échanges amiables.

Sur le relogement :

« Avez-vous des solutions pour reloger mon commerce ? »

Commentaires du porteur de projet :

La SPLA-IN ne détient pas de locaux dans lesquels les locataires pourraient se transférer.

La ville dispose seulement de quelques locaux commerciaux vacants mais dont la localisation ou les loyers ne correspondent pas aux attentes des commerçants. Seul 2 commerçants ont fait cette demande express d'accompagnement pour trouver un nouveau local.

Deux propositions de repositionnement de la restauration ont été faites par la Ville :

- La Ville a proposé un commerce situé allée de l'Orme à Martin. A la suite de la visite du local, un représentant du PHO G3 a indiqué que le local ne correspondait pas aux besoins.
- Le 4 janvier 2024, un autre local situé au niveau du centre commercial du Petit-Bourg a été visité mais le positionnement géographique ne convenait pas.

Des échanges doivent avoir lieu avec un propriétaire important sur la ville qui devrait avoir des biens à céder, sans succès à ce jour.

Sur l'information :

« Quand aurons-nous l'information sur l'indemnisation ? Nous souhaiterions avant le 30 juin une réunion avec tous les acteurs du projet pour avoir des dates et des chiffres réels sur l'avancement du projet »

Commentaires du porteur de projet :

La SPLAI-IN a eu l'occasion d'échanger par téléphone à plusieurs reprises et de rencontrer Mme HO lors de la visite de son commerce en présence d'une évaluatrice de la DNID. Lors de ces occasions la SPLA-IN a rappelé le calendrier et les grandes étapes de l'opération en particulier en ce qui concerne la maîtrise foncière et la démolition du bâtiment.

Le montant total de l'indemnisation de transfert du fonds de commerce, y compris les indemnités accessoires, pourra être déterminé une fois le nouveau local identifié et sur présentation des justificatifs (factures et attestations de l'expert-comptable).

La SPLA-IN se tient à la disposition de la gérante du PHO G3 afin de compléter les éléments d'information déjà transmis.

2) Mme D. BERSSAD (gérante EUARL Yadi) 2 mars :

« Mon accord est total. Cependant la SPLA-IN m'a fait une offre dérisoire pour la reprise de mon fonds de commerce que j'ai refusée et fait une contre-proposition, en attente de réponse.

Le fonds de commerce se dégrade de jour en jour, les clients ont été logés ailleurs. A cause du retard de l'indemnisation, je vis sous le seuil de pauvreté (RSA). Afin de trouver un règlement amiable dans les meilleurs délais, je suis ouverte à toute négociation constructive ».

Commentaires du porteur de projet :

La SPLAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la DNID.

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation et recontactera Madame BESSAD afin de poursuivre les échanges amiables.

212 Voie électronique

- 3) M. J. MONIER groupe Agissons Citoyens pour Evry-Courcouronnes, 2 contributions les 2 et 6 mars :

Sur l'étude avant le projet :

« ...Il est question d'une « polarité commerciale en déliquescence. Afin de mener le bon diagnostic des besoins réels des riverains, commerçants et personnes fréquentant la place, une enquête fine sur les évolutions commerciales, la situation socio-économique et les besoins des habitants a-t-elle été conduite ? ...»

Commentaires du porteur de projet :

Plusieurs études listées dans le dossier d'enquête public ont été menées sur le secteur de la place Jules Vallès dans le cadre du Protocole de Préfiguration de l'ANRU. Ce point est précisé dans la notice explicative de DUP (page 21 – 4 L'émergence du projet urbain - a. Les études menées sur le territoire et le site de projet) :

« Dans le cadre du Protocole de Préfiguration de l'ANRU, une étude de faisabilité urbaine et technique portée par Grand Paris Sud a été menée par le groupement Bécarmap/Adéquation/Attitudes Urbaines/Paule Green/Urbatec/Ville en Œuvre. Cette étude a donné lieu, notamment, à un diagnostic résidentiel et commercial. »

« Pour ce projet, et compte tenu des enjeux importants d'attractivité du quartier, une étude de redynamisation commerciale a été menée par le bureau d'études Objectif Ville entre 2019 et 2020. Complétée par une mission d'assistance à maîtrise d'Ouvrage (Ville en Œuvre, 2021) permettant de préciser la stratégie d'intervention de la collectivité et le montage opérationnel sur ce secteur. »

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet, et en partenariat étroit avec les services de la Ville, une étude de potentiel commercial sera menée dans les prochains mois afin d'identifier les besoins locaux et le marché en termes de commerces et services de proximité.

Sur la concertation menée avant le projet :

« ...Cette enquête intervient près de 2 ans et demi après les seules présentations « publiques » effectuées : une réunion ouverte à la population en septembre 2021, et deux réunions réservées (locataires Seqens, commerçants) à la même période. C'est au cours de ces rencontres que le seul document explicatif (4 pages) a été distribué.

« Aucun compte-rendu de ces réunions n'est proposé dans l'enquête publique (nombre de personnes touchées, remontées...)... »

Commentaires du porteur de projet :

La stratégie de concertation est exposée en pages 28 et 29 de la notice explicative jointe au dossier d'enquête publique.

En complément des 4 temps d'information ou de réunions publiques organisés, les services des collectivités travaillent sur le déploiement d'une maison du projet et d'un projet mémoire.

Une réunion s'est également tenue le 18 avril 2023 à l'office de restauration des Pyramides. Cette réunion avait pour but de faire un tour d'horizon des différents chantiers du quartier des Pyramides. L'invitation a été adressée à l'ensemble des habitants du quartier : affichage, réseaux sociaux, etc. mais peu de participants ont été recensés. Des habitants ont pu poser des questions sur le réaménagement de la place.

Sur le choix du scénario :

« ...Ce qui est à retenir du dossier d'enquête est qu'a été présenté le scénario N°3. Pourquoi ne pas avoir choisi d'exposer un bilan en positif et négatif de chaque projet et d'argumenter sur celui que la municipalité privilégierait, tout en laissant la porte ouverte aux discussions ? ... »

Commentaires du porteur de projet :

La justification du choix du scénario apparaît dans les pages 36 à 38 de la notice explicative. Les différents scénarios ont été analysés dans leurs avantages et leurs inconvénients. Le scénario 3 a été retenu puisqu'il apporte une meilleure réponse aux enjeux opérationnels et politiques du projet, ainsi que du point de vue de son insertion dans l'environnement.

En effet :

- Ce scénario permet la requalification des espaces publics, avec la reconstitution d'un schéma viaire clair et paysager, permettant des déplacements piétons, cycles et véhicules simplifiés et requalifiés, notamment avec la plantation d'arbres et de massifs de végétaux. La suppression d'une place présentant des dysfonctionnements d'usage, pour retrouver un poumon vert dans le futur programme de logement.
- Il offre l'opportunité de réaliser un programme neuf d'accession sociale à la propriété pour dynamiser les parcours résidentiels. Ce programme reprendra la forme urbaine des résidences voisines avec des logements R+5, autour d'un cœur d'îlot planté et un front bâti directement ouvert sur l'espace public, sans arcades.
- Il permet la reconfiguration d'espaces commerciaux intégrés dans l'espace urbain pour recréer une vraie polarité commerciale au linéaire ouvert sur la rue et l'espace public.

Le bailleur social SEQENS, maître d'ouvrage de l'opération de démolition des logements, souligne que les scénarios de démolition partielle ou de réhabilitation sont plus coûteux et incertains techniquement.

Sur les modalités de l'enquête publique :

« ...Nous ne contestons pas la nécessité de réaménager la place Jules Vallès mais l'absence de prise en compte des habitants dans le processus de décision.

Nous devons faire le constat qu'au regard des enjeux primordiaux induits par un tel projet, sur la vie quotidienne de milliers d'habitants et usagers, une enquête publique si « légère » ne peut être satisfaisante en l'état.

En 17 jours, avec seulement 4 permanences, dont deux en mairie-annexe de Courcouronnes-centre, le lundi matin puis le mercredi après-midi, ainsi que 2 samedis matin en mairie d'Evry, comment recueillir comme il se doit l'avis des personnes concernées ? »

Nous regrettons qu'aucune réunion d'information dans le secteur n'ait été organisée, ni par la ville, ni par la procédure d'enquête publique. Instance démocratique de la Ville, le conseil municipal n'a lui non plus pas été informé de cette enquête, qui aurait pu mériter un débat en son sein.... »

Commentaires du porteur de projet :

Conformément au code de l'expropriation il revient à Monsieur le Préfet de l'Essonne de déterminer la durée de l'enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire, cette durée ne peut être inférieure à 15 jours :

- **Article R112-12 (enquête publique préalable à la DUP) :** *« Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.*

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. »

- **Article R131-4 (enquête parcellaire) :**

« Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. »

Au cas présent, la durée de l'enquête publique conjointe est de 17 jours. Cette durée est conforme à la réglementation en vigueur.

Sur la communication avant enquête :

« ...Si une affiche officielle de l'enquête publique a bien été apposée sur la place Jules Vallès, elle se situe dans un coin de la place seulement, côté sud.

Les commerçants questionnés (la moitié d'entre eux par nos soins) n'avaient pas été informés par un quelconque service de cette enquête publique, quand bien même l'objet de la DUP est l'expropriation de leurs locaux et leur prochaine expulsion contre indemnité.

De même, aucune information (affichage, boîte aux lettres) n'a été effectuée dans les résidences proches.

Au niveau de la communication municipale, si la règle d'afficher dans les panneaux d'affichage municipaux l'arrêté d'enquête publique a bien été respectée, aucune autre communication n'a été faite, en particulier dans le bulletin d'information envoyé dans les boîtes aux lettres (la Quinzaine), pour ses numéros des 19 janvier et 9 février, c'est à dire les plus récents.

Aucune publication à date (1er mars) sur les réseaux sociaux de la commune n'a été effectuée. Ces deux solutions auraient pourtant eu le mérite de sensibiliser a minima les citoyennes et citoyens de notre ville, et du quartier... »

Commentaires du porteur de projet :

- Tout d'abord en ce qui concerne la publicité par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique, cette dernière est régie par l'article R. 112-15 du code de l'expropriation :

« Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes. »

Au cas présent, des affiches portant avis d'ouverture d'enquête publique ont été installées sur les panneaux communaux dès le 5 février, soit 14 jours avant le démarrage de l'enquête. En plus de cette formalité réglementaire, la SPLA-IN a fait procéder à l'installation de 4 affiches sur site, aux quatre angles de la Place Jules Vallès, dès le 02/02/2024, soit 17 jours avant le début de l'enquête.

- En ce qui concerne, la publicité par voie de publication dans des journaux, cette dernière est régie par l'article R. 112-14 du code de l'expropriation :

« Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci. »

En l'espèce, l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans deux journaux diffusés dans le département, une première fois le 8 février 2024, soit plus de huit jours avant le début de l'enquête conjointe, et une seconde fois le 22 février, soit dans les huit premiers jours de celle-ci.

Une information relative à l'ouverture de l'enquête publique a également été diffusée sur le site internet de la Ville dès le 5 février 2024.

- Enfin, en ce qui concerne la notification individuelle obligatoire du dépôt du dossier d'enquête parcellaire cette dernière est régie par l'article R131-6 du code de l'expropriation.

Ainsi, l'expropriant n'est tenu d'informer individuellement que les seuls propriétaires figurant sur les documents cadastraux ou ceux qu'il a été amené à identifier grâce aux informations délivrées par le service de la publicité foncière.

En l'espèce l'ensemble, des propriétaires des murs des locaux commerciaux concernés par l'enquête parcellaire ont été notifiés de l'ouverture de l'enquête par lettre recommandée en date du 24 janvier 2024. Tous les propriétaires ont réceptionné le courrier entre le 31 janvier et le 7 février et ont ainsi eu connaissance du déroulement de l'enquête. De plus, par mesure de précaution, l'un des courriers de notification a également fait l'objet d'un affichage en Mairie le 15 février.

La SPLA-IN n'était pas tenue d'informer par lettre recommandée les locataires, à savoir les commerçants de la Place Jules Vallès. Cependant, ces derniers pouvaient prendre connaissance de l'information à travers les différentes mesures de publicité collectives (affiches disposées dans les panneaux communaux, affiches disposées sur la Place Jules Vallès, publications dans les journaux et information sur le site internet de la Ville).

Sur le projet :

« ...Le projet de destruction de la place Jules Vallès et sa bétonisation entraînent un déficit d'espaces publics et d'espaces verts et une destruction de la notion même de place en tant que « cœur du quartier » avec sa vie sociale et commerçante.

En effet, l'îlot de verdure sur dalle sera privé et donc non accessible aux habitants du quartier, ce qui est un non-sens en termes d'urbanisme au vu du projet de Maison des Services Publics qui a besoin de parkings ou d'une place pour accueillir les festivités à venir.

En supprimant la place Jules Vallès, c'est le droit à la convivialité d'un quartier familial qui est attaqué.

La place Jules Vallès est une place arborée. Or de nos jours, à cause des températures caniculaires, Les arbres nouvellement plantés sont fragiles et meurent facilement. Les arbres dans cet îlot de verdure ne pourront jamais pousser correctement sur une dalle de béton.

Le quartier des Pyramides est de loin le plus dense de la ville et n'a pas besoin d'immeubles supplémentaires.

Nous craignons qu'il n'arrive une nouvelle friche due aux retards de construction et de livraison prévisibles... »

Commentaires du porteur de projet :

Le cœur d'îlot sera certes privatif mais il apportera une réelle qualité de vie aux résidents car il va créer un îlot de fraîcheur.

Suite à la suppression de la Place Jules Vallès des arbres seront replantés en alignement de la rue Jules Vallès.

Par ailleurs, l'animation et la convivialité du quartier pourront être assurées et même accentuée grâce aux rez-de-chaussée commerciaux qui seront visibles et accessibles directement depuis la rue. Une largeur de 10 mètres sera conservée, permettant d'aménager de larges espaces de circulation propices aux échanges et à la convivialité.

En outre, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'ensemble des espaces publics du quartier sont réaménagés, contribuant à la qualité paysagère et d'usage pour tous les habitants.

Il est également précisé que le square Arthur Rimbaud, conservé à l'arrière de la place Jules Vallès, constitue déjà un lieu de convivialité du quartier.

Enfin, 39 places de stationnement public pourront être reconstituées soit près du double par rapport à la capacité actuelle.

Sur le reste du quartier, au sein du NPNRU, 50 places au moins ont été créées sur la rue de la Poule Rousse qui cerne l'îlot de la Caravelle. Elles ont été construites après la démolition de l'immeuble et la mise à niveau du site propre. L'offre a été augmentée par rapport à l'existant.

De plus, le bailleur de la Résidence Pyramides 14 voisin du projet réouvre 150 places de son parking condamné depuis plus de 10 ans. Il s'agit certes de stationnement résidentiel mais cela peut contribuer à diminuer la tension dans ce secteur.

Sur la suppression des commerces :

« ...Sur la place, les commerçants locataires et propriétaires nous alertent sur l'absence d'informations concernant leur indemnisation et de visibilité sur leur relogement.

Nous pouvons donc prévoir la perte de 100% ou presque des commerces de la place qui ne seront pas remplacés avant de nombreuses années... »

Commentaires du porteur de projet :

Concernant l'information, l'ensemble des propriétaires des murs des locaux commerciaux ont été destinataires d'un courrier d'information en date du 12/01/2023. Par la suite, l'ensemble des locaux commerciaux ont été visités en présence d'un évaluateur de la Direction nationale des Interventions Domaniales dans le courant de l'année 2023.

Tous les locataires concernés par le projet de démolition, à savoir les commerçants de la Place Jules Vallès, ont donc été avertis du projet. En ce qui concerne les propriétaires des murs commerciaux, une offre d'indemnité a été formulée oralement à l'ensemble, soit directement, soit par l'intermédiaire de leur représentant.

En ce qui concerne l'indemnisation des fonds de commerce, la SPLA-IN n'étant pas encore propriétaire des murs, cette dernière ne peut acquérir à l'amiable les fonds de commerce pour le moment.

Sur l'estimation des contraintes et des coûts liés au projet :

« ... Les chiffres avancés par le dossier montrent un scénario que nous qualifierons de très optimiste sur les coûts principaux et induits d'un tel projet.

Les fondations de l'ensemble Seqens sont collées à celle de l'immeuble Essonne Habitat contigu. Les travaux de « débranchement s'annoncent complexes et peu pris en compte.

Commentaires du porteur de projet :

Les éléments financiers présentés dans le cadre de l'enquête publiques sont ceux de l'opération d'aménagement de la SPLA-IN. L'opération d'aménagement ne finance que la part des travaux de démolition relatifs aux rez-de-chaussée qu'elle doit acquérir par voie d'expropriation. Le bailleur SEQENS a fait estimer par un bureau d'études spécialisé la démolition de l'ensemble immobilier. L'estimation intègre toutes les sujétions techniques liées à un tel projet, y compris les débranchements de réseaux.

Sur la rétrocession des parcelles de copropriété :

« ... Avec quels moyens, les deux copropriétés (Mail des Poètes 1 et 2), actuellement suivies dans le cadre d'un plan de sauvegarde, devront elles gérer les conséquences du projet Jules Vallès ?... »

Commentaires du porteur de projet :

La question de la rétrocession de la rampe de parking devra être concertée avec la copropriété Mail des Poètes. Il est rappelé d'une part que cette copropriété est en plan de sauvegarde, elle bénéficie donc encore d'un accompagnement de gestion. Il est précisé d'autre part que la rétrocession de la rampe n'est pas valorisée dans le cadre de l'opération d'aménagement.

II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Sur la forme

La SPLA-IN, porteur de projet, s'est conformée à l'ensemble des procédures relatives à la demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

L'information du public sur l'enquête a été effectuée d'une façon que je considère satisfaisante.

Elle a été conforme à la réglementation :

-publications à deux reprises dans « le Parisien » et « le Républicain de l'Essonne » ;

- affichage réglementaire (affichette jaune) effectué sur plus de 20 emplacements dans la commune d'Evry-Courcouronnes et en plusieurs endroits sur le site place Jules-Vallès ; il est à noter que certaines affichettes sur la place ont disparu au cours de l'enquête et ont été remplacées par les soins du porteur de projet.

Par ailleurs, les modalités de l'enquête ont été mises en ligne dès le 4 février sur la page d'accueil du site internet de la commune d'Evry-Courcouronnes. Elles étaient donc directement accessibles à qui consultait le site de la Mairie.

On peut donc estimer que le public était normalement informé de l'enquête, même si relativement peu d'observations ont été recueillies, soit 7 au total et, pour 6 d'entre elles, effectuées par des personnes directement concernées par le projet, propriétaires de locaux devant être expropriés ou gérants de certains de ces commerces.

Les conditions matérielles d'accueil du public et d'accès au dossier en commune, aussi bien à la mairie d'Evry-Courcouronnes qu'à la mairie annexe de Courcouronnes, étaient de qualité et ne souffrent d'aucune critique.

