

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

VILLE DE VILLEJUIF  
ZAC ARAGON

ENQUETE PARCELLAIRE

ouverte du 24 janvier 2017 au 24 février 2017

RAPPORT D'ENQUETE

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur titulaire

Claude Pouey commissaire-enquêteur suppléant

## SOMMAIRE 1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

### I. Procédure de l'enquête

#### *I.1 Généralités*

#### *I.2 Opérations préalables à l'enquête*

#### *I.3 Modalités de l'enquête*

#### *I.4 Composition du dossier d'enquête*

### II. Objet de l'enquête

### III Analyse des observations recueillies

### IV Conclusions

## SOMMAIRE 2ème PARTIE :

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### Rappel simplifié de la procédure

- La SADEV souhaite acquérir un ensemble d'immeubles inclus au périmètre de la ZAC Aragon pour permettre son entière réalisation.
- Le périmètre de la DUP est celui de la ZAC créée par délibération du conseil municipal du 20 octobre 2011.
- Par délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016 le conseil municipal a approuvé les dossiers de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC et de **l'enquête parcellaire** objet du présent rapport et sollicité du préfet du Val-de-Marne la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête correspondant.
- Par arrêté du 13 décembre 2016 le préfet du Val-de-Marne a fixé les modalités de l'enquête unique et fixé sa durée à 32 jours à compter du 24 janvier 2017 contenant un sous-dossier **enquête parcellaire**.
- Par suite, le commissaire remet ses rapports, conclusions et avis motivés au préfet du Val-de-Marne qui pourra déclarer d'utilité publique la ZAC Aragon et, partant, permettre l'acquisition des propriétés foncières, par voie d'expropriation, le cas échéant.

## 1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

# I. PROCEDURE DE L'ENQUETE

## I.1 Généralités

L'enquête publique porte sur la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'acquisition d'immeubles compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite ZAC Aragon à Villejuif (Val-de-Marne) créée par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2011. Cette demande est portée par la société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) agissant comme maître d'ouvrage en vertu du traité de concession consenti par la ville de Villejuif par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2011.

La commune de Villejuif est située au centre-ouest du département du Val-de-Marne dans la banlieue sud de Paris, à 1,5 km de la porte d'Italie. Son territoire est traversé par la RD 7 (ex-RN 7) grand axe de circulation et de développement du sud parisien et artère majeure de Villejuif qui accueille plus de 56.000 hab. Elle appartient à la communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne (EPT 12) qui compte près de 630.000 hab. Villejuif se trouve être le toit du Val-de-Marne (l'altitude du fort des Hautes-Bruyères étant égale à 128m) et est remarquable par son plateau hospitalier. Avec leurs 6500 postes les établissements de santé : l'hôpital Paul Brousse, le centre hospitalier spécialisé (CHS) Paul Guiraud, l'institut Gustave Roussy et les unités de recherche (CNRS, INSERM, institut André Lwoff) représentent plus du tiers des 18500 emplois recensés en 2011 à Villejuif. La desserte en transport en commun de la ville (métro, bus), déjà conséquente, sera considérablement renforcée par la réalisation des lignes 14 prolongée et 15 du Grand Paris Express dont la mise en service est prévue à partir de 2022.

A dominante résidentielle, Villejuif est, de fait, incluse dans l'agglomération parisienne en pleine mutation urbaine et sociale ; son développement s'inscrit dans l'aménagement du territoire métropolitain. Depuis 2003, la ville participe à la conférence territoriale de la vallée scientifique de la Bièvre un territoire de projets qui concerne dix-huit communes du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine. La concertation intercommunale croisée avec le projet du Grand Paris express (GPE) initié par la loi du 3 juin 2010 a conduit Villejuif et sept autres communes à s'engager dans un partenariat formalisé par le contrat de développement territorial (CDT) « Campus sciences et santé » signé le 28 octobre 2013. Le CDT porte notamment sur la construction de logements neufs qui concourt à la réalisation de l'objectif fixé par la loi. Le CDT renforce les actions communales et communautaires dans ce domaine.

