

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND PARIS SUD EST AVENIR  
(GPSEA)

COMMUNE D'ALFORTVILLE

ZAC DU CENTRE COMMERCIAL DU  
GRAND ENSEMBLE

*ENQUETE PARCELLAIRE*

\*\*\*

Enquête du 12 octobre au 13 novembre 2020

\*\*\*

RAPPORT

\*\*\*

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

---

*Enquête parcellaire relative à la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville  
Dossier n° E120000045/77 Arrêté préfectoral n° 2020/2587 du 16 septembre 2020*

## SOMMAIRE 1ère PARTIE

### I RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête parcellaire	
<i>I.1-1 Généralités</i>	<i>Page 3</i>
<i>I.1-2 Opérations préalables à l'enquête parcellaire</i>	<i>Page 4</i>
<i>I.1-3 Modalités de l'enquête parcellaire</i>	<i>Page 5</i>
<i>I.1-4 Composition du dossier d'enquête</i>	<i>Page 8</i>
I.2 Objet de l'enquête de l'enquête parcellaire	<i>Page 9</i>
I.3 Analyse des observations recueillies	<i>Page 9</i>
I.4 Conclusions du rapport	<i>Page 9</i>

## SOMMAIRE 2ème PARTIE :

### II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

*Page 10*

# 1ère PARTIE : RAPPORT

## I.1 Le cadre de l'enquête parcellaire

### I.1-1 Généralités

Administrativement Alfortville s'inscrit dans la région Ile-de-France, la métropole du Grand Paris, le département du Val-de-Marne, et l'établissement public territorial (EPT) n° 11, la seule ville Alfortville constituant le canton éponyme. La commune s'étire le long de la rive droite de la Seine en amont de la confluence du fleuve avec la Marne. A l'est elle est limitée par la voie ferrée Paris-Lyon et au sud par l'autoroute A86 étant, de ce fait, respectivement limitrophe de Choisy-le-Roi, Créteil et Maisons-Alfort.

L'EPT n° 11 dénommé depuis Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), qui concerne un territoire d'une superficie d'environ 100 km<sup>2</sup>, regroupe seize communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévis, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie et Villecresnes. Ensemble elles accueillent environ 314 000 hab. (INSEE 2017). Les compétences de GPSEA s'appliquent notamment aux domaines de la politique de la ville et au développement économique. Depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2016 GPSEA inclut la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne (CAPCVM) qui regroupait les communes de d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes.

Sur Alfortville, la CAPCVM et la commune se sont concertées de longue date pour maîtriser la requalification du quartier du Grand Ensemble en particulier son centre commercial. La communauté d'agglomération ayant reconnu son intérêt communautaire par délibération du 12 décembre 2012 une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) a été alors initiée. La création de GPSEA a substitué l'EPT à la CAPCVM. C'est pourquoi le conseil de territoire du GPSEA du 29 mars 2017, intégrant la procédure en cours, a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de la ZAC dite du centre commercial du Grand Ensemble.

Depuis GPSEA a concédé à la société publique locale d'aménagement (SPLA) dénommée Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) la réalisation de la ZAC et prioritairement sa maîtrise foncière. A cette fin GPSEAD a sollicité du préfet du Val-de-

Marne la déclaration d'utilité publique de l'opération. GPSEAD est identifiée dans ce qui suit par son sigle ou « le porteur de projet ».

D'une population de près de 44 000 habitants (INSEE 2017) Alfortville qui se développe sur une superficie de 367 ha se caractérise, avec une grande proportion de logements sociaux, comme une commune populaire. Les grandes opérations de logement héritées des « Trente glorieuses » sont vieillissantes et les collectivités publiques doivent faire face à des problématiques de restructuration urbaine. Dans ce contexte, le quartier du Grand Ensemble et son centre commercial nécessitent l'intervention de la puissance publique pour porter un projet de réaménagement d'un quartier permettant :

- l'amélioration de l'offre de logements,
- le renouveau du centre commercial avec la proposition de maintien d'une partie des commerces existants à transférer dans les locaux neufs,
- le développement d'espaces paysagers.