4 permanences ont été tenues en un peu plus de 15 jours ce qui correspond à un rythme très honorable si on compare avec d'autres enquêtes de cette durée. Elles se sont déroulées par moitié en semaine et par moitié le samedi matin, offrant donc des possibilités variées en fonction de l'emploi du temps de chacun pour déposer une observation sur les registres papier.

Le dossier de présentation du projet mis à la disposition du public était complet et de très bonne facture et permettait, selon moi, une information assez aisée du lecteur sur l'ensemble des aspects du projet.

Enfin, l'esprit de coopération et la transparence du porteur de projet avant l'enquête de même que la serviabilité de la commune, tout au long de l'enquête, sont à signaler

Sur le fond

Il semble assez difficile de remettre en cause l'intérêt public de ce projet de transformation du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes.

Tout d'abord parce qu'il vise à améliorer le cadre de vie des résidents, actuels et futurs et celui des habitants d'Evry-Courcouronnes qui seront amenés à traverser le quartier qui accueillera la Maison des services actuellement en cours de construction. Un ilot vert arboré va succéder à une place goudronnée et les conditions de circulation et de stationnement, actuellement difficiles, devraient être améliorées.

Le projet veut également redynamiser l'offre commerciale du secteur en permettant une « montée en gamme » des commerces et ainsi accroître l'attractivité du secteur Jules Vallès. Il porte donc l'ambition d'une certaine transformation socio-économique, même si les attentes des porteurs de projet en la matière, avec réalisme, restent relativement modestes.

Sur le plan social, il cherche à apporter des solutions aux difficultés, voire au dérives, rencontrées en essayant de faciliter l'accession à la propriété et tenter de faire évoluer la structure sociale du secteur vers plus de mixité dans l'habitat.

Il prévoit d'ailleurs le relogement de l'ensemble des 93 ménages concernés par la destruction de la résidence des Loges, démarche en cours et achevée pour environ 70% des ménages, mais démarche qui prend forcément du temps.

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une opération isolée, décidée par une seule autorité ou une seule communauté territoriale mais s'inscrivant dans un programme global et pluri annuel de projets de rénovation du quartier Pyramides-Bois Sauvage et de la commune d'Evry-Courcouronnes, certains projets ayant déjà été réalisés, d'autres à venir.

C'est une « brique » d'une démarche globale de transformation de la ville qui a été élaboré avec l'ensemble des acteurs concernés, dont l'Etat, sous l'égide de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), visant à rendre plus attractifs des quartiers connaissant des difficultés et améliorer le quotidien des habitants.

Le projet a fait l'objet de décisions et délibérations, notamment de la part de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et de la ville d'Evry-Courcouronnes qui ont fait l'objet de communications réglementaires et donc accessibles au public. Il est également cohérent avec les objectifs du schéma directeur de la région Ile de France de densification et diversification du logement sur le territoire.

Face à une critique formulée dans une observation sur le manque de concertation sur le projet avec le public, le porteur de projet a rappelé que plusieurs actions ont été menées, de façon globale en 2019, et de manière plus ciblée vers les résidents et gérants de commerce en 2021.

En outre, en 2023, le projet a été inclus dans une présentation globale des opérations d'aménagement à venir effectuée au cours d'une réunion publique à laquelle toutefois peu d'habitants ont assisté.

Les démarches effectuées me semblent plutôt proportionnées et relativement satisfaisantes même si la concertation principale, de 2021, remonte un peu dans le temps maintenant.

Les propriétaires des locaux commerciaux ont tous été approchés en 2023, d'abord de façon informelle puis notifiés officiellement dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Défendant de façon tout à fait légitime leurs intérêts personnels, ils souhaitent des montants d'indemnisés plus élevés que ceux qui leur sont actuellement proposés et les procédures sont en cours. Il est à noter que ceux qui se sont exprimés ne remettent pas en cause le bien-fondé du projet.

Les gérants des commerces ont également été contactés et leurs locaux visités en 2023. Certains ont reçu des propositions d'assistance de la commune d'Evry-Courcouronnes.

De l'ordre d'une dizaine de personnes, ils me semblent devoir mériter une attention particulière car ils représentent objectivement la catégorie la plus impactée négativement par le projet pour plusieurs raisons : baisse progressive d'activité du fait en particulier du départ de la résidence des Loges des ménages et leur relogement, incertitudes sur les échéances et difficultés à se projeter dans l'avenir.

Enfin, le projet suscite en sa faveur une quasi-unanimité des avis recueillis.

C'est le cas de la direction d'Essonne Habitat, propriétaire de l'immeuble situé côté ouest de la place Jules Vallès et qui sera maintenu. D'un point de vue technique, elle ne voit aucun problème avec la « séparation » de son immeuble qui est contigu avec l'immeuble devant être détruit.

Même approbation exprimée par quasiment tous les interlocuteurs rencontrés sur place qui ont particulièrement mis en avant l'aspect sécuritaire. Certaines personnes ont fait part de leurs craintes de traverser la place Jules Vallès le soir. Elles ne souhaitent clairement plus que la place et surtout les arches situées au fond ne favorisent les regroupements propices aux trafics et atteintes à la sécurité publique.

Les représentants de la Police Nationale ont fait état d'incidents graves qui se sont produits dans le passé à plusieurs reprises lorsque leurs unités ont été amenées à intervenir place Jules Vallès. Ils accueillent donc très positivement tout aménagement permettant de supprimer des lieux de regroupements suspects, à l'instar de ce qui a été déjà réalisé dans d'autres quartiers d'Evry-Courcouronnes.

C'est d'ailleurs sous cet angle de la sécurité qu'il faut comprendre la réponse du porteur de projet à l'observation sur la transformation de la place, aujourd'hui ouverte, en un endroit clos, ce qui peut paraître paradoxal, comme l'a souligné le groupe politique dans ses observations, alors que l'opération vise à améliorer « la centralité » du secteur.

Il ne s'agira plus d'une place publique mais d'un espace arboré, fermé à l'intérieur et réservé aux seuls résidents, sur le modèle d'autres secteurs rénovés à Evry-Courcouronnes. Le passage et l'activité commerciale se feront sur la rue vers laquelle seront tournés les commerces, en face de la toute nouvelle Maison des services publics.

Ce concept d'îlot arboré fermé et de création d'une rue commerçante me semble cohérent avec l'objectif recherché d'améliorer les conditions sécuritaires du secteur Jules Vallès.

Je recommanderais toutefois de continuer à porter une attention particulière aux commerçants concernés qui sont actuellement dans l'incertitude en essayant de garder le contact avec eux, de les informer sans tarder sur les échéances et, dans la mesure du possible, les assister dans leur reprise d'activités.

Il me paraîtrait par ailleurs souhaitable, si ce n'est déjà fait, de recueillir l'avis des différentes forces de police sur la conception des nouvelles réalisations afin d'intégrer au mieux les impératifs de sécurité publique.

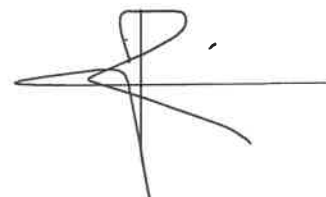
L'information des habitants sur le projet commençant à dater maintenant, et le projet lui-même étant actuellement occulté par les autres opérations de rénovation urbaine en cours sur la commune, je suggérerais de prévoir une information actualisée du public sur ses modalités de réalisation.

En conclusion, le projet concernant le secteur Jules Vallès me semble bénéfique pour le plus grand nombre puisque ses objectifs sont de rénover positivement le cadre de vie de ainsi que d'essayer de transformer le contexte socio-économique du quartier.

Il fait quasiment l'unanimité, notamment parce qu'il vise à supprimer un « point noir » en matière de sécurité qui est une préoccupation du public très clairement perceptible.

En conséquence, j'émet un avis favorable au caractère d'utilité publique du projet de rénovation urbaine du secteur Jules Vallès.

Le 03 avril 2024
Joël RIVAULT Commissaire-enquêteur



3 PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

1 Objet de l'enquête parcellaire et cadre juridique

2 Préparation et déroulement de l'enquête

3 Observations recueillies

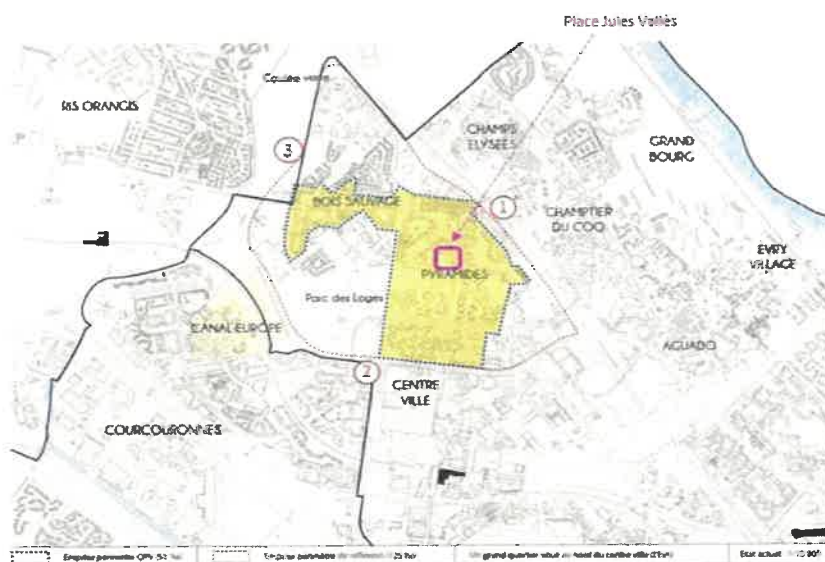
4 Avis du commissaire enquêteur

Pièce jointe : Etat parcellaire

1 Objet de l'enquête parcellaire et cadre juridique

L'enquête parcellaire vise à déterminer les parcelles ou volumes à exproprier et à identifier les propriétaires, des titulaires des droits réels ou autres ayants droits. Seuls les propriétaires ou ayants droit sont appelés à faire part de leurs observations sur le registre dédié à l'enquête parcellaire.

11 le projet de rénovation du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes



Localisation de la place Jules Vallès au sein du périmètre QPV

Situé dans le centre d'Evry-Courcouronnes, en zone ANRU¹⁰ dans le quartier Politique de la Ville (QPV¹¹) « Pyramide Bois sauvage », le projet s'inscrit dans une série de programmes de rénovation et d'aménagement des quartiers d'Evry-Courcouronnes engagés depuis environ 20 ans.

¹⁰ : Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) qui a permis la rénovation de 600 quartiers urbains sur le territoire national.

¹¹ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Le secteur de la place Jules Vallès connaît des problèmes sociaux du fait d'une gestion compliquée des logements sociaux ainsi que problématiques sécuritaires qu'aggrave l'infrastructure des lieux, notamment des arches en rez de chaussée en fond de place. La circulation automobile y est difficile en raison de l'étroitesse de la rue et l'absence de stationnements.



Le secteur actuel de la place Jules Vallès



PLACE JULES VALLES - L'AXE DE PASSAGE SOUS ARCADE MULTIMODAL



Le projet de rénovation urbaine du secteur Jules Vallès consiste en la démolition, en 2026, de la place Jules Vallès sous sa configuration actuelle et des 2 immeubles d'habitation (bailleur social Sequens) de la résidence des Loges ainsi que des cellules commerciales en rez de chaussée, situés sous les arches sur les côtés « est » et « nord » de la place.

A noter que l'immeuble d'habitation contigu aux deux immeubles de la résidence des Loges, situé côté « ouest » (Essonne Habitat) et les commerces qui sont situés en son rez- de- chaussée ne sont pas concernés par le projet.

Préalablement, l'ensemble des résidents des immeubles concernés par les démolitions auront été relogés (à la mi-février 2024, date du début de l'enquête, environ 70% des ménages avaient été relogés).

A l'issue, il est prévu

-en 2027, la construction, de l'autre côté de la place, de nouveaux logements devant permettre l'accession à la propriété et la réalisation de locaux commerciaux plus valorisés, donnant sur la rue ;

-en 2028, la transformation de la place en un îlot vert arboré, fermé et réservé aux seuls résidents ainsi que la requalification de voies et espaces publics.



Vue du projet de rénovation du secteur Jules Vallès

Le maître d'ouvrage est la Société publique d'aménagement local d'intérêt national (SPLA-IN)¹², mandatée par la Communauté d'agglomération Grand Paris-Sud, porteur du projet en liaison avec la commune d'Évry-Courcouronnes. Le bailleur social Seqens, propriétaire des immeubles d'habitation de la Résidence des Loges, est responsable de la démolition des bâtiments et du relogement des locataires.

D'un coût estimé à environ 18 millions d'euros (hors construction d'un nouvel immeuble), le projet vise à améliorer le cadre de vie des habitants d'Évry en redonnant de la centralité à la place Jules Vallès où se construit actuellement une Maison des services publics.

Il doit permettre de désenclaver la place qui connaît des problématiques sécuritaires, de favoriser la mixité sociale en donnant à des ménages la possibilité d'accéder à la propriété (création de 85 logements en PSLA)¹³, de rendre l'offre commerciale plus attractive et d'offrir aux habitants un cœur d'îlot vert et paysager qualitatif.

Précédée par des séquences d'information et concertation avec les habitants, menées en 2019, 2021 et 2023, la mise en œuvre du projet a fait l'objet d'un avenant à la convention Parc aux Lièvres-Pyramides Bois Sauvage définissant les conditions d'intervention de l'ANRU, signé le 3 novembre 2022 par l'ensemble des partenaires du projet¹⁴.

Le projet est piloté par un comité tripartite co-présidé par le Préfet délégué à l'égalité des Chances de l'Essonne, le Président de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne- Sénart et le Maire d'Évry-Courcouronnes.

Il entraîne le relogement de 93 ménages, sur lesquels 74 avaient déjà été relogés fin janvier 2024, et l'expropriation de 6 propriétaires de biens commerciaux qui ont loué leurs biens à des gérants dont les commerces sont appelés à fermer.

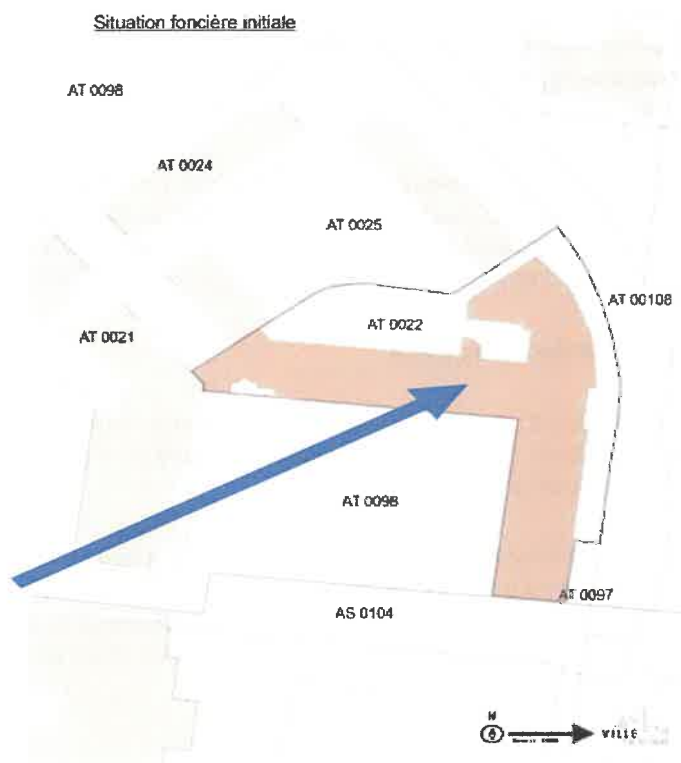
¹² La Société publique locale d'aménagement -Intérêt national (SPLA-IN) Porte Sud du Grand Paris, créée en 2017 par ses deux actionnaires fondateurs, Grand Paris Aménagement et Grand Paris Sud, est une société anonyme créée pour étudier, concevoir et réaliser des opérations d'aménagement d'envergure pour le territoire Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

¹³ **Prêt social location accession (PSLA)** : dispositif d'accèsion à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

¹⁴ Commune d'Évry Courcouronnes, CA Grand Paris Sud, SPLA-IN Porte Sud Grand Paris, CD 91, Préfecture du 91, Action Logement, Foncière Logement, SEQENS, Caisse des Dépôts et Consignation, ANRU.

12 Mode d'acquisition des parcelles concernées

- A) Pour mener à bien le projet, la SPLA-IN maître d'ouvrage, devra acquérir, **par procédure à l'amiable**, des biens appartenant à des propriétaires institutionnels. Ces biens se répartissent ainsi (cf. plan ci-dessous) :



Volumes sis sur la parcelle AT 0022, appartenant au bailleur social SEQENS :

SEQENS est propriétaire de l'immeuble d'habitation et du sous-sol de stationnement de même que du volume constituant la rampe d'accès au sous-sol. Ce volume est grevé d'une servitude de passage pour l'accès des véhicules des copropriétés sises sur les parcelles AT n° 24 et n° 25.

La cession au profit de la SPLA IN interviendra à l'amiable une fois les volumes démolis.

Volumes sis sur la parcelle AT 0022, appartenant aux acteurs institutionnels de l'opération :

Il s'agit des volumes appartenant à Grand Paris Aménagement, la communauté d'agglomération GPS et à la commune d'EVRY-COURCOURONNES : voirie et circulation publique, locaux et espaces de services. Un seul volume est à destination commerciale et constitue l'un des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (pharmacie).

Les parcelles et emprises de parcelles appartenant à la commune devront être acquises par la SPLA-IN. Celles constituant du domaine public appartenant à la commune, et ayant vocation à le demeurer à l'issue du projet, ne seront pas acquises par la SPLA IN. L'aménageur interviendra sur ce foncier dans le cadre d'une autorisation de travaux.

B) La SPLA-IN devra acquérir par **voie d'expropriation** les biens suivants :

Volumes sis sur la parcelle AT 0022 appartenant à 6 propriétaires privés et constituant des locaux à usage commercial

La structure commerciale actuelle comprend 8 cellules (dont 1 cellule divisée en 2 commerces) en rez-de-chaussée du bâtiment des Loges, toutes occupées. La majorité sont des commerces alimentaires et de restauration. Les murs commerciaux sont la propriété de 6 propriétaires privés (personnes physiques et morales) sauf un, propriété de Grand Paris Sud (local occupé par la pharmacie).

13 Cadre juridique de l'enquête

En conformité avec l'article R131-1 du Code l'expropriation pour cause d'utilité publique, et afin de pouvoir procéder aux expropriations, le projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès, fait l'objet de 2 enquêtes, menées de façon conjointes :

- une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) qui vise à définir si l'opération projetée doit être déclarée d'utilité publique ;
- une enquête parcellaire qui vise à confirmer les parcelles à exproprier et donc l'emprise foncière du projet ainsi que l'identification de l'ensemble des propriétaires et ayant droits (objet de ce présent procès-verbal).

2 Préparation et déroulement de l'enquête

21 Identification et contact avec les propriétaires concernés

Les 8 volumes hébergeant des cellules commerciales qui doivent être acquis par le porteur de projet pour mener à bien l'opération de rénovation sont la propriété de 6 propriétaires privés (personnes physiques et morales) sauf 1 volume, propriété de Grand Paris Sud (local occupé par la pharmacie).

Les 6 propriétaires des 7 volumes, un propriétaire possédant 2 volumes, ont été identifiés. Leur recensement précis fait l'objet de l'état parcellaire joint au présent rapport.

Ils ont été tous contactés oralement et par un premier courrier d'information qui leur a été adressé au mois de janvier 2023 mais aucun accord amiable n'a pu être trouvé pour l'instant, rendant nécessaire la procédure d'expropriation, ce qui ne remettra toutefois pas en cause la poursuite de recherches d'accords amiables avec les propriétaires.

Tous les propriétaires ont reçu une offre orale sauf un, du fait de difficultés à le joindre téléphoniquement et 4 sur 6 ont déjà reçu une offre écrite. Les autres offres sont en cours d'élaboration, la visite des locaux ayant été effectuée plus tardivement.

Au début de l'enquête, le 19 février 2024, aucun accord amiable n'avait été trouvé.

Les propriétaires ont été notifiés de l'avis d'ouverture d'enquête par lettre recommandée réceptionnée entre le 31 janvier et le 7 février 2024.

A noter que, courant 2023, tous les commerces ont été visités par la SPLA-IN en présence d'une évaluatrice de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID)¹⁵ en vue de rendre une estimation des biens.

22 Prescription de l'enquête

M. Joël RIVAULT a été désigné commissaire enquêteur et M. Jean-Pierre REDON commissaire enquêteur suppléant par la décision n° E23000076/78 du 28 décembre 2023 signée par la Présidente du Tribunal administratif de Versailles (cf. Annexe 2 au présent rapport).

M. RIVAULT a été mandaté pour mener l'enquête publique par courrier en date du 7 janvier 2024 de la Direction des politiques publiques et de l'appui territorial de la Préfecture de l'Essonne (cf. Annexe 3).

-
- ¹⁵ La DNID assure les évaluations et les expropriations pour le compte de grands opérateurs fonciers en Île-de-France.

L'enquête publique a fait l'objet de l'arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/010 du 16 janvier 2024 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de celui-ci et présenté par la société par la société locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) (cf. Annexe 4) .

Publicité

L'information de la population sur l'enquête a pris plusieurs formes :

-Parutions dans « Le Parisien et dans « Le Républicain de l'Essonne », les 8 et 22 février 2024 (cf. Annexe 5).

-Panneaux d'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du projet et sur plus de 20 emplacements de la commune (certificats d'affichage en Annexe 6).

Il est à noter qu'au cours de l'enquête, certains des panneaux situés sur le site de l'opération ont disparu et ont dû être remplacés

-Communication sur l'enquête sur la page d'accueil du site internet de la commune dès le 4 février.

23 Réalisation de l'enquête

L'enquête a eu lieu du 19 février au 6 mars 2024.

Permanences

-lundi 19 février de 9 heures à 12 heures, Mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes ;

-samedi 24 février de 9 heures à 12 heures, Mairie d'Evry-Courcouronnes, place des Droits de l'Homme et du Citoyen, 91000 Evry-Courcouronnes ;

-samedi 2 mars de 9 heures à 12 heures, Mairie d'Evry-Courcouronnes, place des Droits de l'Homme et du Citoyen, 91000 Evry-Courcouronnes ;

-mercredi 6 mars de 9 heures à 12 heures, Mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes.

Consultation du dossier

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire comportait :

- La notice explicative
- Le plan de situation
- Les caractéristiques principales des ouvrages
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Le plan périmètre de la DUP
- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire (consultable en pièce jointe au présent procès-verbal)
- 3 annexes : délibérations de GPS, de la commune d'Evry-Courcouronnes et de la SPLA-IN relatives au lancement du projet.

Respectivement cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et le maire d'Evry-Courcouronnes, les dossiers étaient consultables par le public sous forme papier à la Mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes, pendant toute la durée des enquêtes, aux heures d'ouverture habituelles des services.

Ils étaient également accessibles sous forme électronique sur le site des services de l'Etat en Essonne :

www.essonne.gouv.fr/publicationsenquetes-publiques/amenagement-et-urbanisme/amenagement

Les propriétaires ou ayants droit pouvaient déposer leurs observations par écrit sur les registres papier, adresser un courrier écrit à la Mairie d'Evry-Courcouronnes ou envoyer un courriel à l'adresse :

pref-julesvalles-evrycourcouronnes@essonne.gouv.fr

Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 6 mars 2024 à 17 heures à la Mairie annexe Courcouronnes centre. Les cahiers de registre d'enquête publique ont été signés par Monsieur le Maire d'Evry-Courcouronnes avant transmission au commissaire enquêteur.

Les observations recueillies pour l'enquête d'utilité publique (4) et pour l'enquête parcellaire (3) ont donné lieu à un procès-verbal de synthèse adressé le 7 mars par le commissaire enquêteur à la SPLA-IN, porteur de projet, qui a répondu le 21 mars.

Ce procès-verbal complété par les commentaires du porteur de projet est consultable en Annexe 1 du rapport d'enquête. Il contient également les copies de la totalité des observations recueillies sur les registres papier comme par voie électronique.

24 Observations recueillies pour l'enquête parcellaire (3)

Registre papier uniquement

1) SCI MARZOUK Père et fils, 19 février :

« ...J'atteste ne pas être contre la vente des 2 parcelles dont je suis propriétaire. Cependant le prix proposé par la SPLA-IN ne me semble pas assez élevé pour les raisons suivantes :

- *la valeur du bien en tant que tel ;*
- *la perte de revenus, sachant que les loyers perçus constituent ma retraite sans laquelle je ne pourrais pas vivre décemment.*

Par ailleurs, après recherches, un local situé cours Blaise Pascal est estimé à 3200 euros le m2. Or, la SPLA-IN nous propose 1200 euros le m2. Nous avons fait une contre-offre raisonnable dont nous attendons une réponse à ce jour. Si elle est acceptée, la vente pourra se faire rapidement. »

Commentaires du porteur de projet :

La SPAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la DNID.

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation et recontactera M. MARZOUK afin de poursuivre les échanges amiables.

2) SCI MYRIAM, représenté par M. KAZDRI, gérant, 27 février :

« ...j'atteste être d'accord pour céder la parcelle N° 22, volume 9 dont je suis propriétaire. Le prix d'achat qui m'a été proposé est largement en dessous de la valeur du bien... Il a été payé en 2011 1296,29 euros le m2. J'ai fait une contre-proposition à la SPLA-In, je n'ai toujours pas reçu de réponse. Si elle était acceptée, la vente pourrait se faire dans les délais les plus brefs. »

Commentaires du porteur de projet :

La SPAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la DNID.

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation. M. KADRI, gérant de la SCI MYRIAM, a été recontacté le 28/02/2024. Les échanges en vue de trouver un accord amiable se poursuivent.

3) Mme Minh Tu PHAM au nom de l'indivision LÊ

Sur la cohérence du projet :

« ... Je ne suis pas contre le projet mais le trouve incohérent. Pourquoi n'exproprier que deux barres du « U » au lieu des trois ?

Nous sommes choqués d'apprendre qu'Essonne Habitat a droit à un traitement dérogatoire et n'est pas exproprié alors que nous le sommes pour un prix dérisoire qui ne nous permet de trouver un emplacement équivalent...

Commentaires du porteur de projet :

La principale raison de la préservation de l'immeuble Essonne Habitat s'explique par la volonté de faire de la rue Jules Vallès un axe structurant pour le quartier.

L'immeuble Essonne Habitat est déjà positionné en front de rue proposant ainsi un linéaire commerciale visible, contrairement à l'immeuble résidence des Loges. En effet, la contre-allée qui dessert les commerces sous arcades de l'immeuble résidence des Loges en sens unique est régulièrement encombrée par du stationnement sauvage. Les livraisons y sont compliquées. Les commerces sont moins visibles et moins accessibles que ceux de l'immeuble Essonne Habitat desservis par la rue Jules Vallès qui est une voie en double sens pourvue de stationnements matérialisés en bataille.

Dans les scénarios initiaux, aucune démolition n'était envisagée hormis concernant le porche au-dessus de la rue Jules Vallès. Les démolitions sont des actions coûteuses financièrement et humainement. En effet, la décision de démolir ne s'opère qu'en dernier recours, lorsque la requalification de l'existant n'est pas envisageable.

En l'espèce, le choix de la démolition complète de la Place Jules Vallès et de l'immeuble de la Résidence des Loges a été pris au regard des très nombreux dysfonctionnements recensés et décrits dans la notice du dossier de DUP. En ce qui concerne la Résidence des Loges, son imbrication dans un ensemble immobilier complexe comprenant en plus des logements sociaux appartenant au bailleur Seqens, des rez-de-chaussée commerciaux privés et des espaces publics (espaces piétons sous arcades), induit des difficultés de gestion supplémentaires.

Sur les coûts du projet et l'indemnisation

« Nous sommes surpris de ne pas avoir l'information du prix auquel SEQENS cède ses logements. Il est noté 13 Millions 800 mais ce prix couvre l'ensemble du projet, c'est-à-dire aussi, notamment, la place Jules Vallès sans que l'on sache combien perçoit SEQENS. Ce point nous est problématique car il ne nous permet pas d'apprécier la justesse financière du projet. Ici encore, nous avons la fâcheuse impression de « payer » le projet en bradant notre patrimoine, alors que l'effort n'est pas partagé avec les acteurs publics (Essonne Habitat, SEQENS). Ce manque de transparence est anormal...

Nous demandons à être justement indemnisés et donc à être aussi bien traités en indemnités qu'est Essonne Habitat...»

Commentaires du porteur de projet :

Comme indiqué dans le dossier d'enquête publique et en particulier dans le document « Appréciation sommaire des dépenses », le montant global de l'opération est estimé à environ 18 112 900 € HT, réparti de la manière suivante :

- **Acquisitions foncières (y compris les aléas) : 13 800 000 € HT**
- **Etudes, frais divers, frais financiers : 1 335 000 € HT**
- **Equipements publics d'infrastructure : 2 619 000 € HT**
- **Participation au financement des démolitions : 358 900 € HT**

Concernant le poste de dépenses lié aux acquisitions foncières, dans le cas des acquisitions poursuivies par voie d'expropriation, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques pour produire l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R. 112-4 et R. 112-5 du code de l'expropriation.

Le dépôt du dossier d'enquête publique en Préfecture a donc été précédé d'une estimation sommaire et globale (ESG) délivrée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID). Le montant total des acquisitions est estimé à 13 800 000€ HT tel qu'indiqué dans le dossier d'enquête.

Comme cela est précisé dans le dossier d'enquête, le poste « acquisitions foncières » comprend les parcelles et volumes à acquérir par la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » auprès des propriétaires privés ou publics en vue de la réalisation de l'opération. Cette estimation globale intègre l'acquisition des volumes appartenant à Seqens.

Il est précisé que le montant global des acquisitions déterminé par la DNID tient compte d'une évaluation en « terrains bâtis » des volumes appartenant au bailleur Seqens alors que l'acquisition par la SPLA-IN interviendra après démolition. Cette acquisition portera donc sur des terrains nus et interviendra dans les conditions prévues dans le cadre de la convention NPNRU « Pyramides Bois Sauvage ». Compte-tenu de cet accord, le montant d'acquisition auprès du bailleur sera inférieur à celui estimé dans l'ESG qui ne tient pas compte des accords intervenus.

3 Avis du commissaire enquêteur

Sur la forme

La SPLA-IN, porteur de projet, s'est conformée à l'ensemble des procédures relatives à la demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

Pour l'enquête parcellaire, objet ce procès-verbal, le porteur de projet a identifié l'ensemble des 6 propriétaires concernés par l'expropriation. Leur recensement fait l'objet de l'état parcellaire du dossier et qui est joint à ce procès-verbal.

Après avoir été contactés officieusement en 2023, tous ont été notifiés individuellement et officiellement de l'ouverture d'enquête, début 2024, et donc invités à faire part de leurs observations, ce qu'ont fait 3 d'entre eux.

Il est à noter qu'une notification qui n'a pu être réceptionnée initialement par son propriétaire a fait l'objet d'un affichage en mairie d'Evry-Courcouronnes, conformément à la réglementation.

Le dossier préalable à l'enquête parcellaire fourni par le porteur de projet, complet et de très bonne facture, a été établi conformément aux dispositions de l'article R131-3 du Code de l'expropriation puisqu'il comprend en particulier :

- un plan parcellaire ;
- la liste complète des propriétaires ;
- le plan général des travaux.

Les conditions matérielles d'accueil des personnes désireuses de déposer des observations aussi bien à la mairie d'Evry-Courcouronnes qu'à la mairie annexe de Courcouronnes, étaient de qualité et ne souffrent d'aucune critique. Les 4 permanences ont été tenues par moitié en semaine et par moitié le samedi matin, offrant donc des possibilités variées en fonction de l'emploi du temps de chacun pour déposer une observation sur les registres papier.

Sur le fond

Situés en rez de chaussée sous les arches des deux immeubles de la résidence des Loges qui doivent être détruits, les volumes des locaux commerciaux devant faire l'objet d'une procédure d'expropriation sont incontestablement nécessaires à la réalisation du projet, ce que ne contestent d'ailleurs pas les propriétaires qui ont déposé des observations.

On pourrait se poser la question, qui apparait dans une observation, de l'extension du périmètre au troisième immeuble (Essonne Habitat) contigu aux deux autres et de sa destruction, mais les arguments justifiant une réponse négative du porteur de projet me paraissent cohérents.

En effet, le propriétaire de cet immeuble (Essonne Habitat) qui l'a acquis il y a peu, ne connaît pas les mêmes difficultés de gestion que celles de la résidence des Loges concernée par le projet.

Par ailleurs, il n'aurait pas les moyens financiers pour reloger les résidents ni pour lancer une opération de reconstruction et la présence de parkings en sous-sol appartenant à de nombreuses copropriétés rendrait très complexe les procédures de cession.

Enfin, avec ses arches donnant directement sur la rue et non en fond de place, son infrastructure s'avère moins problématique.

En conséquence, l'emprise foncière du projet telle qu'elle est présentée dans le dossier me paraît strictement conforme aux besoins et nécessaire à sa réalisation.

Il n'en reste pas moins que, dans leurs observations, les propriétaires se déclarent unanimement insatisfaits des montants d'indemnisation initialement proposés, ce que l'on peut comprendre. Ils défendront donc, tout à fait légitimement, leurs intérêts vis-à-vis du porteur de projet dans le cadre des démarches à venir, liées à l'expropriation.

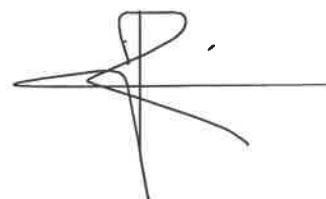
Tout en rappelant que l'offre des montants d'indemnisation dépendait de la Direction nationale d'interventions domaniales, le porteur de projet a répondu qu'il entendait poursuivre les échanges en vue de trouver un accord à l'amiable.

Les démarches me semblent donc actuellement suivre normalement leurs cours.

En conclusion,

Les procédures ayant été respectées, tous les propriétaires concernés ayant été notifiés officiellement et invités à faire part de leurs observations, en l'absence d'objection sur les volumes considérés, j'émet un avis favorable au périmètre des expropriations demandées par le porteur de projet que j'estime nécessaire à la réalisation du projet.

Le 03 avril 2024
Joël RIVAULT Commissaire-enquêteur



Pièce jointe au procès- verbal : Etat parcellaire



**Grand Paris Sud
Aménagement**

Société publique locale d'aménagement
d'intérêt national



Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE AU TITRE DU CODE DE L'EXPROPRIATION

Projet de renouvellement urbain

sur le secteur dit « Jules Vallès » à EVRY-COURCOURONNES (91)

2-2 Etat parcellaire

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

EVRY-COURCOURONNES (91)

PROPRIETE 00001		PROPRIETAIRE MATRIciel	PROPRIETAIRE REEL
PROPRIETAIRE - LA TOUR DU PIN Société civile immobilière de construction-vente Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 428839112 PAR M DENAID HASSEN-406 SQ DU DRAGON - EVRY-COURCOURONNES (91000)		PROPRIETAIRE - SCI LA TOUR DU PIN Représentée par son gérant Monsieur Hassen DEMAIED Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 42883911200011 406 square du Dragon - EVRY-COURCOURONNES (91000)	
SYNDIC DE COPROPRiÉTÉ - AGEVRY Société à responsabilité limitée (sans autre indication) Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 309032894 1 PL DU ROUILLON - EVRY-COURCOURONNES (91000)		SYNDIC DE COPROPRiÉTÉ - AGEVRY Société à responsabilité limitée (sans autre indication) Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 309032894 1 place du Rouillon - EVRY-COURCOURONNES (91000)	

N° plan	Sect	N°	Référence cadastrale			Emprise			Reste		
			Nature	Lieu-Dit	Surf.	Vol.	Côte altimétrique minimum basse et cote maximum haute	Surf.	Vol.	Côtes altimétriques	Surf.
1	AT	22	5 S	LES CHAMPS ELYSEES	3 837	5	80,00 et 83,70	190			
							Total	190			

Commentaire

Volume 5 situé au rez-de-chaussée

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique dans le cadre de la maîtrise foncière des emprises nécessaires pour le projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès » à Evry-Courcouronnes (91) pour le compte de la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris ». Conformément à la loi n°2018-493 « Informatique et libertés » du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant directement à la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris ».

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

EVRY-COURCOURONNES (91)

PROPRIETE 00002		PROPRIETAIRE MATRICIEL	PROPRIETAIRE REEL
- SCI MARZOUK PERE ET FILS Société civile immobilière Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 404334757 CHEZ MR MARZOUK-39 AV DES BOULEAUX - MORSANG SUR ORGE (91390)		- SCI MARZOUK PERE ET FILS Représentée par ses gérants Monsieur Brahim MARZOUK et Madame Fathia DOUDOU épouse MARZOUK Société civile immobilière Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 40433475700022 39 avenue des Bouleaux - MORSANG SUR ORGE (91390)	

N° plan	Référence cadastrale				Emprise			Reste				
	Sect	N°	Vol.	Nature	Lieu-Dit	Surf.	Vol.	Côte altimétrique minimum basse et cote maximum haute	Surf.	Vol.	Côtes altimétriques	Surf.
2	AT	22	6 S		LES CHAMPS ELYSEES	3 837	6	80,00 et 83,70	36			
3	AT	22	18 S		LES CHAMPS ELYSEES	3 837	18	80,00 et 83,70	70			
					Total				106			

Commentaire

Volume 6 situé au rez-de-chaussée
Volume 18 situé au rez-de-chaussée

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

EVRY-COURCOURONNES (91)

PROPRIETE 00003	PROPRIETAIRE MATRICIEL	PROPRIETAIRE REEL
- SCI MYRIAM Société civile immobilière. Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 528824576 CHEZ LE FOURNIL-GRS-1 RUE DE L AIGUILLADE - CLERMONT FERRAND (63100)		- SCI MYRIAM Représentée par ses dirigeants associés Madame BENMERAD Fathia et Monsieur KADRI Farhat Société civile immobilière Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 52882457600011 16 bis place Jules Vallès - EVRY COURCOURONNES (EVRY) (91000)

N° plan	Référence cadastrale				Emprise			Reste		
	Sect	N°	Vol.	Nature	Lieu-Dit	Surf.	Vol.	Surf.	Vol.	Surf.
4	AT	22	9 S		LES CHAMPS ELYSEES	3 837	9	54		
					Total			54		

Commentaire

Volume 9 situé au rez-de-chaussée

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

EVRY-COURCOURONNES (91)

PROPRIETE 00004		PROPRIETAIRE MATRICIEL	PROPRIETAIRE REEL
- LOCAL	Société à responsabilité limitée (sans autre indication) Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 306522491 48 AV ROGER SALENGRO - CHAMPIGNY SUR MARNE (94500)		- SARL Office Central d'Accession au Logement (LOCAL) Représentée par son gérant Monsieur Olivier MAYRINIAC Société à responsabilité limitée Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 30652249100035 48, avenue Roger Salengro - CHAMPIGNY SUR MARNE (94500)

N° plan	Référence cadastrale				Emprise		Reste					
	Sect	N°	Vol.	Nature	Lieu-Dit	Surf.	Vol.	Surf.	Côtes altimétriques	Surf.		
5	AT	22	11	S	LES CHAMPS ELYSEES	3 837	11	46	80,00 et 83,70	46		
					Total			46				

Commentaire

Volume 11 situé au rez-de-chaussée

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

EVRY-COURCOURONNES (91)

PROPRIETE 00005		PROPRIETAIRE MATRICIEL	PROPRIETAIRE REEL
TELECOM INTERNATIONALES		- SCI REFASO	
Société civile immobilière		Représentée par son gérant Monsieur Mohamed CHELLAH	
Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 440260982		Société Civile Immobilière	
PAR MR CHELLAH MOHAMED-57 RUE ALEXIS REVENAZ - EVRY-COURCOURONNES (91000)		Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 44026098200028	
		57, rue Alexis Ravenaz - EVRY-COURCOURONNES (91000)	

N° plan	Référence cadastrale				Emprise			Reste				
	Sect	N°	Vol.	Nature	Lieu-Dit	Surf.	Vol.	Surf.	Vol.	Surf.	Côtes altimétriques	Surf.
6	AT	22	13 S		LES CHAMPS ELYSEES	3 837	13			58		
										58		
					Total							

Commentaire

Volume 13 situé au rez-de-chaussée

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

EVRY-COURCOURONNES (91)

PROPRIETE 00006	PROPRIETAIRE MATRIciel	PROPRIETAIRE REEL
		- Madame NGUYEN Thi-Bich-Tung, [REDACTED]
		- Madame LE Minh-Tu, [REDACTED]
		- Monsieur PHAM Minh Daniel [REDACTED]
		- Madame LE Hoai-Huong, [REDACTED]
		- Monsieur HO Thanh Hung [REDACTED]
		- Monsieur LE Paul Nguyen Viet Vuong, [REDACTED]
		- Madame CHENG Céline [REDACTED]
		- Madame LE Thanh-Thao, [REDACTED]
		- Monsieur NGUYEN Jean-Jacques [REDACTED]

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique dans le cadre de la maîtrise foncière des emprises nécessaires pour le projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès » à Evry-Courcouronnes (91) pour le compte de la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris ». Conformément à la loi n°2018-493 « informatique et libertés » du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant directement à la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris ».

Projet de renouvellement urbain dit « Jules Vallès »

ÉTAT PARCELLAIRE
Liste des propriétaires

		- Madame LE Diane Thi Diem An, [REDACTED] [REDACTED]	
--	--	---	--

N° plan	Référence cadastrale				Emprise			Reste	
	Sect	N°	Vol.	Nature	Lieu-Dit	Surf.	Emprise totale /partielle	Vol.	Cotes altimétriques
7	AT	22	19	S	LES CHAMPS ELYSEES	3 837	Totale	19	Cote minimum basse : 80,00 Cote maximum haute : 83,70

Observations

La parcelle cadastrée section AT n°22 à Evry-Courcouronnes comporte un ensemble immobilier dénommé « Evry les Loges » divisé en volumes. L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes constaté suivant acte reçu par Maître LETELLIER, Notaire à Corbeil-Essonnes, le 12 décembre 1984, enregistré au Service de la Publicité Foncière, le 22 janvier 1985, Volume 6280 n°8. Au terme dudit état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier a été divisé en dix-sept (17) volumes numérotés de UN (1) à DIX-SEPT (17).

Cet état descriptif de division en volumes a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître LETELLIER, Notaire à Corbeil-Essonnes, le 15 novembre 1989, enregistré au Service de la Publicité Foncière, le 22 décembre 1989, Volume 1989P n° 9593. Au terme dudit modificatif à l'état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier a été divisé en dix-huit (18) volumes numérotés de UN (1) à NEUF (9) et de ONZE (11) à DIX-NEUF (19). Le lot de Volume 10 a été divisé en lot de volume 18 et lot de volume 19.

Le Volume 19 est situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.

ANNEXES au rapport

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur adressé le 7 mars et réponses du porteur de projet en date du 21 mars 2024 (en annexe de ce PV : copies intégrales des observations du public).

Annexe 2 : Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA de Versailles en date du 28 décembre 2023.

Annexe 3 : Mandatement du commissaire enquêteur par la Préfecture de l'Essonne en date du 7 janvier 2024.

Annexe 4 : Arrêté d'ouverture des enquêtes publiques conjointes par la Préfecture de l'Essonne en date du 16 janvier 2024.

Annexe 5 : Copies des avis d'annonces d'ouverture d'enquêtes publiés dans les journaux « Le Parisien » et « Le Républicain de l'Essonne » les 8 et 22 mars 2024.

Annexe 6 : Certificats, initial et final, d'affichage public de l'ouverture des enquêtes par la commune d'Evry-Courcouronnes.

Annexe 1

Joël RIVAULT
Commissaire enquêteur

Monsieur Gautier DEREMAUX
Directeur Général
SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris
Immeuble « Carré Haussmann »
52 boulevard de l'Yerres
91030 EVRY-COURCOURONNES CEDEX

Objet : Procès-verbal de synthèse

Références :

- article R111-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- décision n° E23000076/78 du TA de Versailles du 23 décembre 2023
- arrêté n° 2024/PREF/DCCPAT/BUPPE/OIO du 16 janvier 2024

Annexe : copies intégrales des observations recueillies pour l'enquête conjointe

Sainte Gèneviève des Bois, le 7 mars 2024

Monsieur le Directeur Général,

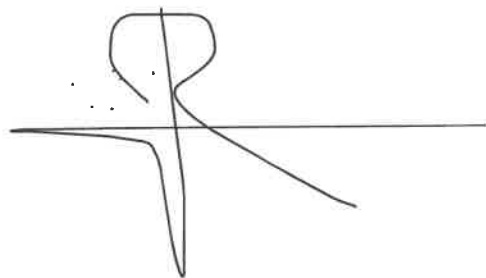
J'ai l'honneur de vous adresser la synthèse des observations recueillies lors de mon enquête conjointe menée du 19 février au 6 mars 2024 relative à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès sur le territoire de la commune d'Evry-Courcouronnes.

Il a pour objet de vous permettre de prendre connaissance des remarques et questions exprimées et d'y apporter vos commentaires éventuels qui seraient souhaités sous quinzaine, avant que je ne finalise mon rapport d'enquête.

Je tiens en préalable à vous exprimer ma satisfaction pour le bon déroulement général de l'enquête dont les conditions matérielles ont été de qualité.

Elles ont été grandement facilitées par la serviabilité de vos représentants, notamment Madame Céline GALMICHE de même que par celle des élus et agents de la Communauté d'agglomération Grand Paris-Sud et de la commune d'Evry-Courcouronnes, en particulier Madame Ludivine BOUCHER, avec lesquels j'ai eu à traiter.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de mes meilleurs sentiments



↳ Celine GALMICHE

Date: jeu. 21 mars 2024 à 17:12
Subject: RE: Procès-verbal de synthèse
To: Joël Rivault <rivault.joel@gmail.com>

Bonjour Monsieur Rivault,
Comme convenu, je vous prie de bien vouloir trouver en PJ les réponses de la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris, en bleu, aux questions soulevées dans votre procès-verbal.

Je vous souhaite bonne réception de ces éléments.

Je vous remercie pour votre disponibilité et vous souhaite une très bonne continuation,
Bien cordialement,

Céline GALMICHE
Responsable d'Opérations Foncières
Direction du Foncier et du Patrimoine

grandparis
aménagement

 **GRAND PARIS SUD**
AMÉNAGEMENT
SOCIÉTÉ ENSEMBLE-LOGICALE D'AMÉNAGEMENT D'INTERET NATIONAL

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès sur le territoire de la commune d'Evry-Courcouronnes

19 février au 6 mars 2024

Synthèse des observations recueillies

1 Résumé

7 commentaires ont été déposés de la part de 6 personnes, propriétaires ou gérants concernés par les commerces du rez de chaussée de la résidence des Loges ainsi qu'un représentant d'un groupe politique du conseil municipal qui a déposé 2 contributions.

Ces commentaires ont été complétés par des entretiens que j'ai eus lors de 2 visites sur le site avec environ une dizaine de personnes, commerçants ou passants.

Les avis recueillis sont, dans une grande majorité, favorables au projet, le groupe politique émettant quant à lui un avis défavorable à la demande d'utilité publique.

Les observations les plus récurrentes portent sur les montants d'indemnisation des propriétaires ou gérants concernés ainsi que sur les délais et besoins en information sur les procédures à venir.

2 Détail des observations

21 Observations relatives à l'enquête d'utilité publique (4)

211 Registre papier

1) Mme HO HOAI HUIONG (gérante EVRTL2 Enseigne PHOG 3), 2 mars :

Sur les conditions d'indemnisation :

« Sur quelle base réaliserez-vous cette indemnisation ? Nous souhaitons que vous preniez en compte les meilleures années de bilan pour la calculer. »

Commentaires du porteur de projet

La SPAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID). Cet avis se fonde, entre autres, sur le chiffre d'affaires moyen du fonds de commerce sur les 3 derniers exercices et non sur les « meilleures années ».

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation et recontactera Madame HO afin de lui apporter de nouveau les éléments de réponse souhaités et poursuivre les échanges amiables.

Sur le relogement :

« Avez -vous des solutions pour reloger mon commerce ? »

Commentaires du porteur de projet

La SPLA-IN ne détient pas de locaux dans lesquels les locataires pourraient se transférer.

La ville dispose seulement de quelques locaux commerciaux vacants mais dont la localisation ou les loyers ne correspondent pas aux attentes des commerçants. Seul 2 commerçants ont fait cette demande express d'accompagnement pour trouver un nouveau local.

Deux propositions de repositionnement de la restauration ont été faites par la Ville :

- La Ville a proposé un commerce situé allée de l'Orme à Martin. A la suite de la visite du local, un représentant du PHO G3 a indiqué que le local ne correspondait pas aux besoins.
- Le 4 janvier 2024, un autre local situé au niveau du centre commercial du Petit-Bourg a été visité mais le positionnement géographique ne convenait pas.

Des échanges doivent avoir lieu avec un propriétaire important sur la ville qui devrait avoir des biens à céder, sans succès à ce jour.

Sur l'information :

« Quand aurons-nous l'information sur l'indemnisation ? Nous souhaiterions avant le 30 juin une réunion avec tous les acteurs du projet pour avoir des dates et des chiffres réels sur l'avancement du projet »

Commentaires du porteur de projet :

La SPLAI-IN a eu l'occasion d'échanger par téléphone à plusieurs reprises et de rencontrer Mme HO lors de la visite de son commerce en présence d'une évaluatrice de la DNID. Lors de ces occasions la SPLA-IN a rappelé le calendrier et les grandes étapes de l'opération en particulier en ce qui concerne la maîtrise foncière et la démolition du bâtiment.

Le montant total de l'indemnisation de transfert du fonds de commerce, y compris les indemnités accessoires, pourra être déterminé une fois le nouveau local identifié et sur présentation des justificatifs (factures et attestations de l'expert-comptable).

La SPLA-IN se tient à la disposition de la gérante du PHO G3 afin de compléter les éléments d'information déjà transmis.

2) Mme D. BERSSAD (gérante EUARL Yadi) 2 mars :

« Mon accord est total. Cependant la SPLA-IN m'a fait une offre dérisoire pour la reprise de mon fonds de commerce que j'ai refusée et fait une contre-proposition, en attente de réponse.

Le fonds de commerce de dégrade de jour en jour, les clients ont été logés ailleurs. A cause du retard de l'indemnisation, je vis sous le seuil de pauvreté (RSA). Afin de trouver un règlement amiable dans les meilleurs délais, je suis ouverte à toute négociation constructive ».

Commentaires du porteur de projet

La SPLAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la DNID.

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation et recontactera Madame BESSAD afin de poursuivre les échanges amiables.

212 Voie électronique

3) M. J. MONIER groupe Agissons Citoyens pour Evry-Courcouronnes, 2 contributions les 2 et 6 mars :

Sur l'étude avant le projet :

« ...Il est question d'une « polarité commerciale en déliquescence. Afin de mener le bon diagnostic des besoins réels des riverains, commerçants et personnes fréquentant la place, une enquête fine sur les évolutions commerciales, la situation socio-économique et les besoins des habitants a-t-elle été conduite ? ...»

Commentaires du porteur de projet :

Plusieurs études listées dans le dossier d'enquête public ont été menées sur le secteur de la place Jules Vallès dans le cadre du Protocole de Préfiguration de l'ANRU. Ce point est précisé dans la notice explicative de DUP (page 21 – 4 L'émergence du projet urbain - a. Les études menées sur le territoire et le site de projet) :

« Dans le cadre du Protocole de Préfiguration de l'ANRU, une étude de faisabilité urbaine et technique portée par Grand Paris Sud a été menée par le groupement Bécarmap/Adéquation/Attitudes Urbaines/Paule Green/Urbatec/Ville en Œuvre. Cette étude a donné lieu, notamment, à un diagnostic résidentiel et commercial. »

« Pour ce projet, et compte tenu des enjeux importants d'attractivité du quartier, une étude de redynamisation commerciale a été menée par le bureau d'études Objectif Ville entre 2019 et 2020. Complétée par une mission d'assistance à maîtrise d'Ouvrage (Ville en Œuvre, 2021) permettant de préciser la stratégie d'intervention de la collectivité et le montage opérationnel sur ce secteur. »

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet, et en partenariat étroit avec les services de la Ville, une étude de potentiel commercial sera menée dans les prochains mois afin d'identifier les besoins locaux et le marché en termes de commerces et services de proximité.

Sur la concertation menée avant le projet :

« ...Cette enquête intervient près de 2 ans et demi après les seules présentations « publiques » effectuées : une réunion ouverte à la population en septembre 2021, et deux réunions réservées (locataires Seqens, commerçants) à la même période. C'est au cours de ces rencontres que le seul document explicatif (4 pages) a été distribué.

« Aucun compte-rendu de ces réunions n'est proposé dans l'enquête publique (nombre de personnes touchées, remontées...)... »

Commentaires du porteur de projet :

La stratégie de concertation est exposée en pages 28 et 29 de la notice explicative jointe au dossier d'enquête publique.

En complément des 4 temps d'information ou de réunions publiques organisés, les services des collectivités travaillent sur le déploiement d'une maison du projet et d'un projet mémoire.

Une réunion s'est également tenue le 18 avril 2023 à l'office de restauration des Pyramides Cette réunion avait pour but de faire un tour d'horizon des différents chantiers du quartier des Pyramides. L'invitation a été adressée à l'ensemble des habitants du quartier : affichage, réseaux sociaux, etc. mais peu de participants ont été recensés. Des habitants ont pu poser des questions sur le réaménagement de la place.

Sur le choix du scénario :

« ...Ce qui est à retenir du dossier d'enquête est qu'a été présenté le scénario N°3. Pourquoi ne pas avoir choisi d'exposer un bilan en positif et négatif de chaque projet et d'argumenter sur celui que la municipalité privilégierait, tout en laissant la porte ouverte aux discussions ? ... » **Commentaires du porteur de projet :**

La justification du choix du scénario apparaît dans les pages 36 à 38 de la notice explicative. Les différents scénarios ont été analysés dans leurs avantages et leurs inconvénients. Le scénario 3 a été retenu puisqu'il apporte une meilleure réponse aux enjeux opérationnels et politiques du projet, ainsi que du point de vue de son insertion dans l'environnement.

En effet :

- Ce scénario permet la requalification des espaces publics, avec la reconstitution d'un schéma viaire clair et paysager, permettant des déplacements piétons, cycles et véhicules simplifiés et requalifiés, notamment avec la plantation d'arbres et de massifs de végétaux. La suppression d'une place présentant des dysfonctionnements d'usage, pour retrouver un poumon vert dans le futur programme de logement.
- Il offre l'opportunité de réaliser un programme neuf d'accession sociale à la propriété pour dynamiser les parcours résidentiels. Ce programme reprendra la forme urbaine des résidences voisines avec des logements R+5, autour d'un cœur d'ilot planté et un front bâti directement ouvert sur l'espace public, sans arcades.
- Il permet la reconfiguration d'espaces commerciaux intégrés dans l'espace urbain pour recréer une vraie polarité commerciale au linéaire ouvert sur la rue et l'espace public.

Le bailleur social SEQENS, maître d'ouvrage de l'opération de démolition des logements, souligne que les scénarios de démolition partielle ou de réhabilitation sont plus coûteux et incertains techniquement.

Sur les modalités de l'enquête publique :

« ...Nous ne contestons pas la nécessité de réaménager la place Jules Vallès mais l'absence de prise en compte des habitants dans le processus de décision.

Nous devons faire le constat qu'au regard des enjeux primordiaux induits par un tel projet, sur la vie quotidienne de milliers d'habitants et usagers, une enquête publique si « légère » ne peut être satisfaisante en l'état.

En 17 jours, avec seulement 4 permanences, dont deux en mairie-annexe de Courcouronnes-centre, le lundi matin puis le mercredi après-midi, ainsi que 2 samedis matin en mairie d'Evry, comment recueillir comme il se doit l'avis des personnes concernées ? »

Nous regrettons qu'aucune réunion d'information dans le secteur n'ait été organisée, ni par la ville, ni par la procédure d'enquête publique. Instance démocratique de la Ville, le conseil municipal n'a lui non plus pas été informé de cette enquête, qui aurait pu mériter un débat en son sein... » **Commentaires du porteur de projet :**

Conformément au code de l'expropriation il revient à Monsieur le Préfet de l'Essonne de déterminer la durée de l'enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire, cette durée ne peut être inférieure à 15 jours :

- Article R112-12 (enquête publique préalable à la DUP) : *« Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.*

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. »

- Article R131-4 (enquête parcellaire) :

« Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. »

Au cas présent, la durée de l'enquête publique conjointe est de 17 jours. Cette durée est conforme à la réglementation en vigueur.

Sur la communication avant enquête :

« ...Si une affiche officielle de l'enquête publique a bien été apposée sur la place Jules Vallès, elle se situe dans un coin de la place seulement, côté sud. Les commerçants questionnés (la moitié d'entre eux par nos soins) n'avaient pas été informés par un quelconque service de cette enquête publique, quand bien même l'objet de la DUP est l'expropriation de leurs locaux et leur prochaine expulsion contre indemnité. De même, aucune information (affichage, boîte aux lettres) n'a été effectuée dans les résidences proches.

Au niveau de la communication municipale, si la règle d'afficher dans les panneaux d'affichage municipaux l'arrêté d'enquête publique a bien été respectée, aucune autre communication n'a été faite, en particulier dans

le bulletin d'information envoyé dans les boîtes aux lettres (la Quinzaine), pour ses numéros des 19 janvier et 9 février, c'est à dire les plus récents. Aucune publication à date (1er mars) sur les réseaux sociaux de la commune n'a été effectuée. Ces deux solutions auraient pourtant eu le mérite de sensibiliser a minima les citoyennes et citoyens de notre ville, et du quartier... » **Commentaires du porteur de projet :**

- Tout d'abord en ce qui concerne la publicité par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique, cette dernière est régie par l'article R. 112-15 du code de l'expropriation :

« Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes. »

Au cas présent, des affiches portant avis d'ouverture d'enquête publique ont été installées sur les panneaux communaux dès le 5 février, soit 14 jours avant le démarrage de l'enquête. En plus de cette formalité réglementaire, la SPLA-IN a fait procéder à l'installation de 4 affiches sur site, aux quatre angles de la Place Jules Vallès, dès le 02/02/2024, soit 17 jours avant le début de l'enquête.

- En ce qui concerne, la publicité par voie de publication dans des journaux, cette dernière est régie par l'article R. 112-14 du code de l'expropriation :

« Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci. »

En l'espèce, l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans deux journaux diffusés dans le département, une première fois le 8 février 2024, soit plus de huit jours avant le début de l'enquête conjointe, et une seconde fois le 22 février, soit dans les huit premiers jours de celle-ci.

Une information relative à l'ouverture de l'enquête publique a également été diffusée sur le site internet de la Ville dès le 5 février 2024.

- Enfin, en ce qui concerne la notification individuelle obligatoire du dépôt du dossier d'enquête parcellaire cette dernière est régie par l'article R131-6 du code de l'expropriation.

Ainsi, l'expropriant n'est tenu d'informer individuellement que les seuls propriétaires figurant sur les documents cadastraux ou ceux qu'il a été amené à identifier grâce aux informations délivrées par le service de la publicité foncière.

En l'espèce l'ensemble, des propriétaires des murs des locaux commerciaux concernés par l'enquête parcellaire ont été notifiés de l'ouverture de l'enquête par lettre recommandée en date du 24 janvier 2024. Tous les propriétaires ont réceptionné le courrier entre le 31 janvier et le 7 février et ont ainsi eu connaissance du déroulement de l'enquête. De plus, par mesure de précaution, l'un des courriers de notification a également fait l'objet d'un affichage en Mairie le 15 février.

La SPLA-IN n'était pas tenu d'informer par lettre recommandée les locataires, à savoir les commerçants de la Place Jules Vallès. Cependant, ces derniers pouvaient prendre connaissance de l'information à travers les différentes mesures de publicité collectives (affiches disposées dans les panneaux communaux, affiches disposées sur la Place Jules Vallès, publications dans les journaux et information sur le site internet de la Ville).

Sur le projet :

« ...Le projet de destruction de la place Jules Vallès et sa bétonisation entraînent un déficit d'espaces publics et d'espaces verts et une destruction de la notion même de place en tant que « cœur du quartier » avec sa vie sociale et commerçante.

En effet, l'îlot de verdure sur dalle sera privé et donc non accessible aux habitants du quartier, ce qui est un non-sens en termes d'urbanisme au vu du projet de Maison des Services Publics qui a besoin de parkings ou d'une place pour accueillir les festivités à venir.

En supprimant la place Jules Vallès, c'est le droit à la convivialité d'un quartier familial qui est attaqué.

La place Jules Vallès est une place arborée. Or de nos jours, à cause des températures caniculaires, Les arbres nouvellement plantés sont fragiles et meurent facilement. Les arbres dans cet îlot de verdure ne pourront jamais pousser correctement sur une dalle de béton.

Le quartier des Pyramides est de loin le plus dense de la ville et n'a pas besoin d'immeubles supplémentaires.

*Nous craignons qu'il n'arrive une nouvelle friche due aux retards de construction et de livraison prévisibles...
»*

Commentaires du porteur de projet :

Le cœur d'îlot sera certes privatif mais il apportera une réelle qualité de vie aux résidents car il va créer un îlot de fraîcheur.

Suite à la suppression de la Place Jules Vallès des arbres seront replantés en alignement de la rue Jules Vallès.

Par ailleurs, l'animation et la convivialité du quartier pourront être assurées et même accentuée grâce aux rez-de-chaussée commerciaux qui seront visibles et accessibles directement depuis la rue. Une largeur de 10 mètres sera conservée, permettant d'aménager de larges espaces de circulation propices aux échanges et à la convivialité.

En outre, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'ensemble des espaces publics du quartier sont réaménagés, contribuant à la qualité paysagère et d'usage pour tous les habitants.

Il est également précisé, que le square Arthur Rimbaud conservé à l'arrière de la place Jules Vallès, constitue déjà un lieu de convivialité du quartier.

Enfin, 39 places de stationnement public pourront être reconstituées soit près du double par rapport à la capacité actuelle.

Sur le reste du quartier, au sein du NPNRU, 50 places au moins ont été créées sur la rue de la Poule Rousse qui cerne l'îlot de la Caravelle. Elles ont été construites après la démolition de l'immeuble et la mise à niveau du site propre. L'offre a été augmentée par rapport à l'existant.

De plus, le bailleur de la Résidence Pyramides 14 voisin du projet réouvre 150 places de son parking condamné depuis plus de 10 ans. Il s'agit certes de stationnement résidentiel mais cela peut contribuer à diminuer la tension dans ce secteur.

Sur la suppression des commerces :

« ...Sur la place, les commerçants locataires et propriétaires nous alertent sur l'absence d'informations concernant leur indemnisation et de visibilité sur leur relogement.

Nous pouvons donc prévoir la perte de 100% ou presque des commerces de la place qui ne seront pas remplacés avant de nombreuses années... »

Commentaires du porteur de projet :

Concernant l'information, l'ensemble des propriétaires des murs des locaux commerciaux ont été destinataires d'un courrier d'information en date du 12/01/2023. Par la suite, l'ensemble des locaux commerciaux ont été visités en présence d'un évaluateur de la Direction nationale des Interventions Domaniales dans le courant de l'année 2023.

Tous les locataires concernés par le projet de démolition, à savoir les commerçants de la Place Jules Vallès, ont donc été averti du projet. En ce qui concerne les propriétaires des murs commerciaux, une offre d'indemnité a été formulée oralement à l'ensemble, soit directement, soit par l'intermédiaire de leur représentant.

En ce qui concerne l'indemnisation des fonds de commerce, la SPLA-IN n'étant pas encore propriétaire des murs, cette dernière ne peut acquérir à l'amiable les fonds de commerce pour le moment.

Sur l'estimation des contraintes et des coûts liés au projet :

« ... Les chiffres avancés par le dossier montrent un scénario que nous qualifierons de très optimiste sur les coûts principaux et induits d'un tel projet.

Les fondations de l'ensemble Seqens sont collées à celle de l'immeuble Essonne Habitat contigu. Les travaux de « débranchement s'annoncent complexes et peu pris en compte.

Commentaires du porteur de projet :

Les éléments financiers présentés dans le cadre de l'enquête publiques sont ceux de l'opération d'aménagement de la SPLA-IN. L'opération d'aménagement ne finance que la part des travaux de démolition relatifs aux rez-de-chaussée qu'elle doit acquérir par voie d'expropriation. Le bailleur SEQENS a fait estimer par un bureau d'études spécialisé la démolition de l'ensemble immobilier. L'estimation intègre toutes les sujétions techniques liées à un tel projet, y compris les débranchements de réseaux.

Sur la rétrocession des parcelles de copropriété :

« ... Avec quels moyens, les deux copropriétés (Mail des Poètes 1 et 2), actuellement suivies dans le cadre d'un plan de sauvegarde, devront elles gérer les conséquences du projet Jules Vallès ?... »

Commentaires du porteur de projet :

La question de la rétrocession de la rampe de parking devra être concertée avec la copropriété Mail des Poètes. Il est rappelé d'une part que cette copropriété est en plan de sauvegarde, elle bénéficie donc encore d'un accompagnement de gestion. Il est précisé d'autre part que la rétrocession de la rampe n'est pas valorisée dans le cadre de l'opération d'aménagement.

22 Observations relatives au parcellaire (3)

Registre papier uniquement

4) SCI MARZOUK Père et fils, 19 février :

« ...J'atteste ne pas être contre la vente des 2 parcelles dont je suis propriétaire. Cependant le prix proposé par la SPLA-IN ne me semble pas assez élevé pour les raisons suivantes :

- *la valeur du bien en tant que tel ;*
- *la perte de revenus, sachant que les loyers perçus constituent ma retraite sans laquelle je ne pourrais pas vivre décemment.*

Par ailleurs, après recherches, un local situé cours Blaise Pascal est estimé à 3200 euros le m2. Or, la SPLA-IN nous propose 1200 euros le m2. Nous avons fait une contre-offre raisonnable dont nous attendons une réponse à ce jour. Si elle est acceptée, la vente pourra se faire rapidement. »

Commentaires du porteur de projet :

La SPAI-In rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la DNID.

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation et recontactera M. MARZOUK afin de poursuivre les échanges amiables.

5) SCI MYRIAM, représenté par M. KAZDRI, gérant, 27 février :

« ...j'atteste être d'accord pour céder la parcelle N° 22, volume 9 dont je suis propriétaire. Le prix d'achat qui m'a été proposé est largement en dessous de la valeur du bien... Il a été payé en 2011 1296,29 euros le m2.

J'ai fait une contre-proposition à la SPLA-In, je n'ai toujours pas reçu de réponse. Si elle était acceptée, la vente pourrait se faire dans les délais les plus brefs. »

Commentaires du porteur de projet :

La SPAI-IN rappelle que le montant de l'offre d'indemnité amiable est soumis à l'avis de la DNID.

La SPLA-IN prend bonne note de cette observation. M. KADRI, gérant de la SCI MYRIAM, a été recontacté le 28/02/2024. Les échanges en vue de trouver un accord amiable se poursuivent.

6) Mme Minh Tu PHAM au nom de l'indivision LÊ Sur la cohérence du projet :

« ... Je ne suis pas contre le projet mais le trouve incohérent. Pourquoi n'exproprier que deux barres du « U » au lieu des trois ?

Nous sommes choqués d'apprendre qu'Essonne Habitat a droit à un traitement dérogatoire et n'est pas exproprié alors que nous le sommes pour un prix dérisoire qui ne nous permet de trouver un emplacement équivalent...

Commentaires du porteur de projet :

La principale raison de la préservation de l'immeuble Essonne Habitat s'explique par la volonté de faire de la rue Jules Vallès un axe structurant pour le quartier.

L'immeuble Essonne Habitat est déjà positionné en front de rue proposant ainsi un linéaire commerciale visible, contrairement à l'immeuble résidence des loges. En effet, la contre-allée qui dessert les commerces sous arcades de l'immeuble résidence des Loges en sens unique est régulièrement encombrée par du stationnement sauvage. Les livraisons y sont compliquées. Les commerces sont moins visibles et moins accessibles que ceux de l'immeuble Essonne Habitat desservis par la rue Jules Vallès qui est une voie en double sens pourvue de stationnements matérialisés en bataille.

Dans les scénarios initiaux, aucune démolition n'était envisagée hormis concernant le porche au-dessus de la rue Jules Vallès. Les démolitions sont des actions coûteuses financièrement et humainement. En effet, la décision de démolir ne s'opère qu'en dernier recours, lorsque la requalification de l'existant n'est pas envisageable.

En l'espèce, le choix de la démolition complète de la Place Jules Vallès et de l'immeuble de la Résidence des Loges a été pris au regard des très nombreux dysfonctionnements recensés et décrits dans la notice du dossier de DUP. En ce qui concerne la Résidence des Loges, son imbrication dans un ensemble immobilier complexe comprenant en plus des logements sociaux appartenant au bailleur Seqens, des rez-de-chaussée commerciaux privés et des espaces publics (espaces piétons sous arcades), induit des difficultés de gestion supplémentaires.

Sur les coûts du projet et l'indemnisation

« Nous sommes surpris de ne pas avoir l'information du prix auquel SEQENS cède ses logements. Il est noté 13 Millions 800 mais ce prix couvre l'ensemble du projet, c'est-à-dire aussi, notamment, la place Jules Vallès

sans que l'on sache combien perçoit SEQENS. Ce point nous est problématique car il ne nous permet pas d'apprécier la justesse financière du projet. Ici encore, nous avons la fâcheuse impression de « payer » le projet en bradant notre patrimoine, alors que l'effort n'est pas partagé avec les acteurs publics (Essonne Habitat, SEQENS). Ce manque de transparence est anormal...

Nous demandons à être justement indemnisés et donc à être aussi bien traités en indemnités qu'est Essonne Habitat...»

Commentaires du porteur de projet :

Comme indiqué dans le dossier d'enquête publique et en particulier dans le document « Appréciation sommaire des dépenses », le montant global de l'opération est estimé à environ 18 112 900 € HT, réparti de la manière suivante :

- Acquisitions foncières (y compris les aléas) : 13 800 000 € HT
- Etudes, frais divers, frais financiers : 1 335 000 € HT
- Equipements publics d'infrastructure : 2 619 000 € HT
- Participation au financement des démolitions : 358 900 € HT

Concernant le poste de dépenses lié aux acquisitions foncières, dans le cas des acquisitions poursuivies par voie d'expropriation, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques pour produire l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R. 112-4 et R. 112-5 du code de l'expropriation.

Le dépôt du dossier d'enquête publique en Préfecture a donc été précédé d'une estimation sommaire et globale (ESG) délivrée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID). Le montant total des acquisitions est estimé à 13 800 000€ HT tel qu'indiqué dans le dossier d'enquête.

Comme cela est précisé dans le dossier d'enquête, le poste « acquisitions foncières » comprend les parcelles et volumes à acquérir par la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » auprès des propriétaires privés ou publics en vue de la réalisation de l'opération. Cette estimation globale intègre l'acquisition des volumes appartenant à Seqens.

Il est précisé que le montant global des acquisitions déterminé par la DNID tient compte d'une évaluation en « terrains bâtis » des volumes appartenant au bailleur Seqens alors que l'acquisition par la SPLA-IN interviendra après démolition. Cette acquisition portera donc sur des terrains nus et interviendra dans les conditions prévues dans le cadre de la convention NPNRU « Pyramides Bois Sauvage ». Compte-tenu de cet accord, le montant d'acquisition auprès du bailleur sera inférieur à celui estimé dans l'ESG qui ne tient pas compte des accords intervenus.

ANNEXE COPIE INTEGRALE DES CONTRIBUTIONS

1 Copies intégrales des observations relatives à l'enquête d'utilité publique (4)

11 Registre papier

1) Mme HO HOAI HONG 2 mars

Mme Ho Hoai-Huong gérante EURL 2 Enseigne P11063
Je voudrais savoir à quand auront-elles lieu l'infraction
sur l'indemnisation qui nous a été faite?
Je souhaiterais un document officiel du préfet
confirmant l'indemnité afin de reporter sur un site web
local.
Sur quelle base évaluez-vous les indemnités?
Avez-vous des solutions pour nos reloges marchandises?
Nous souhaitons que vous allez prendre en compte nos
meilleures billes pour prendre en compte les reloges
de l'indemnisation!

2) Mme D BESSAD et Mme HO HOAI HONG (deuxième contribution) 2 mars

Mme BESSAD Delfe,
Je soussignée Madame ALB épouse BESSAD Delfe
gérante de société EURL YAOI, Atteste par
la présente avoir consulté les documents de
l'enquête publique portant travaux et aménagement
de la place Jules Verne à EWJ.
En ce qui me concerne, je n'ai pas d'objection à
notifier, mon accord est total.
Cependant, la SPLA TN m'a fait une offre dérisoire
pour le rachat de mon fonds de commerce que j'ai
2 JR

OBSERVATIONS DU PUBLIC

ce fusie et j'ai fait une contre offre, en attente
de réponse.
Le fonds de commerce se dégrade de jour
en jour, les clients ont été délogés ailleurs.
A cause du retard de l'indemnisation, je vis
sous le seuil de pauvreté (R.S.A.).
Afin de trouver le règlement amiable dans
les meilleurs délais, je suis ouverte à toute
négociation constructive.
Bien cordialement

[Signature]

Avant le 30 juin 2014 nous souhaiterions
une réunion avec tous les acteurs du projet
pour avoir des chiffres réels et date réelles de
l'avancement du projet.

[Signature]

3)M. J. MONIER Groupe Agissons Citoyens pour Evry-Courcouronnes, 2 mars

Enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de celui-ci.

Première contribution portant sur les conditions d'organisation de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens par la présente, et pour faire suite à nos échanges lors de votre permanence en mairie-annexe de Courcouronnes, vous présenter nos premières remarques et avis, concernant les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès aux Pyramides, à EvryCourcouronnes.

Sur la qualité de nos motivations :

Citoyen engagé, à l'échelle de notre commune d'Evry-Courcouronnes, je représente un groupe composé d' élu-e-s du groupe Agissons Citoyens au conseil municipal, de membres d'associations, représentants de parents d'élèves, responsables de copropriétés et d'amicales de locataires. Certains habitants le quartier des Pyramides ou à proximité. Tous concernés par le devenir de la place la plus centrale du plus grand quartier de notre ville.

Avant de vous soumettre une étude plus approfondie du dossier présenté à l'occasion de l'enquête publique, nous souhaitons au préalable souligner auprès de vous plusieurs points.

Sur notre appréciation des enjeux spécifiques à ce secteur :

La place Jules Vallès est localisée au sein du quartier des Pyramides. Plus important quartier de la Ville nouvelle en terme de nombre d'habitants, il fait l'objet depuis 2006 d'un programme de rénovation urbaine financé par l'ANRU. Le secteur de Jules Vallès, dans la moitié nord du quartier, est à la fois le principal pôle de commerce de proximité du quartier, et un lieu de passage et transit important, favorisé par la voie de bus proche, les accès aux quartiers voisins du Bois Sauvage et des Champs Elysées, ou bien les allers et venues des lycéens scolarisés au Parc des Loges.

Ses spécificités, sa centralité comme ses usages auraient mérité une analyse fine. Afin de mener le bon diagnostic des besoins réels des riverains, commerçants et personnes fréquentant la place. Ce qui n'a manifestement jamais été réalisé.

Sur l'opportunité de l'étude et son calendrier :

Cette enquête intervient près de 2 ans et demi après les seules présentations « publiques » effectuées : une réunion ouverte à la population en septembre 2021, et deux réunions réservées (locataires Seqens, commerçants) à la même période. C'est au cours de ces rencontres que le seul document explicatif (4 pages) a été distribué. Nous remarquons par ailleurs qu'aucun compte-rendu de ces réunions n'est proposé dans l'enquête publique (nombre de personnes touchées, remontées...). Mener aujourd'hui une enquête publique, dans ces conditions alors qu'un nombre très minoritaire des habitants est au fait même des projets, n'est pas suffisant.

Sur les manquements constatés du dossier d'enquête publique :

Nous devons faire le constat qu'au regard des enjeux primordiaux induits par un tel projet, sur la vie quotidienne de milliers d'habitants et usagers, une enquête publique si « légère » ne peut être satisfaisante en l'état.

En 17 jours, avec seulement 4 permanences, dont deux en mairie-annexe de Courcouronnes-centre, le lundi matin puis le mercredi après-midi, ainsi que 2 samedis matin en mairie d'Evry, comment recueillir comme il se doit l'avis des personnes concernées ?

Nous regrettons qu'aucune réunion d'information dans le secteur n'ait été organisée, ni par la ville, ni par la procédure d'enquête publique. Instance démocratique de la Ville, le conseil municipal n'a lui non plus pas été informé de cette enquête, qui aurait pu mériter un débat en son sein.

De plus, si une affiche officielle de l'enquête publique a bien été apposée sur la place Jules Vallès, elle se situe dans un coin de la place seulement, côté sud. Les commerçants questionnés (la moitié d'entre eux par nos soins) n'avaient pas été informés par un quelconque service de cette enquête publique, quand bien même l'objet de la DUP est l'expropriation de leurs locaux et leur prochaine expulsion contre indemnité. De même, aucune information (affichage, boîte aux lettres) n'a été effectué dans les résidences proches.

Au niveau de la communication municipale, si la règle d'afficher dans les panneaux d'affichage municipaux l'arrêté d'enquête publique a bien été respectée, aucune autre communication n'a été faite, en particulier dans le bulletin d'information envoyé dans les boîtes aux lettres (la Quinzaine), pour ses numéros des 19 janvier et 9 février, c'est à dire les plus récents. Aucune publication à date (1er mars) sur les réseaux sociaux

de la commune n'a été effectuée. Ces deux solutions auraient pourtant eu le mérite de sensibiliser a minima les citoyennes et citoyens de notre ville, et du quartier.

Nos éléments de conclusion provisoire :

La durée de 17 jours est bien trop courte, pour à la fois prendre connaissance du dossier de l'enquête publique, qui offre pour la première fois, publiquement, le contenu détaillé de ce projet, ainsi que des scénarios qui avaient été envisagés. Ce qui n'avait jamais été présenté nul part, suite à la seule réunion d'information publique ayant évoqué les projets de Jules Vallès, celle tenue en 2021 au gymnase des Loges.

Il s'agit là d'un manque de respect caractérisé pour la population, en particulier les habitants du quartier et riverains de la place, à qui l'on impose un projet totalement déconnecté des réalités vécues sur place. Nous espérons que sur ces éléments, Monsieur le commissaire enquêteur pourra apporter des réponses ou confirmera dans ses conclusions ces informations primordiales : on ne peut décider de bousculer en profondeur la vie entière d'un quartier, sans en référer aux premiers concernés, à qui ce projet, depuis le début, tourne le dos.

Julien Monier

DESTRUCTION DE LA PLACE JULES VALLÈS ?



**Exprimons-nous dans l'enquête publique
Du 19 février au 6 mars**

Une courte enquête publique se déroule jusqu'au 6 mars, au sujet du projet de destruction de la place Jules Vallès et de deux immeubles formant l'ensemble

Que veut Monsieur le Maire ? Demain les 2/3 des commerçants seront partis, et avec eux la destruction de la place emblématique du quartier, remplacées par d'hypothétiques cellules commerciales hors de prix dans des futurs immeubles loin d'être construits, face au nouveau centre socio-culturel.

A-t-on demandé l'avis des habitants de notre quartier ? **NON. Ce projet a été présenté déjà largement ficelé. Il a été pensé par les autres, pour les autres. Et ce n'est pas 3 réunions d'information en 3 ans qui vont changer la donne.** Monsieur le Maire se moque du dialogue social dans notre quartier.

**DISCUTONS ENSEMBLE DE CE PROJET
RENDEZ-VOUS VENDREDI 1er MARS
DE 16H30 à 18H SUR LA PLACE JULES VALLÈS**

Cela est-il suffisant pour décider de détruire tout un espace de vie, là où vivent les gens, là où se réunissent les habitants de tout âge pour bavarder, là où jouent les enfants, là où les associations font vivre le quartier ?

C'est à vous, c'est à nous tous de donner notre avis dans l'enquête publique, qui se termine le mercredi 6 mars à 17h !

Plusieurs moyens pour participer :

- Envoyer un mail à l'adresse suivante et donner son avis, qui sera remonté : pref-julesvalles-evrycourcouronnes@essonne.gouv.fr & nous mettre en copie si vous souhaitez que l'on vous tienne au courant (contact@agissons citoyens.org)
- Rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses 4 permanences : Mairie d'Evry samedi 24 au matin, samedi 2 au matin (9H-12h), Mairie annexe de Courcouronnes, lundi 19 février au matin, mercredi 6 mars après-midi (14h-17H)
- Remplir le registre papier disponible à la mairie annexe de Courcouronnes-centre (demander à l'accueil)

"Cela semble toujours impossible, jusqu'à ce qu'on le fasse" (Nelson Mandela)

L'ENQUÊTE PUBLIQUE : SEUL MOMENT POUR LES HABITANTS DES PYRAMIDES DE S'EMPARER DE L'AVENIR DE JULES VALLÈS

17 jours pour décider de la vie d'un quartier

Les informations officielles sont sur le site de l'Etat : <https://www.essonne.gouv.fr/index.php/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement/Evry-Courcouronnes-Renouvellement-urbain-du-secteur-Jules-Valles>

D'autres solutions sont possibles

Malgré cette volonté d'imposer un tel projet, nous croyons fermement que d'autres idées peuvent émerger avec les habitants. Nous n'acceptons pas la fin du principe d'une place en ce lieu. Une fois Jules Vallès détruite, où allons-nous « faire village » ?

Une perte sèche pour la qualité de vie du quartier

Alors que le commerce de proximité est fondamental pour le lien social, M. le Maire ne propose rien de tangible pour réinstaller dans le quartier les commerçants et artisans de la place ! Sans penser aux riverains et à ceux dont la mobilité est réduite.

À nous, habitants des Pyramides, d'agir

Avec AGISSONS CITOYENS nous avons l'ambition de construire AVEC les habitants sur chaque sujet les solutions, avec l'envie de partir de l'existant, plutôt que détruire. Cela vaut pour le devenir des Pyramides comme de l'ensemble de notre ville.

STOP AU MÉPRIS DES HABITANTS DES PYRAMIDES !



Voilà bientôt 3 ans que nous alertons, en conseil municipal et par nos tracts, sur l'attitude irresponsable de Monsieur Le Maire sur ce dossier :

- Dénégation tout d'abord, en conseil municipal (mai 2021) lorsque nous l'interrogeons sur les projets attendus pour Jules Vallès : "rien de prévu qui n'ait été concerté" nous répond-il
- Engagements non tenus, lors de la seule réunion publique au gymnase des Loges (septembre 2021), notamment sur l'avenir des commerçants et que chaque étape du projet soit "concertée"
- Sans compter les promesses électorales de 2020 sur une "réflexion" pour rouvrir le marché : Monsieur le Maire, si on rase la place, il n'y aura plus jamais de marché. Promesse envolée !

Ce que nous voulons pour le quartier :

- Le maintien de commerces de proximité
- De l'information claire sur les travaux en cours
- Le verdissement du quartier plutôt que sa bétonisation



Agissons
Citoyens
Evry-Courcouronnes

www.agissons citoyens.org
contact@agissons citoyens.org - FB - IG

4)M. J. MONIER Groupe Agissons Citoyens pour Evry-Courcouronnes, 5 mars

Enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de celui-ci.

Deuxième contribution portant sur le fond du dossier de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je reviens vers vous, après nos premiers échanges, ainsi que la transmission d'une contribution portant sur les conditions d'organisation de l'enquête publique, samedi 2 mars par courriel, vous faire état de nos commentaires et remarques, sur les détails du dossier d'enquête. Ce travail conjoint d'analyse du dossier d'enquête et de retour terrain a été coordonné par Nadra Hasnaoui et moi-même, Julien Monier, tous deux habitants et engagés dans la ville, pour la première résidente durant plusieurs années à proximité immédiate de Jules Vallès, pour ma part impliqué dans plusieurs projets associatifs et citoyens dans le quartier des Pyramides.

Nous nous efforcerons au cours de ce développement de porter à votre connaissance plusieurs éléments de contexte et de faits plus ou moins récents, permettant d'étayer notre raisonnement. Cette contribution à l'enquête publique est présentée en 4 chapitres, suivis d'une conclusion.

1 - Les conditions d'organisation de l'enquête publique et ses conséquences 2 - Un projet qui ne répond pas aux besoins des habitants et des commerçants 3 - La détérioration du cadre de vie induite par ce programme 4 - Un projet largement sous-évalué techniquement financièrement et administrativement

1 - Les conditions d'organisation de l'enquête publique et ses conséquences

Pour compléter nos premières remarques, formulées dans la contribution qui vous été transmise samedi 2 mars, nous souhaiterions attirer votre attention sur les faiblesses de cette démarche d'enquête publique, au regard des enjeux induits par ce projet de rénovation urbaine à Jules Vallès. En résumé, nous reprochons au porteur de projet, la SPLA-IN, agissant pour le compte des collectivités :

- Le manque complet de transparence sur la construction de ce projet, présenté une seule fois publiquement en septembre 2021 et lors de deux réunions pour les locataires et commerçants à la même période. Réunions pour lesquelles il n'existe pas de compte rendu.
- L'absence de prise en compte du quelconque point de vue des personnes concernées, riverains, commerçants, usagers de la Place, comme les associations
- 17 jours d'enquête pour découvrir et décrypter les documents du projet, avec seulement 4 permanences, aucune sur le quartier, pas de réunion d'information ni de moyens mise en œuvre pour sensibiliser les personnes concernées
- L'instance démocratique qu'est le conseil municipal laissée en dehors du projet à toute ses étapes, sans information ni discussion sur son bienfondé et ses conséquences.

2 Un projet qui ne répond pas aux besoins des habitants et des commerçants

2-1 : Situation des commerces et devenir de la vocation commerciale de la Place :

Localisée au sein du quartier des Pyramides, en son centre, la Place Jules Vallès a depuis son origine une vocation commerciale. Voilà plus de 15 ans se tenait un marché forain le dimanche, qui connaissait un certain succès. Marché qui a été transféré sur le parking du lycée des Loges en 2005, au moment des travaux de la Place Jules Vallès. Puis finalement fermé sur décision de la municipalité en 2015, suite à l'ouverture d'un marché en centre-ville en 2014. Depuis, les équipes municipales (dont l'actuelle) qui se sont succédé en sans cesse promis de réfléchir à en réinstaller

La présentation du projet fait plusieurs fois mention des commerces d'un point de vue négatif (exemple Chapitre II, 4, a, page 39), où il est notamment question d'une « polarité commerciale en déliquescence ». Sur quelle base, autre que celle du ressenti, cette affirmation est-elle conduite ? Une enquête fine sur les évolutions commerciales, la situation socio-économique et les besoins des riverains a-t-elle été conduite ? A notre connaissance, aucunement.

Plus important quartier de la Ville nouvelle en termes de nombre d'habitants, les Pyramides sont organisées autour du secteur de Jules Vallès pour sa moitié nord du quartier. Il s'agit factuellement du principal pôle de commerce de proximité du quartier, et d'un lieu de passage et transit important (voie de bus proche, accès aux quartiers voisins, déplacements des lycéens du Parc des Loges).

2-2 La dissimulation à la population des 3 scénarios étudiés par la municipalité et ses partenaires

Nous contestons la méthode employée par la municipalité depuis 2021, qui a consisté à écarter la population comme les élus du conseil municipal de la réalité du projet de destruction de la place emblématique du quartier. A aucun moment il n'a été fait de présentation honnête à la population, ou de point mis en débat à l'ordre du jour du conseil municipal quant aux les 3 scénarios proposés pour la restructuration du secteur Jules Vallès. Le cabinet d'étude dont nous apprenons le travail dans l'enquête (Chapitre II, 3, a, page 36), proposait par exemple une restructuration-rénovation qui aurait pu améliorer le bâti, tout en recréant une dynamique de marché forain sur la Place.

Depuis 5 ans, la concertation participative avec les élus, les riverains, les syndic de copropriété et commerçants concernés par les travaux et les expropriations est inexistante. Il existe des communications municipales sur les travaux dans toute la ville, mais rien sur la restructuration de Jules Vallès. La place n'est pas encore détruite qu'elle n'existe même plus dans la logique municipale !

2-3 L'absence de prise en compte des habitants dans le processus de décision

Ce qui est à retenir du dossier d'enquête est qu'a été présenté et imposé le scénario n°3 en 2021, et nous découvrons qu'en 2024 grâce à l'enquête publique que la municipalité avait plusieurs choix. Pourquoi ne pas avoir choisi, comme dans de nombreuses localités, d'exposer un bilan en positif et en négatif de chaque projet, et d'argumenter sur celui que la municipalité privilégierait, tout en laissant ouverte la porte des discussions.

En effet, un projet de quartier d'une telle ampleur doit s'enrichir de la participation des habitants et des associations qui le fondent, et ce afin de permettre une meilleure « greffe » du nouvel aménagement, en facilitant les échanges entre le pouvoir décisionnaire et l'usager qui va vivre au quotidien les résultats de décisions publiques. Il est d'ailleurs fait état dans la synthèse des scénarios (Chapitre II, 3, b, page 37) que le choix retenu avait comme inconvénient la notion « d'acceptabilité » du projet par les habitants.

Nous déplorons que la municipalité ait pris sa décision de manière hors-sol. Et plus globalement la logique à l'œuvre pour ce quartier, s'illustrant à quelques pas par la construction de l'espace des Quatre Vents (Place Salvador Allende) à l'occasion du NPNRU 1, puis sa destruction lors du NPNRU 2.

Nous jugeons ces procédés indignes pour nos concitoyens, dont certains sont expropriés après 30 ans de vie et d'engagement aux Pyramides. Nous ne contestons pas la nécessité de réaménager la place Jules Vallès, loin de là, mais bel et bien l'absence totale de prise en compte des habitants dans le processus de décision.

3- La détérioration du cadre de vie induite par ce programme

Alors que le quartier manque cruellement d'espaces de pleine terre, de parkings, de terrains de jeux et de sport accessibles aux enfants en pied d'immeuble, et enfin d'arbres pouvant amener de la fraîcheur sur une dalle à 45 degrés l'été, la municipalité a fait le choix unilatéral de retenir un projet qui ne répond pas du tout aux besoins des habitants.

Le projet de destruction de la place Jules Vallès et sa bétonisation entraînent un déficit d'espaces publics, un déficit d'espaces verts et une destruction de la notion même de place, en tant que « cœur du quartier », avec sa vie sociale et commerçante.

En effet, l'îlot de verdure privé sur dalle, proposé en contrepartie uniquement aux copropriétaires, ne prend pas en compte les besoins des habitants du quartier, qui se traduit pour eux par une baisse réelle de la qualité de vie sur tous les plans.

3-1 Une baisse de la quantité d'espace public disponible

Le rapport d'enquête confirme que l'îlot de verdure, dont seulement une partie congrue est en pleine terre, sera privé et donc non-accessible aux habitants du quartier. Ce qui est **un non-sens en termes d'urbanisme au vu du projet de Maison de Quartier — Maison des Services Publics, qui a besoin de parkings** pour les habitants venus du quartier de Bois Sauvage, ou encore d'une place digne de ce nom pour accueillir les festivités à venir, comme il s'en fait sur l'actuelle place Jules Vallès. Où allons-nous accueillir les enfants, les familles, les spectateurs, les visiteurs ? Sur un trottoir, si l'on en croit les plans annexés au projet.

En passant d'une place ouverte à un îlot résidentiel fermé, on supprime d'autant les espaces publics disponibles pour l'ensemble des habitants.

3-2 Une destruction du parc d'arbres existants

La place Jules Vallès est une place arborée depuis quelques dizaines d'années. Or de nos jours, à cause des températures caniculaires, les arbres nouvellement plantés sont fragiles et meurent facilement. Planter un arbre aujourd'hui ne garantit en rien sa croissance, ainsi que le potentiel d'ombre qu'il pourra offrir. En effet, en 2022, suite aux opérations de renouvellement urbain secteur Miroirs, le Conseil de quartier des Pyramides ne recensait pas moins de 13 arbres plantés et morts (coût 1000€ par arbre, donc 13 000€), faute d'eau et de surface suffisante pour les racines.

Nous réfutons donc la réalité de la présentation du schéma (chapitre II, 4, a, page 38) : les arbres dans l'îlot de verdure privé ne pourront jamais pousser correctement sur une dalle de béton, au milieu d'immeubles à étages, car les racines n'auront pas suffisamment de place, ce qui entraînera par ailleurs une fragilité au niveau des sous-sols non prise en compte.

Au contraire, le projet comporte la destruction du patrimoine arboré existant de la Place, qui avait pourtant été augmenté à la suite de la rénovation de 2005-2006.

3-3 La destruction de la place Jules Vallès en tant qu'espace de vie

La place Jules Vallès est le lieu de rencontre pour de nombreux enfants, jeunes, familles et personnes âgées qui se retrouvent pour discuter, faire un brin de courses, passer au restaurant, à la laverie, récupérer un colis, ou encore imprimer un document administratif au taxiphone. Loin de peindre une image idyllique, les habitants de tout âge, dont certains sont associés à un phénomène de « squat » par le rapport d'enquête publique (chapitre 2, 1, a, page 32) se retrouvent méprisés dans leur personne et dans leur façon de vivre.

Certes, depuis longtemps la place connaît des problèmes, comme ailleurs dans Évry-Courcouronnes. Les copropriétés dégradées sont des copropriétés dégradées. Les dealers sont des dealers. Les voitures mal garées sont des voitures mal garées. Les jeunes qui font du tapage nocturne sont des jeunes qui font du tapage nocturne. **Mais jamais les habitants de France dans l'espace public français ne sont des squatteurs.** Nous dénonçons ces termes avec la plus grande fermeté. Nous exigeons le respect de l'habitant et du citoyen, peu importe sa classe sociale ou son origine.

En supprimant la place Jules Vallès, c'est le droit à la convivialité d'un quartier familial qui est attaqué. En supprimant la place Jules Vallès, c'est le commerce de proximité et le plaisir de retrouver des commerçants habitués du quartier qu'on détruit. Alors qu'on a tant besoin dans nos territoires de ce lien social qui permet de réduire l'isolement et de diminuer l'usage de la voiture, en expropriant les commerçants la municipalité fait le choix unilatéral de baisser la qualité de vie pour tous, et en particulier pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que pour les habitants de la résidence pour personnes âgées qui jouxte la place.

3-4 La destruction totale du commerce dans le quartier et l'expropriation des commerçants historiques

Le relogement des habitants de la Place fait baisser progressivement le chiffre d'affaire des commerçants de la place, qu'ils soient amenés à être expropriés ou non. Est-il prévu un dédommagement spécifique, qui prenne en compte la diminution progressive de la valeur du fond de commerce ?

Sur la place, les commerçants locataires et propriétaires depuis des décennies nous alertent sur l'absence d'informations concernant leur indemnisation, et de visibilité sur leur relogement. La piètre qualité des rares offres proposées par la municipalité aux propriétaires prend insuffisamment en compte les souhaits de relogement (budget, achat de murs, centre-ville), ce qui complique considérablement l'avenir des familles dont dépend ces commerces.

L'expropriation des 2/3 des commerçants existant ainsi que les travaux monstrueux de démolition et de construction à venir risque à coup sûr de pousser le 1/3 de commerçant restant à devoir fermer leur boutique. **Est-il prévu un dédommagement spécifique du fonds de commerce pour ces commerçants restants ?**

Nous pouvons donc prévoir en réalité la perte de 100 % ou presque des commerces de la place, qui ne seront pas remplacés avant de nombreuses années. Nous dénonçons une perte sèche d'emplois sur notre quartier, et une perte sèche de services de proximité pour les habitants des alentours.

3-5 Une prédation immobilière qui provoque la déshérence du quartier

Le quartier des Pyramides est de loin le plus dense de la ville, et n'a pas besoin d'immeubles supplémentaires. 15 ans après la destruction de la Caravelle, le cœur du quartier est toujours en friche. En effet, le programme immobilier de blocs construits entre l'arrêt de bus Jacques Prévert et derrière le futur Centre socio-culturel est à l'abandon. La population voit tout les jours des logements vides, non-terminés, qui se dégradent, comme en témoignent les marques de rouille, les gaines électriques apparentes, les vitres cassées et les gravas qui s'amoncellent sur le chantier.

Nous craignons qu'il n'arrive le même sort au projet immobilier choisi unilatéralement par la municipalité, ajoutant ainsi une **nouvelle friche, dû aux retards de construction et de livraison qui sont aujourd'hui d'ores et déjà largement prévisibles.**

2 - Un projet largement sous-évalué techniquement, financièrement et administrativement

4-1 Des retards de livraisons prévisibles

Comme indiqué précédemment, nous avons constaté avec quel retard le lotissement devant remplacer la caravelle a été livré, restant d'ailleurs désespérément vide. Tout indique que le calendrier joint (chapitre II, 5, page 41) ne sera pas respecté. L'expérience montre que les investisseurs privés sont loin de se bousculer pour participer à ce genre de programme immobilier proposé au cœur de notre quartier en rénovation.

4-2 Une sous-évaluation massive du coût financier réel de l'opération

Les chiffres avancés par le dossier d'enquête (chapitre II, 6, page 42) montrent un scénario que nous qualifierons de très optimiste sur les coûts principaux, et induits d'un tel projet.

Nous sommes convaincus que le porteur de projet sous-évalue massivement les risques et conditions liées à la destruction des bâtiments. Les fondations de l'ensemble Seqens sont en effet collées à celle de l'immeuble Essonne Habitat contigu. Les travaux de « débranchement » des deux ensembles s'annoncent complexes et peu pris en compte.

De même, une intervention aussi massive dans un ensemble aussi dense, entraîne d'autres contraintes de chantier, de protection du voisinage, qui ne sont pas évoquées et évaluées ici. Enfin, sur les coûts des acquisitions foncières, tout porte à croire que plusieurs propriétaires ou commerçants contesteront la préemption ou les montants d'indemnisation, alors qu'aucune solution fiable d'installation dans un autre lieu ne leur a été soumise.

4-3 Une sous-évaluation des risques administratifs liés aux rétrocessions des parcelles de copropriété

Pour terminer, il est fait état de futures rétrocessions, notamment à la copropriété voisine du Mail des Poètes, qui se verra adjoindre une partie des espaces verts, ainsi que l'accès au parking souterrain pour le moment le même que celui de la résidence Seqens. Ces deux copropriétés (Mail des Poètes 1 et 2), sont actuellement suivies dans le cadre d'un plan de sauvegarde, et viennent de boucler leur financement pour une opération d'amélioration de l'habitat. Avec quels moyens supplémentaires devront-elles gérer les conséquences du projet Jules Vallès ?

Nos éléments de conclusion :

Au-delà de la pauvreté de cette enquête publique (une durée de 17 jours), la découverte des scénarios alternatifs qui avaient été envisagés, et le processus extrêmement faible de participation des usagers, nous tenons à souligner à Monsieur le commissaire enquêteur l'ensemble des points développés ici, montrant l'erreur urbaine que constituerait de telles destructions.

La perte sèche de commerces, d'espaces de vie, de lien social, ne sauraient être remplacés par un lieu fermé, bien que neuf, reconstruit hypothétiquement dans plusieurs années.

Nous pensons donc avec conviction, que Monsieur le commissaire enquêteur dispose de nombreux éléments justifiant de rendre un avis négatif à la demande de Déclaration d'utilité publique pour le projet de renouvellement urbain de Jules Vallès. Cela serait aussi l'occasion de demander une contre-évaluation technico-financière du projet tel que présenté, dont les coûts et calendriers ne sont que très peu fiables et pas argumentés.

Il est en effet temps de mener un travail sérieux et digne quant au devenir de ce lieu emblématique du quartier des Pyramides et de la ville d'Evry-Courcouronnes, qu'est la Place Jules Vallès et son environnement immédiat.

Julien Monier

2 Copies intégrales des observations relatives au parcellaire (3)

SCI MARZOUK, 19 février

Page n°1 - paragraphe

SRB

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lundi 19 février 2024 de 8h30 à 12h30

SCI MARZOUK PÈRE ET FILS - Lundi 19 février 2024 à 9h00

Je, soussigné Monsieur Marzouk Brahim, atteste ne pas être contre la vente des deux parcelles dont je suis propriétaire. Cependant, le prix proposé par le Spla-Ta ne me semble pas assez élevé pour les raisons suivantes :

- la valeur du bien en tant que tel
- la perte de revenu sachant que les loyers perçus constituent ma retraite sans laquelle je ne pourrais pas vivre décemment.

Par ailleurs, après recherches, un local situé sous Blaise Pascal est estimé à 3200€ le m². Or, le SPLA-TA nous propose 1200€ le m².

Nous avons fait une contre offre ~~et nous~~ raisonnable dont nous attendons une réponse à ce jour. Si ma contre offre est acceptée, la vente pourra se faire rapidement.



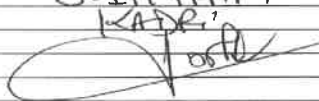
et de 13h30 à 17h00

SCI MYRIAM, 27 février

Mardi 27 février 2024 de 16^h 00 à 16^h 51

SCI MYRIAM, 7 rue de la République par son représentant
MR KADRI (24, rue d'Amboise 63100 Clermont-Ferrand)

Je soussigné MR KADRI atteste par la présente
être d'accord avec Cedric la parole n.2.2
Vols dat de Saint Christophe
de l'achat qui ma été proposé par
le PCA-TN etait largement en dessous de
valeur de bien
Je n'ai pas de bien dat de Saint Christophe
la et j'ai a la mairie d'Evry (Yvelines) en 2011 a l'adresse 1936, 29 E tel m.
J'ai fait une contre proposition a la PCA-TN
Je me réjouis par ce que de l'achat.
En s'avisant que ma contre proposition (offre) ont
accepté, il a vite proposé de faire dans
les délais les plus brefs
Bien Cordialement

SCI MYRIAM
KADRI



Je suis l'une des indivisaires du bien AT n°22 vol 19.
Je ne suis pas contre le projet mais le bonne im obient.
Pourquoi en effet n'acquiesce pas avec l'avis du "V"
formé au nom de la place Jules Vallès au lieu des
trois ?

Nous sommes du commissaire - en question par ESSONNE
HABITAT ^{est} propriétaire de la bande non acquiescée et
que par la par ESSONNE HABITAT n'a pas les moyens
de reconnaître, ESSONNE HABITAT n'a pas la capacité.
Nous sommes également pour une prise de décision qui
ne nous permet pas de mettre un emplacement
équivalent. Nous n'acceptons pas cette offre.
Nous sommes choqués d'apprendre par ESSONNE HABITAT
a droit à un traitement discriminatoire et préférentiel,
et que nous, simples citoyens, non à nous impose
de payer le prix de nos déjà. Nous avons un

un sentiment de spoliation. Ce manque de cohérence du projet "Jura Vallée" nuit à la justesse et à la logique du projet.

Nous demandons à être justement indemnisés et à être donc aussi bien traités en indemnités que les ESSONNE HABITAT pour son bien acquis il y a 5 ans et qui est protégé.

M^{me} Minh-Tu PHAM



Av nom de l'indivision LE

INB: Nous sommes surpris de ne pas avoir l'information du prix auquel SEQENS cède ses logements. Il est noté 13 Millions 800 mais ce prix concerne l'ensemble du projet (c'est-à-dire aussi notamment la Jura Vallée) sans que l'on sache combien payait SEQENS.

Ce point nous est problématique car il ne nous permet pas d'apprécier la justesse financière du projet.

Toutefois, nous avons la fâcheuse impression de "payer" le projet en bradant ~~notre~~ notre patrimonisme, alors que l'effort n'est pas partagé avec les acteurs publics ou semi-publics (ESSONNE HABITAT et SEQENS). Ce manque de transparence est anormal.

N de Services
Publics

MINUTE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
VERSAILLES

DECISION DU

28 décembre 2023

La présidente

N° E23000076
/78

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 4

Vu enregistrée le 20 décembre 2023, la lettre par laquelle la préfecture de l'Essonne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

enquêtes publiques conjointes relatives à la déclaration d'utilité publique (DUP) et au parcellaire du projet d'aménagement du secteur Jules Vallès sur le territoire de la commune d'Evry-Courcouronnes ,

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Joël RIVAULT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Jean Pierre REDON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la préfecture de l'Essonne, à M.
Joël RIVAULT et à M. Jean Pierre REDON.

Fait à Versailles, le 28 décembre 2023

La présidente;



Jenny GRAND d'ESNON



PRÉFET
DE L'ESSONNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 3

Direction de la Coordination
des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial

Évry-Courcouronnes, le 7 JAN. 2024

BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET
DES PROCÉDURES ENVIRONNEMENTALES

Stéphanie Tardy

Tél. 69 91 94 87

Mél. : stephanie.tardy@essonne.gouv.fr

Monsieur,

Vous avez été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès sur le territoire de la commune d'Évry-Courcouronnes.

Ces enquêtes se dérouleront du lundi 19 février 2024 (8h30) au mercredi 6 mars 2024 (17h). La mairie annexe Courcouronnes centre — 2, rue Paul Puech d'Évry-Courcouronnes en sera le siège et les observations du public pourront vous y être adressées.

Vous trouverez ci-joint, une copie de mon arrêté portant ouverture des enquêtes publiques, ainsi que l'avis qui sera publié par voie de presse et d'affiche aux lieux habituels d'affichage de la commune.

Il vous incombera d'ouvrir, de coter et de parapher le registre d'enquête DUP. Le registre parcellaire, quant à lui, sera ouvert par le maire.

Je ne manquerai pas de vous communiquer les copies des insertions qui seront publiées dans le Parisien (édition de l'Essonne) et le Républicain.

Vous recevrez le public en mairie, aux dates et heures précisées à l'article 6 de mon arrêté.

À la clôture de l'enquête, le mercredi 6 mars 2024, les registres, clos et signés par le maire, les documents annexés ainsi que les dossiers déposés au siège de l'enquête, vous seront remis ou transmis par le maire sous pli recommandé avec accusé de réception.

Il vous appartient de me transmettre dans un délai maximum d'un mois:

- les dossiers déposés en mairie, dont vous aurez visé toutes les pièces, - les 2 registres
- les éventuelles lettres d'observation, également paraphées par vous-même,
- votre rapport et, dans une présentation séparée, vos conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée (enquête DUP) ainsi que le procès-verbal de l'opération avec votre avis sur l'emprise des ouvrages projetés (enquête parcellaire). Ces documents doivent être datés et dûment signés.

Monsieur Joël RIVAULT
28 rue de la Fayette
91700 Sainte Geneviève des Bois

Préfecture de l'Essonne
DCPPAT/ BUPPE
TSA 51101
91010 Évry-courcouronnes CEDEX

Il vous appartiendra de transmettre une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du tribunal Administratif de Versailles.

Le montant de l'indemnisation correspondant aux vacations et au remboursement des frais auxquels votre mission vous donne droit sera mis à la charge de la société publique locale d'aménagement Intérêt National (SPLA-IN) en sa qualité de maître d'ouvrage.

Tout incident susceptible de compromettre la régularité de l'enquête devra m'être signalé le plus rapidement possible.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet, et par délégation,
L'adjointe à la Cheffe du bureau d'utilité publique et
des procédures environnementales,

Maria ENDES

**PRÉFET
DE L'ESSONNE**Liberté
Égalité
Fraternité**des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial**

Arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/ 010 du 16 janvier 2024 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de celui-ci et présenté par la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN)

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

VU le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Bertrand GAUME, Préfet hors-classe, en qualité de Préfet de l'Essonne,

VU le décret du 6 décembre 2022 portant nomination de M. Olivier DELCAYROU, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, en qualité de sous-préfet hors classe, Secrétaire général de la préfecture de l'Essonne,

VU l'arrêté préfectoral n° 2023-PREF-DCPPAT-BCA- 201 du 6 novembre 2023 portant délégation de signature à M. Olivier DELCAYROU, Secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, Sous-Préfet de l'arrondissement chef-lieu,

VU la délibération n° 2022-316 du 8 novembre 2022 de la communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud, décidant de confier l'aménagement du secteur Jules Vallès du NPRU Pyramides Bois Sauvage à la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris,

VU le courrier de la SPLA-IN en date du 6 juillet 2023 sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des volumes nécessaires à la réalisation du projet,

VU les dossiers destinés à être soumis à enquêtes publiques,

VU les avis des services consultés,

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2023 concernant le département de l'Essonne,

VU la décision n° E23000076/78 du 28 décembre 2023 de la Présidente du tribunal administratif de Versailles portant désignation de Monsieur Joël RIVault en qualité de commissaire enquêteur et de Monsieur Jean-Pierre REDON en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

A P R È S consultation du commissaire enquêteur,

Arrête

Article 1^{er} : dates et objet des enquêtes

Il sera procédé, du lundi 19 février (8h30) au mercredi 6 mars 2024 (17h), soit 17 jours consécutifs, aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain « Jules Vallès » à EvryCourcouronnes.

Le projet est présenté par la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) dont l'aménagement lui a été confié par la communauté d'agglomération Grand Paris Sud. Pendant toute la durée des enquêtes, des informations peuvent être demandées à l'adresse suivante : SPLA-IN Immeuble Haussmann - 52 boulevard de l'Yerres — 91030 Evry-Courcouronnes.

Article 2 : commissaire enquêteur

Par décision n^o E23000076/78 du 28 décembre 2023, le tribunal administratif de Versailles a nommé Monsieur Joël RIVAULT en tant que commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Pierre REDON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le siège des enquêtes est fixé à la mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech - 91000 EvryCourcouronnes où le commissaire enquêteur sera domicilié pour les besoins de celles-ci.

Article 3 : publicité

Un avis d'ouverture d'enquêtes sera publié dans deux journaUX diffusés dans le département, une première fois huit jours au moins avant le début des enquêtes, et une seconde fois dans les huit premiers jours de celles-ci.

En outre, huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes, et pendant toute la durée de celles-ci, cet avis sera publié par voie d'affiches, et éventuellement par tout autre procédé, aux lieux habituels d'affichage municipal de la commune d'Evry-Courcouronnes.

L'accomplissement de cette formalité incombe au maire qui établira ensuite le certificat d'affichage.

Cet avis sera également mis en ligne sur le site internet des services de l'État en Essonne :

www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement.

Article 4 : notification du dépôt des dossiers d'enquêtes en mairie

La notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par la SPLA-IN, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des propriétaires figurant sur l'état parcellaire soumis à enquête lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

Les envois devront être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture des enquêtes publiques pour tenir compte du délai de retrait des plis recommandés.

En cas de domicile inconnu, de non-distribution, et chaque fois qu'un propriétaire présumé ne pourra être atteint pour quelque raison que ce soit, la notification sera faite en double copie au maire de la commune concernée qui en affichera une jusqu'à la clôture des enquêtes, et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Suite à la notification faite par l'expropriant du dépôt du dossier en mairie, les propriétaires seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n^o 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Ils devront à cet effet retourner à l'expropriant les fiches de renseignements qui leur seront adressées, dûment complétées.

À défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite seront tenus de donner tous les renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 5 : consultation des dossiers d'enquêtes et observations du public

Les dossiers d'enquêtes comportant notamment la notice explicative, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire, ainsi que les registres d'enquêtes établis sur feuillets non mobiles, préalablement ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur (pour le registre DUP) et par le maire (pour le registre parcellaire), seront déposés à la mairie annexe Courcouronnes centre - 2, rue Paul Puech — 91000 Evry-Courcouronnes, et mis à la disposition du public pendant toute la durée des enquêtes, aux heures d'ouverture habituelles des services précisées ci-après.

Mairie annexe Courcouronnes centre, service urbanisme, 2 rue Paul Puech, 91000 Evry-Courcouronnes > du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h

Dès publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquêtes à l'adresse suivante : Cité administrative préfecture de l'Essonne direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales NTSA 51101 91010 Évry-Courcouronnes cedex.

Dès l'ouverture des enquêtes, le dossier pourra également être consulté sur le site des services de l'État en Essonne :

www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement

Les observations et propositions du public pourront être, soit:

V consignées sur les registres d'enquêtes mis à disposition en mairie annexe Courcouronnes centre, 2 rue Paul Puech — 91000 Evry-Courcouronnes, v reçues, par écrit ou oral, par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, v adressées par courrier en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur, avant la clôture de l'enquête pour être annexées au registre papier, v transmises par courrier électronique reçu jusqu'au mercredi 6 mars 2024, avant 17h à : pref-julesvalles-evrycour_couronnes@essonne.gouv.fr

Elles seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais et devront parvenir suffisamment tôt avant la clôture des enquêtes pour être annexées dans les registres papier, soit avant le mercredi 6 mars 2024, 17h.

Article 6 : permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public afin de recueillir ses observations écrites ou orales, lors des permanences organisées aux horaires suivants :

En mairie d'Evry-Courcouronnes (91000) :

Mairie annexe Courcouronnes centre, Service urbanisme, 2 rue Paul Puech → le lundi 19 février 2024 de 9h à 12h → le mercredi 6 mars 2024 du 14h à 17h

Hôtel de ville, place des droits de l'Homme et du citoyen

-è le samedi 24 février 2024 de 9h à 12h → le samedi 2 mars 2024 de 9h à 12h

Article 7 : clôture des enquêtes

À l'expiration du délai d'enquêtes, les registres sont clos et signés par le maire qui les transmet accompagnés du dossier dans les vingt-quatre heures au commissaire enquêteur.

Article 8 : rapport, conclusions et procès-verbal du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur examinera les observations recueillies et entendra toute personne susceptible de l'éclairer.

Il rédigera, pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Il rédigera, pour l'enquête parcellaire, le procès-verbal de l'opération et donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Dans un délai d'un mois maximum suivant la clôture des enquêtes, il transmettra au Préfet de l'Essonne, les dossiers, les registres, le rapport sur la demande de déclaration d'utilité publique et le procès-verbal de l'opération accompagné de son avis.

Article 9 : publication du rapport et du procès-verbal

Le Préfet de l'Essonne adressera une copie du rapport, des conclusions et du procès-verbal de l'opération à l'expropriant ainsi qu'à la mairie de la commune où se sont déroulées les enquêtes afin d'y être tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture des enquêtes.

Ces documents seront également consultables sur le site internet des services de l'État en Essonne pendant la même durée.

Article 10 : frais d'enquêtes

L'indemnisation du commissaire enquêteur et les frais d'insertion dans la presse sont à la charge de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-I N).

Article 11 — exécution

Le Préfet de l'Essonne, le maire d'Evry-Courcouronnes et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et sur le site internet des services de l'État en Essonne www.essonne.gouv.fr.

Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général,


Olivier DELCAYROU

le
Secrétaire Général,





COMMUNE DE VILLECONIN

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par délibération en date du 06 février 2024, le Conseil municipal de Villeconin a décidé d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Villeconin aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune de Villeconin à l'adresse suivante : www.villeconin.fr.

COMMUNE DE VILLECONIN

APPROBATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Par délibération en date du 06 février 2024, le Conseil municipal de Villeconin a décidé d'approuver le périmètre délimité des abords (PDA).

Le dossier du périmètre délimité des abords approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Villeconin aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune de Villeconin à l'adresse suivante : www.villeconin.fr.



Organisme Amateur MAIRIE D'AUVERS-SAINT-GEORGES

Description du marché : COMMUNE D'AUVERS-SAINT-GEORGES
Marché public de travaux
4531500-4 Travaux d'installation de Basse tension
45316110-8 Installation d'éclairage public
Procédure : Le marché est passé selon la procédure adaptée

Mode de réception candidatures/Offre : Par voie électronique uniquement sur www.telonon.com
Renseignements complémentaires : Ils peuvent être obtenus à partir du profil d'acheteur à l'adresse www.telonon.com dans l'espace « du marché ».
- Adresse profil acheteur, le DCE (Dossier de Consultation) est téléchargeable gratuitement sur : www.telonon.com
Cassez d'accueil : - 45 - Travaux de construction
Lieu de réception des candidatures : 300392664 à 12:00
300032024 à 12:00



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIGNY, A LA CESSIBILITE DES ENPRISES NECESSAIRES (RESIDENCE NEY 48 ET PLACES DE STATIONNEMENT) POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « LES QUARTIERS DE LA GARE - A GRIGNY PREVU DANS LE CADRE DE L'INCOD-RI ET PORTE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC Foncier Ile-de-France (EPRF)

ENQUETE du 18 mars (9h-12h) au 23 avril 2024 (18h) soit 37 jours (année n° 2024-PREFDOPPRF) BUJPEE001 au 02/01/2024

PROJET : Aménagement de la ZAC des Quartiers de la Gare à Grigny. Le projet, qui intervient dans le cadre d'une opération d'intérêt National de Requalification d'une Copropriété Dégradée (ORCOD-IN), a pour objectif d'améliorer les conditions d'habitat en consentant une offre nouvelle et diversifiée de logements, de désenclaver le quartier de Grigny, de faciliter le quartier de renouveler le cadre de vie par la valorisation de sa trame paysagère et de créer une centralité structurante à l'échelle de la ville autour du pôle gare.

samedi 23 mars : 9h - 12h
samedi 6 avril : 9h - 12h
samedi 13 avril : 9h - 12h
samedi 20 avril : 9h - 12h
samedi 27 avril : 9h - 12h
samedi 4 mai : 9h - 12h

MAISON DU PROJET :

vendredi 22 mars : 9h - 12h
mardi 27 mars : 15h - 18h
mardi 3 avril : 15h - 18h
jeudi 4 avril : 15h - 18h
vendredi 5 avril : 15h - 18h
vendredi 12 avril : 15h - 18h
vendredi 19 avril : 15h - 18h
mardi 23 avril : 15h - 18h

DEMANDE D'INFORMATIONS SUR LE PROJET : EPRF - M. YANN HERRISSON - M. 01 69 52 61 11 - mail : procdop@2024.fr

LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC PEUVENT ETRE :

• consignées sur les registres d'enquêtes publics, n°1 à disposition en mairie et à la maison du projet
• déposées sur le registre réaménagé ouvert du mardi 16 mars (9h-12h) au mardi 23 avril (18h) accessible via le site internet des services de l'Etat en Essonne mentionnés ci-dessous.

• requête, par écrit ou oral, par un commissaire enquêteur lors des présentations.

• par courrier, à l'attention du président de la commission d'enquête, envoyée à l'adresse ci-dessous, avant la clôture de l'enquête pour être annexé au registre descriptif.

• transmises par courrier électronique reçu jusqu'au mardi 23 avril avant 18 h à : procdop@2024.fr (registre-numérique).

Les observations et propositions du public transmises par voie postale seront déposées au registre d'enquêtes. Ces transmissions par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé.

Tous renseignements sur le dossier peuvent être obtenus sur le site internet des services de l'Etat en Essonne (DOPPRF) BUJPEE - TSA 57101 - 91090 Evry-Courcouronnes Cedex

RESULTATS

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables sur le site internet suivant, en mairie de Grigny ou à la préfecture.
DECISIONS : Le projet sera ou non déclaré d'utilité publique par décision du Préfet de l'Essonne au plus tard un an après la clôture de l'enquête. En application de l'article L. 150-58 du code de l'urbanisme, si le projet est déclaré d'utilité publique, la décision entrepreneuriale sera en compatibilité avec le plan local d'urbanisme de Grigny.

Consultation du dossier : les documents d'enquêtes (DUP et parcelaires) et les requêtes d'enquêtes seront à la disposition du public à la mairie annexe Courcouronnes Centre (siège de l'arrondissement), pendant toute la durée des enquêtes, aux heures normales d'ouverture au public :

Mairie annexe, service urbanisme, 2 rue Paul Puch, 91000 Evry-Courcouronnes
• du mardi au vendredi de 9h30 à 17h30 et de 18h30 à 17h

Les consignes pourront également être consultées sur le site internet des services de l'Etat en Essonne :

www.essonne.gouv.fr/urbanisme/

Enquêtes publiques d'aménagement et d'urbanisme

Demande d'informations sur le projet : SPL-AN Paris sud du Grand Paris Métropole, Carole Hausmann - 69 boulevard de l'Horre - 91000 Evry-Courcouronnes

Présentations du commissaire enquêteur, Monsieur Jérémy RIVALLUT, Chef de bureau, ancien conseiller général de Grand Paris Seine et Oise.

En mairie d'Evry-Courcouronnes (91000).

Mairie annexe Courcouronnes Centre, service urbanisme, 2 rue Paul Puch

• le mardi 19 février 2024 de 9h à 12h et le mercredi 6 mars 2024 de 14h à 17h

Hôtel de ville, place des droits de l'Homme et du citoyen

• le samedi 24 février 2024 de 8h à 12h

Les observations et propositions du public pourront être soit :

• consignées sur les registres d'enquêtes en mairie.

• requête par écrit ou oral par le commissaire enquêteur lors de ses présentations.

• adressées par correspondance en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur

• transmises au courrier électronique reçu jusqu'au mercredi 6 mars avant 17h.

• pré-transmises à Evry-Courcouronnes

• Résumés : le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables sur le site internet des services de l'Etat en Essonne et en mairie d'Evry-Courcouronnes.

• Décisions : le projet sera déclaré ou non d'utilité publique par décision du Préfet de l'Essonne au plus tard un an



COMMUNE DE VERT-LE-GRAND

Avis d'enquête publique Enquête Publique sur le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vert-Le-Grand

Par arrêté municipal n°92024 du 12 février 2024, Monsieur le Maire de Vert-Le-Grand a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre REDON a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Madame le Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

L'enquête se déroulera à la mairie de Vert-Le-Grand, à compter du lundi 11 mars 2024 (9h-12h) et ce jusqu'au vendredi 12 avril 2024 (17h-19h)

Le dossier de projet sera consultable sur le site internet de la commune et :

• Au service urbanisme, en mairie 7 place de la Mairie.

• Les lundi, mardi, vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

• Le jeudi de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h00

• Le samedi de 9h30 à 12h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consulter le dossier d'enquête publique, consigner ses observations sur le registre d'enquêtes déposé en mairie, ou les adresser au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur, mairie de Vert-Le-Grand, 7 Place de la Mairie 91810 Vert-Le-Grand ou à enqu@villevertlegrand.fr

Le commissaire-enquêteur recevra la public en mairie le :

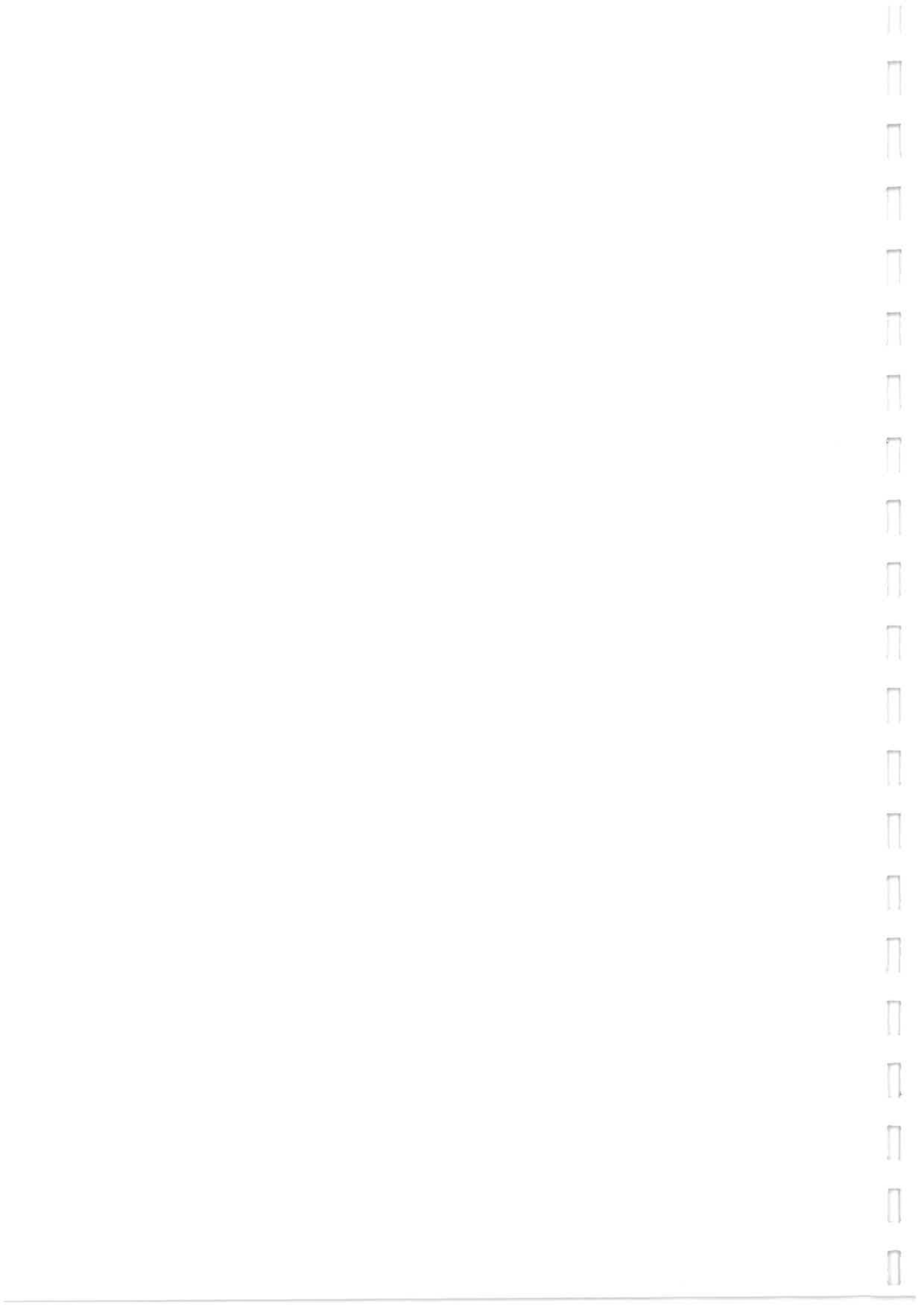
• Vendredi 15 mars 2024 de 9h00 à 12h00

• Jeudi 21 mars 2024 de 18h00 à 19h00

• Samedi 6 avril 2024 de 9h00 à 12h00

• Vendredi 12 avril de 14h30 à 17h30

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à Monsieur le Maire son rapport et ses conclusions motivées. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions au service urbanisme de la commune pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.



PRÉFET
DE L'ESSONNELiberté
Égalité
Fraternitédes Politiques Publiques
et de l'Appui TerritorialBUREAU DE L'UTILITE PUBLIQUE ET
DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALESCERTIFICAT D'AFFICHAGE INITIAL

Le maire d'Evry-Courcouronnes certifie avoir procédé, conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 2024-PREF-DCPPAT/BUPPE/ 010 du 16 janvier 2024, à l'affichage en mairie,

le 5 février 2024 aux emplacements suivants :

- Rue du Plessis Briard / allée Canal
- Croisement rue du Marquis de Raies/Josiane Adélaïde,
- Rue du Marquis de Rais / Mairie Canal
- Croisement rue Jacques Tati,
- Croisement rue de la Pomme d'Or,
- Croisement av Pierre Bérégovoy,
- Route de Versailles / Edouard Branly
- 48 Rue Paul Puech (terrain de tennis)
- Rue Noel Marteau / Villa des Roseraies
- Chemin de Thorigny / Ecole
- Allée Jacques Brel / Ecole
- Rue Paul Puech / Mairie
- Rue de la Dame du Lac
- 20 av Mousseau
- Rue D'antin
- 3 rue Georges Sand,
- Rue de la République,
- Rue Gutenberg / A. Soljenistsyne,
- 25 rue de la Clairière,
- Rue des Mazières,
- Place de l'Aunette / rue de l'Essonne,
- Place de la Commune / rue H. Rochefort,
- Rue Bonaparte
- Rue des Mazières

de l'avis annonçant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité relatives au projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes

Fait à Evry-Courcouronnes

Le 20 FEV. 2024



Le Maire

Stéphane BEAUBET

**L'avis d'enquête publique doit être affiché
Au plus tard le 9 février 2024 et maintenu jusqu'au 6 mars 2024 inclus**

A retourner dès affichage à : pref-buppe@essonne.gouv.fr
Préfecture de l'Essonne
DCPPAT / BUPPE/ST

TSA 51101
91010 Évry-courcouronnes CEDEX
Tél. : 01 69 91 91 91
www.essonne.gouv.fr

PRÉFET
DE L'ESSONNE

Liberté
Égalité
Fraternité

BUREAU DE L'UTILITE PUBLIQUE ET
DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

Direction de la Coordination
des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial

CERTIFICAT D'AFFICHAGE FINAL

Le maire d'Evry-Courcouronnes, Stéphane BEAUDET, certifie avoir procédé, conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral n ° 2024-PREF-DCPPAT/BUPPE/ 010 du 16 janvier 2024, à l'affichage en mairie,

du 05 février 2024 jusqu'au 6 mars 2024, aux emplacements suivants :

- Rue du Plessis Briard / allée Canal
- Croisement rue du Marquis de Raies/Josiane Adélaïde,
- Rue du Marquis de Raies / Mairie Canal
- Croisement rue Jacques Tati,
- Croisement rue de la Pomme d'Or,
- Croisement av Pierre Bérégovoy,
- Route de Versailles / Edouard Branly
- 48 Rue Paul Puech (terrain de tennis)
- Rue Noel Marteau / Villa des Roseraies
- Chemin de Thorigny / Ecole
- Allée Jacques Brel / Ecole
- Rue Paul Puech / Mairie
- Rue de la Dame du Lac
- 20 av Mousseau
- Rue D'antin
- 3 rue Georges Sand,
- Rue de la République,
- Rue Gutenberg / A. Soljenitsyne,
- 25 rue de la Clairière,
- Rue des Mazières,
- Place de l'Aunette / rue de l'Essonne,
- Place de la Commune / rue H. Rochefort,
- Rue Bonaparte
- Rue des Mazières

de l'avis annonçant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité relatives au projet de renouvellement urbain du secteur Jules Vallès à Evry-Courcouronnes

Fait à Evry-Courcouronnes



Le Maire

Stéphane BEAUDET

L'avis d'enquête publique doit être affiché

l'avis

d'enquête publique doit être affiché

4u plus tard le 9 février 2024 et maintenu jusqu'au 6 mars 2024 incluS

A retourner dès la fin de l'enquête à : pref-buppe@essonne.gouv.fr
Préfecture de l'Essonne
DCPPAT / BUPPE/ST
TSA 51101
91010 Évry-courcouronnes CEDEX

Tél. : 01 69 91 91 91 www.essonne.gouv.fr