La ZAC Aragon d'une superficie d'environ 5 ha participe à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme (PLU) communal, celui en vigueur ayant été approuvé le 16 décembre 2015 qui est notamment compatible avec les objectifs du Grand Paris. Elle a été mise à l'étude dès 2007 pour encadrer la reconversion du site administratif d'EDF (1,6 ha) abandonné par l'établissement public en incluant à son périmètre des ilots urbains susceptibles d'une requalification de long de la RD 7, pour maintenir un pôle tertiaire et hôtelier à Villejuif et accueillir des opérations de logements diversifiés tout en dynamisant le linéaire

commercial en considérant la proximité de la station de métro Louis Aragon et sa future connexion avec la ligne 15 du GPE.

Depuis la création de la ZAC, à la suite de la ville de Villejuif, la SADEV 94 a conduit une action foncière et engagé sa réalisation sur les terrains maîtrisés. Les négociations amiables sur le reste à acquérir étant sans suite, l'aménageur sollicite la déclaration d'utilité publique du projet, le périmètre de la DUP étant celui de la ZAC.

Le conseil municipal de Villejuif a validé sa demande par délibération en date du 24 juin 2016 puis approuvé les dossiers d'enquêtes préalable et parcellaire par délibération du 1<sup>er</sup> juillet 2016. Par lettre en date du 8 juillet 2016 le maire de Villejuif a demandé au préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la DUP et parcellaire. Par arrêté du 13 décembre 2016 (infra pièce n° 1) le préfet du Val-de-Marne a engagé la procédure.

L'enquête parcellaire est régie par les articles R11-19 et suivants, et R121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet de la ZAC d'origine a fait l'objet d'un avis favorable tacite de l'autorité environnementale rendu le 3 octobre 2011 et réitéré le 28 septembre 2016.

A l'issue de l'enquête unique et dès lors que le préfet du Val-de-Marne aura prononcé la déclaration d'utilité publique de la ZAC Aragon, le préfet pourra déclarer cessibles les immeubles objet de l'enquête parcellaire.

## I.2 Opérations préalables à l'enquête

Le commissaire-enquêteur titulaire, M. Jean-Pierre Maillard, et son suppléant, M. Claude Pouey, inscrits sur la liste d'aptitude du département du Val-de-Marne ont, sur saisine du préfet du Val-de-Marne, été désignés par la présidente du tribunal administratif de Melun (infra pièce n° 1) par décision du 18 novembre 2016, référencée Dossier n° E16000130/94.

Une réunion de présentation du dossier (pièce n° 1) aux commissaires-enquêteurs s'est tenue le 12 janvier 2017 au siège de la SADEV 94 avec la participation de Mme Tiphaine Bellière et de M. Larbi Lagroune (SADEV 94) en présence de M. Julien Thomas (mairie de Villejuif) qui ont répondu à toutes leurs questions. La visite des lieux a été effectuée le 19 janvier 2017 sous la conduite de Mme Tiphaine Bellière.

## I.3 Modalités et déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique les modalités de l'enquête parcellaire ont été fixées par les services préfectoraux en concertation avec le commissaire-enquêteur titulaire puis formalisées par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 (infra pièce n° 1). La décision administrative fixe les dates, le siège de l'enquête, la mise à disposition du dossier, le recueil des observations et les dates et lieu des cinq permanences. En outre il prescrit sa publicité réglementaire.

### I.3.1 Affichage

La publicité de l'enquête parcellaire a été faite au moyen d'une affiche (pièce n° 2) dont la pose est attestée par un certificat du maire de Villejuif en date du 9 mars 2017 (pièce n° 3). Pour sa part le porteur du projet a fait effectuer par huissier le constat de un affichage complémentaire dans le périmètre de la ZAC Aragon. Le procès-verbal correspondant a été établi le 6 janvier 2017 par Me Don-Pierre Donsimoni, huissier de justice à Créteil (pièce n° 10).