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2016 et objet d'une modification actée le 2 octobre 2019. Le périmètre de la ZAC est classé en zone Ube (Opération d'ensemble - Secteur sud-ouest Grand Ensemble) et en zone UC (zone d'équipement) qui préfigure et autorise la faisabilité du projet.

Les changements administratifs induits par la création de nouvelles entités administratives ont contribué à allonger les délais de l'instruction d'un dossier engagé il y a près de dix ans.

#### I.1-2 Opérations préalables à l'enquête

Comme indiqué au point I.1-1 le conseil territorial de GPSEA, par délibération en date du 29 mars 2017, a approuvé la création de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble.

Par délibération en date du 20 juin 2018 le conseil territorial de GPSEA a approuvé le projet de traité de concession de l'aménagement de la ZAC au profit de GPSEAD, traité signé le 9 novembre 2018, modifié depuis par avenant en date du 30 décembre 2019.

Par délibération en date du 19 juin 2019 le conseil territorial de GPSEA a sollicité du préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble et subséquemment d'une enquête parcellaire.

Par décision n° E20000045/77 du 6 août 2020, M. le vice-président du tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête.

Par arrêté n° 2020/2587 en date du 16 septembre 2020 (cf. pièce n° 1 jointe au rapport relatif au projet de DUP) M. le préfet du Val-de-Marne a prescrit l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble sollicitée par GPSEA qui vaut également enquête parcellaire.

Le sous-dossier d'enquête parcellaire (Pièce n° 1 jointe au rapport relatif au projet de DUP) m'a été présenté avec le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique le 2

septembre 2020 au centre technique municipal d'Alfortville, par M. Pierre-Yves Malquier et Mme Cécile Agostini de GPSEAD notamment en présence de Mmes Sandra Bari et Alessandra Carollo de GPSEA, de M. Karim Amokrane de la ville d'Alfortville, de M. Christophe Legoux et Mme Alexandra Calixte de la préfecture du Val-de-Marne. Disposant des documents au préalable, en bonne connaissance du dossier, j'ai formulé des questions et des observations auxquelles il a été répondu en séance.

Dans le cadre d'une enquête unique, le dossier concerne également l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique correspondante à l'action foncière qui fait l'objet d'un rapport et de conclusions motivées distincts.

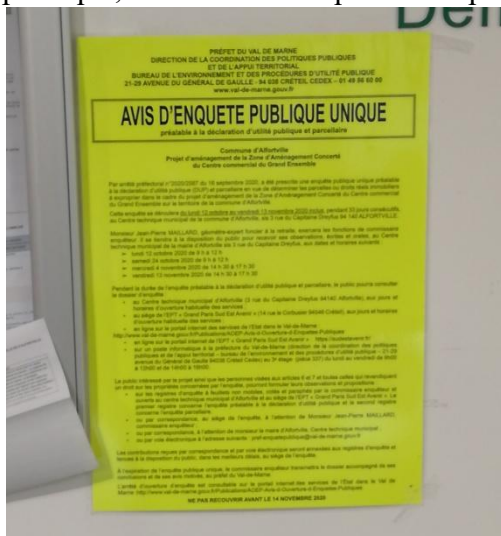
### I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par un arrêté préfectoral n° 2020/2587 en date du 16 septembre 2020 pris en concertation avec le commissaire-enquêteur. La décision administrative fixe la durée, les dates d'ouverture et de clôture, le siège de l'enquête en mairie d'Alfortville (centre technique municipal), l'accès au dossier papier et dématérialisé, les moyens du recueil des observations sur les registres et par Internet, et les dates et lieu des quatre permanences du commissaire-enquêteur.

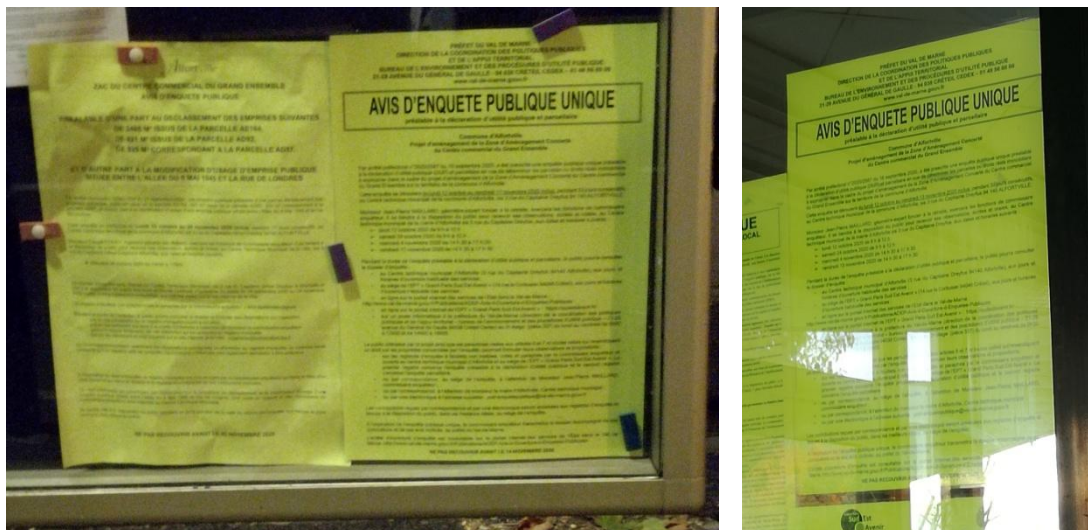
La visite de la ZAC a été effectuée le 2 septembre 2020, sous la conduite de M. Pierre-Yves Malquier, responsable d'opérations, représentant le porteur de projet. Cependant, comme habitant du Val-de-Marne je n'étais pas sans déjà connaître Alfortville et aussi comme commissaire-enquêteur étant déjà intervenu lors d'enquêtes publiques concernant la commune, notamment celles relatives au CDT « Grandes Ardoines » et à divers déclassements de voirie.

#### I.1-3.1 Affichage

L'information du public conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral a été effectuée par l'apposition d'une affiche dont j'ai constaté la présence au siège de l'enquête publique, le centre technique municipal d'Alfortville.



De même l’affichage était présent sur le panneau administratif de la mairie et de l’EPT :



L’affichage sur place a fait l’objet d’un constat d’huissier du 25 septembre 2020 (Pièce n° 2 jointe au rapport relatif au projet de DUP).

L’affichage est attesté par un certificat du maire d’Alfortville en date du 27 novembre 2020 (Pièce n° 3 jointe au rapport relatif au projet de DUP).

#### I.1-3.2 Annonces réglementaires dans la presse

De même l’information a été effectuée, selon les modalités prescrites par l’arrêté préfectoral, au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues :

- dans le quotidien Le Parisien, édition du 23 septembre 2020,
- dans le quotidien Les Echos, édition du 23 septembre 2020.

Ces annonces ont été régulièrement renouvelées à savoir :

- dans le quotidien Le Parisien, édition du 13 octobre 2020,
- dans le quotidien Les Echos, édition du 13 octobre 2020.

Les fac-similés des insertions figurent en pièces n° 4-a,-b,-c, et -d jointes au rapport relatif au projet de DUP.

#### I.1-3.3 Annonces par Internet

Le dossier était accessible sur le site Internet de GPSEA <https://sudestavenir.fr> et sur celui de la préfecture du Val-de-Marne à l’adresse <http://val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Pupliques> dont j’ai vérifié l’opérationnalité (cf. captures d’écran, pièces n° 5 et 6 jointes au rapport relatif au projet de DUP).

Pendant la durée de l’enquête publique, le site Internet de GPSEA a été visité 889 fois par 743 internautes. Pour leur part les services de la préfecture n’ont pas communiqué de statistiques.

#### I.1-3.4 Affichage individuel en mairie

Par suite de trois retours postaux, les notifications de l'arrêté d'ouverture d'enquête destinées à :

- M. Bernard Lim et Mme Claire Tang,
- la SCI2Y,
- la SCI Liza immobilier,

ont été affichées en mairie, une annonce incidente supplémentaire de l'enquête unique, cette formalité étant attestée par des certificats d'affichage du maire d'Alfortville du 9 décembre 2020 (Pièces n° 13-a, -b et -c).

#### I.1-3.5 Communication incidente

I.1-3.5.1 A titre de sondage, je me suis téléphoniquement rapproché de deux commerçants pour savoir s'ils avaient bien mesuré toutes les conséquences de l'enquête publique sur le devenir de leur commerce et connaître leurs éventuelles observations. J'ai invité les intéressés à venir à la dernière permanence. Par suite M. Caizergues s'est exprimé par courriel sur le dossier d'enquête préalable, sans observation sur celui de l'enquête parcellaire. Pour sa part, le représentant de la SCI2Y n'a pas donné suite. J'ai également déposé un message téléphonique à l'attention du syndic du centre commercial, la CEGIS à Asnières-sur-Seine, qui n'a pas eu de retour.

I.1-3.5.2 La mise en ligne du dossier sur le site Internet de la ville d'Alfortville a élargi les possibilités d'accès au dossier d'enquête publique.

I.1-3.5.3 Le quotidien numérique 94CITOYENS.COM a publié le 11 octobre 2020 un article annonçant l'enquête unique (Pièce n° 7 jointe au rapport relatif au projet de DUP).

#### I.1-3.6 Permanences

Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures annoncés dans les locaux du centre technique municipal d'Alfortville à savoir les :

- lundi 12 octobre 2020 de 9 h à 12 h,
- samedi 24 octobre 2020 de 9 h à 12 h,
- mercredi 4 novembre 2020 de 14 h 30 à 17 h 30,
- vendredi 13 novembre 2020 de 14 h 30 à 17 h 30.

Lors des permanences, j'ai été accueilli à Alfortville par M. Karim Amokrane, directeur « urbanisme commerce transport mobilité ». Deux personnes se sont présentées à la première permanence et une à la deuxième seulement intéressées par le dossier d'enquête préalable à la DUP. Lors des deux dernières permanences je n'ai reçu personne. Les directives gouvernementales alors imposées par la crise sanitaire liée à la Covid-19 ont pu dissuader une démarche en présentiel au regard de la nécessité de disposer d'une autorisation de sortie, même si la lecture attentive de ce document montrait la possibilité offerte.

#### I.1-3.7 Dossier, registres et messagerie

Le dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) et le registre affecté au centre technique municipal (Pièce n° 14) d'une part, un second dossier et le registre affecté au siège de GPSEA (Pièce n° 15) d'autre part, registres effectivement paraphés par mes soins, ont été respectivement mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique à savoir :

- au centre technique municipal d'Alfortville, 3, rue du capitaine Dreyfus à Alfortville du lundi au jeudi de 8 h 45 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 9 h à 12 h et 13 h 30 à 16 h 30. La permanence du samedi matin du 24 octobre 2020 a permis l'ouverture exceptionnelle au public du centre technique municipal et donné une opportunité supplémentaire de consultation du dossier d'enquête,
- au siège de GPSEA Europarc 14 rue Le Corbusier 94046 Créteil du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

Le public avait en outre la possibilité d'accéder au dossier sur un poste informatique 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 – 21-29, avenue du général de Gaulle à Créteil) dans le bureau n° 337 du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h.

Le dossier d'enquête pouvait tout autant être consulté sur Internet aux adresses indiquées au point I.1-3.3 « Annonces par Internet ».

Les observations ont été reçues sur les deux registres et de façon dématérialisée à l'adresse Internet de la préfecture. Ce dernier moyen a été utilisé une seule fois le dernier jour et le courriel correspondant a été inséré au seul registre déposé au centre technique municipal d'Alfortville.

Comme prescrit par l'arrêté préfectoral, les registres d'enquête ont été clos par le maire d'Alfortville.

#### I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête parcellaire constitue un sous-dossier du dossier relatif au projet de d'assujettir la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à la déclaration d'utilité publique soumis à une enquête unique.

Outre la référence à l'arrêté préfectoral n° 2020/2587 du 16 septembre 2020 le sous-dossier comporte :

- le rappel des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables et la finalité de la procédure,
- le plan parcellaire des immeubles concernés,
- l'état parcellaire des propriétaires présumés.



L'état parcellaire identifie quatorze lots de copropriété et un terrain à usage de parking. Les lots appartiennent à douze propriétaires distincts en ce compris la commune d'Alfortville et GPSEA qui maîtrisent ensemble déjà trois lots. Ainsi c'est dix dossiers de propriétaires qui sont ouverts, dont six propriétaires-exploitants, et cinq locataires. Le parking est la propriété de la commune d'Alfortville. L'état parcellaire inclut le parking pour obtenir lever les servitudes *non aedificandi* et autres qui grèvent l'infrastructure de stationnement.

## I.2 Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires réels des immeubles désignés à l'état parcellaire, les ayants droit et recueillir toutes observations sur les limites des acquisitions foncières projetées.

Le dossier, dont la composition a été indiquée au point I.1-4, comporte les pièces imposées par la réglementation.

## I.3 Analyse des observations recueillies – Néant

## I.4 Conclusions du rapport

L'enquête unique s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2020 ayant été respectées.

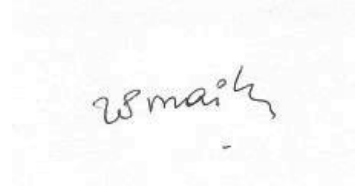
Le dossier et l'enquête parcellaire ne suscitent pas d'appréciation de ma part.

Ma démarche auprès de deux commerçants et du syndic de la copropriété, explicitée au point I.1-3.5.1, a été sans suite.

Mes conclusions du rapport et avis motivé requis sont développés dans la deuxième partie « Conclusions et avis motivés » ci-après.

L'enquête publique relative à la DUP fait l'objet d'un rapport séparé (cf. point I.1-2).

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 décembre 2020



Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur

## 2ème PARTIE :

### II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête unique de 33 jours consécutifs qui s'est déroulée du 12 octobre au 13 novembre 2020, prescrite par arrêté préfectoral du 16 septembre 2020, une visite des lieux, la tenue de quatre permanences, celle de trois réunions avec le porteur du projet, et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions et un avis motivés.

L'enquête parcellaire s'est tenue dans le respect de la législation, de la réglementation applicable et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2020.

Considérant :

- le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville soumis de façon concomitante à l'enquête dans le cadre d'une enquête unique, contenant un sous-dossier « enquête parcellaire », le rapport d'enquête publique en date de ce jour, mes conclusions et avis motivés qui sont favorables, avec recommandations, au projet de DUP,
- le rapport d'enquête parcellaire qui acte l'absence d'observations,
- la nécessaire appropriation des immeubles par Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) pour permettre la mise en œuvre des objectifs de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble, conformes au document d'urbanisme en vigueur et utiles à la rénovation urbaine d'un quartier de la ville d'Alfortville,

je donne un avis favorable à l'expropriation des immeubles sis à Alfortville, objet de l'enquête parcellaire prescrite par arrêté préfectoral du 16 septembre 2020 au profit de GPSEAD au vu de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement prononcée, le cas échéant, par le préfet du Val-de-Marne.

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 décembre 2020  
Rectifié le 11 janvier 2021



Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur