

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL 12

Grand Orly Seine Bièvre

Zac des Bords de Seine aval- Athis-Mons

ENQUÊTE UNIQUE PRÉALABLE À

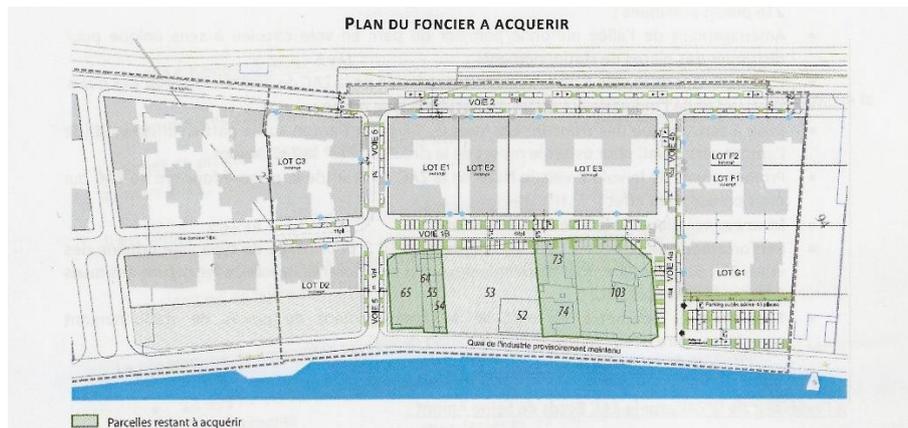
LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

Enquête ouverte du lundi 14 janvier 2019 au samedi 16 février 2019

Arrêté préfectoral du 17 décembre 2018

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Avis du commissaire enquêteur



Mars 2019

Pierre Yves NICOL commissaire enquêteur

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet, et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, s'est déroulée du lundi 14 janvier 2019 à 8h30, au samedi 16 février 2019 à 12h00.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le périmètre du projet de la « ZAC des Bords de Seine Aval », et de la DUP, se situe en limite de la commune de Juvisy sur une zone de friches industrielles ou subsistent quelques immeubles d'habitation et d'activités, entre la Seine et l'emprise ferroviaire SNCF.

Les parcelles sujet de la présente enquête sont situées dans ce périmètre.

CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

La « ZAC des Bords de Seine aval » a une superficie d'environ 37000 m². Le programme des constructions de la ZAC a été approuvé le 31 mars 2011 par le Conseil Communautaire de la CALPE. Il comporte 34675 m² de planchers, principalement de logements.

Le programme des équipements publics comprend les voies de desserte, trottoirs et stationnements, et l'ensemble des réseaux publics. Le programme des équipements comprend également :

Un parc public d'environ 0.67 ha, sur l'emprise duquel est situé le parcellaire soumis à enquête.

Le parcellaire soumis à enquête a pour unique objet la création de ce parc, d'un cheminement piéton, et éventuellement l'empiètement des voies publiques bordant le parc. Aucun projet de construction n'est prévu sur cette emprise.

Il comprend 7 parcelles référencées suivant mise à jour en mai 2016, (voir tableau page 5).

PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DUP ET OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Ceux-ci sont précisés dans le chapitre 2 sous-chapitre F, en page 30 de la Notice de présentation :

« Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC des Bords de Seine Aval

. Les terrains à maîtriser objets du présent dossier sont constitués de propriétés privées qui sont de trois ordres :

- *Une friche industrielle sur deux parcelles d'une superficie totale de 2620 m² ;*
- *Un local commercial en activité d'une superficie de 692 m² avec un logement de 100 m² ;*

- *Quatre parcelles d'habitat dont trois de maisons individuelles et une d'un immeuble de 12 logements.*

Le reste du foncier de la ZAC des Bords de Seine Aval est maîtrisé soit par l'aménageur (espaces publics et lots à céder), soit par les constructeurs (promoteurs immobiliers). Seules certaines emprises nécessaires à la réalisation du parc paysager restent à acquérir ; A ce jour, 35% des emprises du parc paysager sont maîtrisés par l'aménageur ; il reste ainsi 7 parcelles à acquérir appartenant à 6 propriétaires, (nb : en réalité la parcelle P54 appartient à 3 propriétaires et l'immeuble de 12 logements, parcelle P74, appartient à une propriétaire et à 5 nus-propriétaires). Ces parcelles font l'objet de l'enquête parcellaire dans la mesure où la maîtrise de ce foncier est nécessaire pour réaliser le parc paysager. C'est pourquoi il s'est avéré nécessaire de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique. »

La suite du sous-chapitre F exprime la nécessité de maîtriser ce foncier pour réaliser le parc paysager et exprime les arguments justifiant ce choix urbanistique.

Je regrette vivement que ce sous-chapitre qui est l'objet même de l'enquête unique ne figure pas en tête de la notice de présentation et qu'il faut pour le commissaire enquêteur comme pour le public arriver à la trentième page de ce document pour prendre connaissance de l'objet de cette enquête unique.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE

Sur les documents mis à disposition du public

Le dossier d'enquête unique mis à disposition du public correspond effectivement aux éléments réglementaires prévus pour une telle enquête mais les conditions de leur présentation au public font l'objet d'une observation du commissaire enquêteur développée au chapitre précédent : PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DUP ET OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE. Il ne permettait pas au public de s'informer avant d'avoir lu attentivement la « Note de présentation du dossier » sur l'objet de l'enquête parcellaire qui ne portait pas sur l'ensemble de la ZAC - d'ailleurs en cours de réalisation - mais sur les parcelles restant à acquérir par l'opérateur, ESSONNE AMÉNAGEMENT pour réaliser la partie de la ZAC « Parc paysager. »

Sur l'objet de l'enquête publique parcellaire

Dans le paragraphe « Plan du périmètre de la DUP et objet de l'enquête parcellaire », j'ai exprimé la difficulté à cerner l'objet de l'enquête de la DUP. Pour l'enquête parcellaire l'objet est plus clair puisqu'il ne concerne que 7 parcelles nettement identifiées.

Sur les conditions du déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur est fondé à considérer que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, après avoir constaté que :

- L'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué.
- Les deux annonces prévues dans la presse par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux.
- Le registre d'enquête publique à feuilles non mobiles et ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie.
- Le registre d'enquête dématérialisé ouvert et refermé par PUBLILÉGAL a bien été mis à disposition du public du lundi 14 janvier 2019 à 8h30, au samedi 16 février 2019 à 12h00.
- Le dossier d'enquête publique papier a été tenu à disposition du public en Mairie d'Athis-Mons, et le dossier dématérialisé a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Ce dernier était consultable au Service Urbanisme de la commune.
- Les permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et heures prévus.
- Les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête en Mairie à chacun des ayants-droit figurant sur les états parcellaires ou leurs mandataires, sous plis recommandés avec avis de réception ont bien été effectués les 20, 21, ou 22 décembre 2018. Il y a eu 7 notifications non parvenues, elles ont bien été affichées sur le panneau administratif de la Mairie, place du Général de Gaulle. Elles figurent dans le tableau suivant que j'ai établi :

N°	Section N°	Adresse	Propriétaire Réel ou Présumé	Qualité	RAR
1	P 65	3 quai de l'Industrie	Mme BENOIT Maria	Gérante de société	Parvenu
2	P64	5 rue Nouvelle	Essonne Aménagement propriétaire Depuis le 11/06/2018		
3	P55	5 ter rue Nouvelle	M BENGOUFFA Belkacem	Propriétaire	Parvenu
4	P54	5 bis rue Nouvelle	M VIAUD Michel	Propriétaire	Parvenu
			Mme VIAUD Annick	Propriétaire	Parvenu
			Mme VIAUD Bernadette	Propriétaire	Non Parvenu
5	P73	9 rue Nouvelle	M COLAS DES FRANCS Jacques	Représentant SCI du Quai de l'Industrie Propriétaire	Parvenu
					Promesse de vente en cours
7	P103	9 quai de l'Industrie	Société PH. Laurent et Cie	Locataire	Parvenu
6	P74	7 quai de l'Industrie	Les copropriétaires	Syndic	Non Parvenu
			M TERBAH Mohammed Mme FELOUS Ouahiba	Propriétaires et Usufruitiers	Non Parvenu
			Mme TERBAH Hayette	Nu propriétaire	Non parvenu
			M AZZOUZ Yani	Nu propriétaire	Non Parvenu
			Mme TERBAH Fellaa	Nu propriétaire	Non parvenu
			Mme TERBAH Nezzeha	Nu propriétaire	Parvenu
			M LAHDIRI Redoine	Nu propriétaire	Non parvenu
<p>N° 6, Section P74 : Biens soumis à l'usufruit de M TERBAH et de Mme FELLOUS son épouse suivant acte notarié décès de M TERBAH en 2018 Essonne Aménagement a contacté Mme FELOUS et deux de ses filles pour échanger sur la question de l'acquisition de leurs biens</p>					

Sur l'absence d'observations des personnes concernées

Les enquêtes parcellaires ne sont pas stricto sensu des enquêtes publiques. La phase d'enquête permet d'identifier les propriétaires concernés et leur permet de savoir avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés par l'expropriation.

Aucun propriétaire usufruitier, ou locataire, ne s'est manifesté au cours de l'enquête parcellaire.

L'aménageur Essonne Aménagement a pris contact directement avec certains ayants droits cités dans le dossier d'enquête depuis l'envoi des courriers recommandés à ceux-ci.

Depuis l'établissement du dossier d'enquête, Essonne Aménagement s'est rendue propriétaire, le 11 juin 2018, de la parcelle P64, N°2 de référence du plan parcellaire, et la promesse de vente des parcelles P73 et P103, N° 5 et N° 7 du plan de référence, sont en cours d'acquisition.

Sur le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse

Sur le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse, Essonne Aménagement indique avoir été en échange avec l'ensemble des propriétaires :

Les dernières propositions ont été faites au cours de l'été dernier.

Au cours du mois de novembre elle a reçu les propriétaires de la parcelle P74.

Au cours du mois de février elle a échangé par téléphone avec les propriétaires de la P54.

Les parcelles P73 et P103 sont en cours d'acquisition.

Compte-tenu que la parcelle P64 est déjà acquise par Essonne Aménagement, il ne reste que 4 parcelles à acquérir :

- La parcelle P65 qui correspond à un local commercial toujours en activité,
- La parcelle P55 qui correspond à une maison,
- La parcelle P54 qui correspond à une maison en indivision ;
- La parcelle P74 qui correspond à un immeuble comprenant six propriétaires et nus-propriétaires.

Une observation orale anonyme du public que j'ai retranscrit sur le registre suggérait que les prix proposés par Essonne Aménagement étaient très bas. Lors de la remise de mon procès-verbal de synthèse, la question s'était posée en réunion, de savoir si cette observation n'émanait pas d'un propriétaire souhaitant rester anonyme.

La réunion de remise du procès-verbal de synthèse s'est tenue en présence de M Loïc SEVIN, Directeur Général Délégué, et de Mme Charlotte APRUZZESE Chef de projet aménagements à Essonne Aménagement.

Il a été rappelé au cours de cette réunion qu'outre l'interdiction de toutes constructions nouvelles en zone rouge du PPRI, ces biens sont soumis à de nombreuses contraintes et autorisations sous conditions, dont à l'article R.-A .7 du PPRI de la Vallée de la Seine : « *les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions (traitement de façades, réfection de toitures...)*, et ces immeubles sont soumis à des risques importants de crues de la Seine. Cela tend à dévaloriser ces biens, par rapport aux prix moyens du marché pour des biens similaires.

Je rappelle également que l'estimation sommaire des biens compte tenu des indemnités de remploi à été établie par le Pôle estimation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques. Celle-ci est jointe au dossier d'enquête publique. Elle est valable un an à compter du 4 octobre 2018. Le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur l'Avis des Domaines.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur :

- Après avoir vérifié la procédure d'enquête publique,
- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Après avoir pris connaissance des courriers notifiés,
- Après avoir visité le site,
- Après m'être entretenu avec des représentants de la SAEM Essonne Aménagement, au moment de la remise de mon procès-verbal de synthèse le 20 janvier 2019,

Considérant les raisons exprimées ci-dessus et considérant également :

- Que chaque propriétaire ou ayant droit connu et identifié au cadastre et concerné par l'emprise du projet a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Que les parcelles ou parties de parcelles désignées pour être expropriées paraissent, au vu du dossier, nécessaires à la réalisation du projet,
- Qu'à la suite de cette enquête tous les propriétaires à exproprier ont été identifiés,

Donne un **AVIS FAVORABLE** aux acquisitions, selon les états parcellaires et plans parcellaires tels qu'ils ont été présentés dans le dossier d'enquête qui s'est déroulée du lundi 14 janvier au samedi 16 février 2019, en Mairie d'Athis-Mons.

Breuillet le 12 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Pierre Yves NICOL