### I.3.2 Annonce réglementaire dans la presse

Dans le quotidien Le Parisien la première insertion a été effectuée le jeudi 5 janvier 2017 (pièce n°7.1) et la deuxième le jeudi 26 janvier 2017 (pièce n°7.3).

Dans le journal Les Echos la première insertion a été effectuée le jeudi 5 janvier 2017 (pièce n°7.2) et la deuxième le jeudi 26 janvier 2017 (pièce n°7.4).

### I.3.3 Autres moyens d'information

L'enquête parcellaire a été également annoncée dans le magazine d'information municipale n° 213 de janvier 2017, page 9 (pièce n° 4) et sur le site Internet de la ville de Villejuif (pièce n° 5), cette dernière publicité étant certifiée par une attestation administrative du maire de Villejuif du 9 mars 2017 (pièce n°6). Le quotidien Le Parisien a aussi annoncé l'enquête dans une brève figurant à l'édition du 24 janvier 2017 (pièce n° 8).

### I.3.4 Affichage individuel en mairie

Par suite d'un retour, la notification de l'arrêté d'ouverture d'enquête destinée à M. Daniel Stoller a été affichée en mairie, une annonce incidente supplémentaire de l'enquête unique, cette formalité étant attestée par un certificat d'affichage du maire de Villejuif du 9 mars 2017 (pièce n° 9).

### I.3.5 Notification rectificatives

La SADEV ayant constaté une erreur matérielle dans la contenance des immeubles désignés aux états parcellaires n° 15 et 16 a procédé aux rectifications nécessaires au dossier en cours d'enquête. Elles ont fait l'objet de notifications aux expropriés transmises par voie d'huissier. Ces notifications rectificatives ont pu constituer un rappel auprès des propriétaires concernés.

### I.3.6 Permanences

Les permanences se sont tenues comme indiqué dans l'arrêté préfectoral dans un bureau proche de l'accueil de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement :

- le mardi 24 janvier 2017 de 9 h à 12 h au cours au cours de laquelle une personne a été reçue,
- le lundi 30 janvier 2017 de 14 h à 17 h
- le samedi 11 février 2017 de 9 h à 12 h
- le mercredi 15 février 2017 de 14 h à 17 h
- le vendredi 24 février 2017 de 14 h à 17 h.

Selon les jours, j'ai été accueilli indifféremment par Mme Barrière, MM. Thomas, Douerin et Moëgne-Loccoz avec lesquels j'ai chaque fois échangé.

#### I.3.7 Registre d'enquête

Le registre d'enquête (infra pièce n° 1) comporte une observation écrite.

#### I.3.8 Dépassement de délai

A la demande du porteur du projet, j'ai été prié d'attendre la présentation du mémoire en réponse aux observations relatives au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique avant de finaliser mes rapports, mes conclusions et avis motivés. C'est pourquoi le 7 avril 2017 j'ai téléphoniquement sollicité une demande de délai auprès des services de la préfecture, confirmée par courriel du 14 avril 2017, à laquelle il a été positivement répondu le 18 avril 2017.

#### I.3.9 Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement à savoir :

- les lundis, mardis, mercredi s de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h,
- le jeudi de 8h à 12h,
- le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- le samedi de 8h30 à 12h.

### I.4 Composition du dossier d'enquête

#### I.4-1 Pièces administratives

- La délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2016 approuvant le dossier et sollicitant l'intervention du préfet du Val-de-Marne,
- la décision de désignation des commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant prise par la présidente du tribunal administratif de Melun du 18 novembre 2016,
- l'arrêté préfectoral n° 2016/3832 du 13 décembre 2016.

Un dossier de même nature ayant fait l'objet d'une enquête publique du 18 novembre au 20 décembre 2013 et d'un rapport du commissaire-enquêteur sans qu'une suite administrative ne soit donnée, la SADEV 94 a été invitée à insérer au dossier une note explicative préalable rappelant le changement de conseil municipal intervenu en 2014 qui a interrompu la précédente procédure, conduit à sa prescription et à la reprise de l'instruction du dossier après l'approbation du PLU de Villejuif révisé.

#### I.4-2 Dossier soumis à l'enquête publique

Outre une note sur les conditions de son insertion dans les procédures administratives le dossier d'enquête publique comporte :

- le dossier d'enquête parcellaire contenant une notice explicative, un plan et un état parcellaires,
- le dossier de déclaration d'utilité publique proprement dit contenant le plan de situation, le plan de délimitation de périmètre de la DUP, la notice explicative, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses, les avis - qui se sont révélés tacites - de l'autorité environnementale pris à l'origine de la ZAC et à l'occasion de l'instruction du présent dossier de DUP,
- l'étude d'impact et son résumé non technique,
- le bilan de la concertation préalable et la synthèse des réunions de présentation des évolutions du projet.

L'enquête publique relative à la DUP fait l'objet d'un rapport séparé.

## II OBJET DE L'ENQUETE

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.

La composition du dossier qui a été indiquée au point I.4-2 comporte les pièces nécessaires.

## III ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

### III-1 E. P. n° 4

Un des registres d'enquête publique préalable à la DUP (infra dossier n° 1) porte la déclaration d'occupants de l'immeuble appartenant à M. et Mme Hamidi, sept membres de leur famille, réfugiés Syriens. Cette information concernant l'enquête parcellaire elle est notée dans le présent rapport.

### III-2 E. P. n° 18 et 19

Suite à l'affichage en mairie (point I.3.4), lors d'une permanence il a été verbalement porté à ma connaissance le récent décès de M. Daniel Stroller, ancien géomètre-expert à Villejuif, que j'ai rapporté au porteur du projet.

### III-3 E. P. n° 20

L'enquête parcellaire s'est déroulée sans incident (cf. point I.3). Elle a suscité une observation écrite, celle de M. Jean-Pierre Fribourg-Figon, 42, rue du 11 novembre 94800 Villejuif qui déclare être le propriétaire indivis de la parcelle cadastrée section AZ n° 41. Il appartient au porteur du projet d'analyser juridiquement les éventuels droits de l'intervenant.

\*\*\*

L'enquête unique s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 ayant été respectées.

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

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

Fait à Bry-sur-Marne, le 26 avril 2017

Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur

## 2ème PARTIE :

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête unique de 32 jours consécutifs qui s'est déroulée du 24 janvier 2017 au 24 février 2017, prescrite par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016, plusieurs visites des lieux, la tenue de cinq permanences, celle de trois réunions avec le porteur du projet, et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer d'ultimes conclusions et un avis motivé.

L'enquête parcellaire s'est déroulée dans le respect de la législation, de la réglementation applicable et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016.

Considérant :

- le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC Aragon à Villejuif soumis de façon concomitante à l'enquête publique, contenant un sous-dossier « enquête parcellaire »,
- le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis et motivé du commissaire-enquêteur correspondants, qui donnent un avis favorable avec recommandations au projet de DUP, en date de ce jour,
- le rapport d'enquête parcellaire,
- la nécessaire appropriation des immeubles par la société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV) pour permettre la mise en œuvre des objectifs de la ZAC Aragon nécessaire à la rénovation urbaine d'un quartier de la ville de Villejuif, encadrée par les documents d'urbanisme en vigueur,

je donne un avis favorable à l'expropriation des immeubles sis à Villejuif, objet de l'enquête parcellaire prescrite par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 au profit de la SADEV dès lors que la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement aura été prononcée par le préfet du Val-de-Marne.

Fait à Bry-sur-Marne, le 26 avril 2017

Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur