



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL DE MARNE

Créteil, le mardi 22 mai 2018

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT ET DES
PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Arrêté n° 2018/1758

**portant ouverture d'une enquête unique,
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « La Charmeraie »
sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger**

**Le préfet du Val de Marne,
chevalier de la Légion d'Honneur
officier de l'Ordre National du Mérite**

- **VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-5 – IV et suivants ;
- **VU** le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.2123-5 et L.2123-6 ;
- **VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.110-1, L.121-1 et suivants, L.131-1, R.111-1, R.111-2, R.112-1 et suivants, R.121-1 et suivants, R.131-1 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.126-1 et R. 123-1 et suivants ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment son article L.300-1 ;
- **VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- **VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- **VU** la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;

- **VU** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- **VU** la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;
- **VU** le décret n° 2004-142 du 12 février 2004 portant application de l'article 112 de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et à la commission régionale du patrimoine et des sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux ;
- **VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- **VU** le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- **VU** le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- **VU** le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- **VU** le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- **VU** l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-1 du code de l'environnement ;
- **VU** la décision n° E18000036/77 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun en date du 22 mars 2018 portant désignation de Mme Aurélie Ingrand en qualité de commissaire enquêteur ;
- **VU** l'arrêté n° 2018/1185 du 6 avril 2018 portant délégation de signature à Mme Fabienne Balussou, pour exercer les fonctions de secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, et publié au recueil des actes administratifs ;
- **VU** la délibération n° 2014-37 du 7 février 2014 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé le dossier de création de la ZAC « La Charmeraie » ;
- **VU** la délibération n° 2015-105 du 29 juin 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé la désignation de la Société d'aménagement des villes du Val-de-Marne (SADEV 94) en qualité de concessionnaire de la ZAC « La Charmeraie » et le contrat de concession ;

- **VU** la délibération n° 2017-87 du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « La Charmeraie » ;
- **VU** la délibération n° 2017-86 du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et du dossier de réalisation de la ZAC « La Charmeraie » ;
- **VU** les avis de l'autorité environnementale n° EE-853-13 en date du 13 janvier 2014 et n° EE-1269-17 en date du 9 mai 2017 sur le projet de création de la ZAC « La Charmeraie » à Boissy-Saint-Léger ;
- **VU** la réponse écrite apportée à l'avis précité par Sadev 94 (Dossier DUP - Pièce F – Annexe « Complément apporté suite à l'Avis délivré par l'Autorité Environnementale en date du 09 mai 2017 sur le projet de création de la ZAC la Charmeraie sur le site du Centre Commercial Boissy 2 à Boissy-Saint-Léger ») ;
- **VU** la délibération N° CT2018.2/033-1 du 4 avril 2018 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » relative à la mise en œuvre de la compétence « aménagement du territoire » ;
- **VU** le dossier d'enquête publique, comportant notamment l'étude d'impact, le bilan de la concertation, les avis rendus sur le projet, et le dossier d'enquête parcellaire présentés à cet effet ;
- **considérant** que les conditions sont réunies pour que le dossier soit soumis à l'enquête publique ;
- **SUR** proposition de la secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne ;

ARRETE :

- **Article 1^{er}**: Il sera procédé, dans la commune de Boissy-Saint-Léger, à une enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'aménagement de la ZAC « La Charmeraie » ;

Les caractéristiques principales du projet de cette ZAC sont définies par les grands objectifs suivants :

- Préserver et développer une activité commerciale dans le quartier de la Haie Griselle ;
- Garantir et renforcer la mixité sociale du quartier ;
- Offrir à la population un ensemble satisfaisant de services publics et de commerces ;
- Contribuer au désenclavement du quartier ;
- Assurer des parcours résidentiels.

Ces objectifs sont déclinés à travers la mise en œuvre du programme suivant :

- La construction d'environ 46 500 m² de logements dont environ 43 500 en accession libre et environ 3 000 m² en accession à prix maîtrisé ;
- La démolition/reconstruction du foyer Adoma ;
- La création d'environ 7 300 m² de locaux commerciaux, d'activités et/ou de services en pied d'immeuble, dont environ 3 000 m² seront dédiés à une surface alimentaire ;
- Un kiosque ;
- Une maison des jeunes ;
- Des locaux associatifs ;
- 100 places de parking public ;
- La démolition de la passerelle d'accès à la gare RER pour la création d'un nouveau parvis d'accès à la gare ;

- **Article 2** : La mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC « La Charmeraie » sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger est susceptible, au terme de la procédure, de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral après que l'Etablissement Public Territorial 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » se soit prononcé sur l'intérêt général du projet par l'adoption d'une déclaration de projet. Un arrêté préfectoral de cessibilité pourra ensuite être signé ;

- **Article 3** : Mme Aurélie Ingrand exercera les fonctions de commissaire enquêteur pour cette enquête.

- **Article 4** : L'enquête publique unique se déroulera **du lundi 18 juin 2018 au mercredi 18 juillet 2018 inclus** pendant 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à l'hôtel de ville de Boissy-Saint-Léger (7, boulevard Revillon). Les pièces du dossier de l'enquête publique unique seront tenues à la disposition du public du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, sauf le jeudi matin.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches (format A2) sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger. D'autres procédés d'information seront utilement mis en œuvre, tels que le site internet de la ville, la revue municipale, les panneaux d'information électronique à messages variables. Ces mesures de publicité incombent au maire qui en certifiera l'accomplissement à l'issue de ces enquêtes.

Cet avis sera en outre publié en caractères apparents quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne.

- Article 5 : Des informations sur le dossier peuvent être demandées à la SADEV 94 (31 Rue Anatole France- 94 300 Vincennes), porteur de projet de la ZAC, en tant que concessionnaire de la ZAC « La Charmeraie ».

Le dossier d'enquête sera consultable en préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 3^{ème} étage). Il sera également accessible sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en ligne :

- sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :
<http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-avis-d-ouverture-d-enquetes-publiques>
- sur le site internet de la commune de Boissy-Saint-Léger, à l'adresse suivante :
<http://www.ville-boissy-saint-leger.fr/>
- sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir :
<http://sudestavenir.fr/>

- Article 6 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à l'hôtel de ville de Boissy-Saint-Léger (7, boulevard Revillon – salle des mariages) aux dates suivantes :

- lundi 18 juin 2018 de 09h00 à 12h00
- mercredi 27 juin 2018 de 13h30 à 17h30
- mercredi 18 juillet de 13h30 à 17h30

Deux registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur (le premier pour l'enquête DUP, le second pour l'enquête parcellaire) seront accessibles à l'accueil de l'hôtel de ville de Boissy-Saint-Léger.

- Article 7 : Pendant la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consulter les dossiers et formuler ses observations sur l'opération :

- en les consignant sur les registres d'enquête mis à disposition à l'hôtel de ville, salle des mariages ;
- en les déposant sur le registre électronique en ligne ;
- en les adressant par écrit à la mairie de Boissy-Saint-Léger, à l'attention du commissaire enquêteur (hôtel de ville - 7 boulevard Revillon – 94 470 Boissy-Saint-Léger) qui les annexera aux registres d'enquête ; il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par

la Chambre d'agriculture, par la Chambre de commerce et d'industrie territoriales et par la Chambre des métiers et de l'artisanat de la région.

- En les adressant sur la boîte fonctionnelle de la préfecture du Val-de-Marne à l'adresse suivante : pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr

- **Article 8** : Notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par la SADEV 94 sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, au locataire ou preneur de bail rural.

Cette notification devra être achevée avant le dépôt du dossier en mairie. Les envois devront être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des plis recommandés.

- **Article 9** : Les propriétaires auxquels la notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière :

- en ce qui concerne les personnes physiques, les nom, prénoms dans l'ordre de l'état-civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention « veuf ou veuve de... »
- en ce qui concerne les sociétés, les associations, syndicats et autres personnes morales, leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive
- pour les sociétés commerciales, leur numéro d'immatriculation au registre du commerce,
- pour les associations, leur siège, la date et le lieu de leur déclaration,
- pour les syndicats, leur siège, la date et lieu de dépôt de leurs statuts

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

Conformément aux articles R 311-1 et R 311-2 du code de l'expropriation : « les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions de l'article L. 311-3, déchues de tous droits à indemnité ».

- **Article 10**: Pendant toute la durée de l'enquête parcellaire, les observations sur les limites des biens à exproprier seront faites par les personnes visées à l'article précédent et par toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés intéressées par l'enquête dans les mêmes conditions que celles visées à l'article 8 du présent arrêté ;

- **Article 11** : A la fin de la période de l'enquête unique, le dossier ainsi que les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Dès réception des registres et des documents annexés, il rencontrera dans la huitaine le porteur de projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le porteur de projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées aux registres d'enquête, et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter, ainsi que l'expropriant, s'il le demandait. Il établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration d'utilité publique de l'opération et à l'expropriation des emprises nécessaires aux aménagements projetés.

Le commissaire enquêteur adressera ensuite, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de l'enquête, les pièces du dossier à la préfecture (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 3^{ème} bureau) accompagnées de ses rapports sur l'enquête DUP et sur l'enquête parcellaire et ses avis sur la DUP et l'enquête parcellaire.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun.

Le rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la préfecture du Val-de-Marne dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête.

Toute personne morale ou physique concernée peut demander communication des conclusions du commissaire enquêteur. Ces documents seront mis en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-avis-d-ouverture-d-enquetes-publiques>

- **Article 12** : Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, un changement au projet et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, avertissement en sera donné collectivement et individuellement dans les conditions fixées aux articles 9 et 10 du présent arrêté, aux propriétaires qui seront tenus de se conformer aux dispositions de l'article 10 ci-dessus.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés à la mairie, les intéressés pouvant formuler leurs observations comme il est dit à l'article 10 du présent arrêté.

A l'expiration de ce délai de huit jours, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau dans un délai maximum de huit jours ses conclusions et transmettra le dossier avec ces dernières au préfet du Val-de-Marne.

Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public, à la mairie de Boissy-Saint-Léger et à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique).

- **Article 13** : La secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, le président de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir », la commissaire enquêteur, le maire de la commune de Boissy-Saint-Léger et le directeur général de la SADEV 94 sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire Générale


Fabienne BALUSSOU