

**DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE**

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND-ORLY SEINE BIEVRE**

**COMMUNE D'IVRY-SUR-SEINE**

**ZAC IVRY – CONFLUENCES**

**DEUXIEME PHASE D'ACQUISITIONS  
FONCIERES**

**\*\*\***

**ENQUETE PARCELLAIRE « SIMPLIFIEE »  
DU 1<sup>er</sup> AU 16 JUIN 2021**

**\*\*\***

**Jean-Pierre Maillard Commissaire-enquêteur**

## SOMMAIRE 1<sup>ère</sup> PARTIE

### I RAPPORT D'ENQUETE

<b>I.1 Généralités</b>	<i>Page 3</i>
<b>I.2 Enquête parcellaire dite simplifiée</b>	<i>Page 4</i>
<i>I.2- 1 Organisation et déroulement de l'enquête</i>	<i>Page 4</i>
<i>I.2-2 Modalités de l'enquête</i>	<i>Page 4</i>
<i>I.2-3 Composition du dossier d'enquête</i>	<i>Page 6</i>
<b>I.3 Examen des observations recueillies – Néant</b>	<i>Page 6</i>
<b>I.4 Conclusion du rapport</b>	<i>Page 13</i>

## SOMMAIRE 2<sup>ème</sup> PARTIE :

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

*Page 14*

# I RAPPORT D'ENQUETE

## I.1 - GENERALITES

La commune d'Ivry-sur-Seine, est située au nord du département du Val-de-Marne, en limite de Paris. Les développements de la capitale et de la région Ile-de-France ont conduit l'Etat à s'impliquer, à l'échelle régionale, dans plusieurs opérations d'urbanisme spécifiques dont les enjeux s'inscrivent dans un cadre débordant le cadre territorial local. Ainsi le Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIADT) du 6 mars 2006 a arrêté le principe d'une opération d'intérêt national (OIN) en Val-de-Marne dénommée « Orly Rungis-Seine Amont » et, partant, a créé le 6 avril 2009 l'Etablissement public d'aménagement éponyme notamment en charge de définir des projets relatifs aux secteurs stratégiques et de les mettre en œuvre.

La commune d'Ivry-sur-Seine n'a cependant pas attendu pour engager des opérations de renouvellement urbain qui ont pour une part anticipé le projet d'OIN. Ce faisant la commune a fait évoluer son plan local d'urbanisme (PLU) et validé une nouvelle opération de rénovation urbaine dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée « Ivry-Confluences », celle-ci constituant un des cinq sites retenus du territoire de l'OIN.

Par délibération du 25 juin 2009, le conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a initié la procédure de ZAC. Par délibérations du 24 juin 2010, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, acté la révision simplifiée du PLU et a approuvé le dossier de création de la ZAC « Ivry-Confluences ». Le préfet du Val-de-Marne a créé la ZAC Ivry-Confluences par arrêté en date du 28 octobre 2010 au bénéfice de la société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV), désignée dans ce qui suit la SADEV ou le porteur de projet, concessionnaire de la ZAC aux termes d'une convention la liant à la commune datée du 3 janvier 2011. Par arrêté du 11 juillet 2011, le préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique, au profit de la SADEV, l'opération d'aménagement Ivry-Confluences pour permettre l'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers situés dans son périmètre. La déclaration d'utilité publique a été prorogée pour cinq ans par arrêté préfectoral en date du 26 mai 2016.

L'opération Ivry-Confluences a fait l'objet d'enquêtes parcellaires successives nécessaires à la maîtrise foncière des immeubles dont la mutation est nécessaire. La présente enquête parcellaire vient compléter les précédentes à savoir :

- la première qui s'est déroulée du 19 septembre au 4 octobre 2011,
- la deuxième qui s'est déroulée du 28 novembre 2016 au 12 décembre 2016,
- la troisième qui s'est déroulée du 12 novembre au 3 décembre 2019
- la quatrième qui s'est déroulée du 23 novembre 2020 au 9 décembre 2020 inclus.

Cette nouvelle enquête a pour but, d'une part de déterminer avec précision des biens situés dans l'emprise de la déclaration d'utilité publique et ayant vocation à être rendus cessibles et d'autre part d'identifier exactement les propriétaires situés dans l'emprise de la ZAC Ivry Confluences Elle concerne les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46, et section AQ n° 9 qui supportent des entrepôts industriels dont les propriétaires présumés sont d'ores et déjà connus du porteur de projet.

Par lettre du 17 mai 2021 (Pièce n° 1) le directeur général de la SADEV a sollicité de la préfète du Val-de-Marne l'ouverture d'une nouvelle enquête parcellaire dans le cadre de la deuxième phase d'acquisitions foncières en rappelant que la ZAC permet :

- de développer un nouveau quartier de ville volontairement mixte en accueillant de l'habitat, des activités économiques, des équipements et du commerce en harmonie avec les différents quartiers existants,
- d'aménager le tissu urbain du secteur du long de la Seine et en le maillant avec les quartiers existants,
- d'assurer une plus grande proximité entre les fonctions urbaines et d'inciter à l'utilisation des transports en commun.

L'enquête parcellaire dite simplifiée correspondante est l'objet du présent rapport.

## **I.2 - L'ENQUETE PARCELLAIRE DITE SIMPLIFIEE**

### I.2- 1 Organisation et déroulement de l'enquête

Par arrêté n° 2021/01756 du 21 mai 2021, la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire dite simplifiée, défini les modalités de son déroulement et m'a désigné pour la conduire en qualité de commissaire-enquêteur (Pièce n° 2). La finalisation de décision administrative a fait l'objet d'une concertation

Compte-tenu des conditions sanitaires du moment liées à l'épidémie de la Covid-19, le dossier d'enquête m'a été présenté de façon dématérialisée par M. Larbi Legroune, directeur des affaires foncières de la SADEV. Il a répondu à toutes mes questions.

L'enquête s'est tenue en préfecture du Val-de-Marne à Créteil du mardi 1<sup>er</sup> au mercredi 16 juin 2021 soit pendant seize jours consécutifs. La version papier du dossier était à la disposition des intéressés pendant toute la durée de l'enquête (Pièce n° 3).

Les intéressés pouvaient consulter ledit dossier d'enquête en préfecture du Val-de-Marne du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h au bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique. Le dossier était également consultable en ligne sur le portail Internet des services de l'Etat à l'adresse <http://val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>.

Les intéressés pouvaient formuler leurs observations par mention au registre d'enquête (Pièce n° 4), coté et paraphé par mes soins, courrier ou courriel. Le registre a été clos le 17 juin 2021 par le représentant de la préfète du Val-de-Marne.

### I.2-2 Modalités de l'enquête

L'objet de l'enquête parcellaire dite simplifiée porte sur l'identification de personnes physiques et morales dont la propriété est concernée par le projet, celles des occupants et sur la définition des limites de l'action foncière.

Les propriétaires présumés étant connus du porteur de projet avant l'ouverture de l'enquête, celui-ci a été dispensé du dépôt d'un dossier en mairie d'Ivry-sur-Seine et de la publicité collective en application de l'article R131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux dispositions du même article R131-12 et de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2021, la notification individuelle de l'arrêté d'ouverture d'enquête aux propriétaires présumés a été effectuée le 26 mai 2021 par le porteur de projet à savoir :

- à la société de Richebourg immobilier par lettre du 26 mai 2021, doublée de courriers aux trois co-gérants de la société,
- à la société Revival Expansion.

Ces courriers ont été signifiés par acte d'huissier, la S.E.L.A.R.L. Donsimoni Tricou Imard Cottinet Gros Cianfarani et Associés – Alliance Juris, le même jour aux intéressés à savoir :

- à la société de Richebourg immobilier,
- Mme Corinne Belmont de co-gérante de la société de Richebourg immobilier,
- M. Pierre Candelier co-gérant de la société de Richebourg immobilier,
- M. Abderrahmane El Aoufir co-gérant de la société de Richebourg immobilier,
- à la société Revival Expansion.

Les copies des lettres et des significations, effectuées par voie d'huissier, m'ont été communiquées par courriel par le porteur de projet et, par ce dernier dans le même temps et par le même moyen, aux services de la préfecture.

Le 15 juin 2021 j'ai effectué une visite de terrain pour visualiser les immeubles à exproprier. J'ai identifié des bâtiments industriels et des sites de dépôt de déchets divers, stockage préalable à leur recyclage. Avec le renouvellement urbain mis en œuvre sur la commune d'Ivry-sur-Seine, au fil du temps, on constate que les activités de cette nature n'y sont plus vraiment à leur place.

Au terme de l'enquête parcellaire dite simplifiée, le registre comporte deux observations reçues par courriel le 16 juin 2021, observations qui procèdent du cabinet Atmos Avocats, le conseil des propriétaires concernés par la procédure et de la société Revival, unique locataire des deux ensembles.

Par deux lettres en date du 17 juin 2021 le porteur de projet a répondu aux observations courriers reçus par courriel du même jour (Pièces n° 5).



Immeubles sur les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46



Immeuble sur la parcelle cadastrée section AQ n° 9

### I.2-3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comporte (Pièce n° 2):

- une notice explicative qui la présente de façon satisfaisante. Cette notice comporte également des indications sur l'objet de l'opération dans laquelle s'inscrit l'action foncière, précisions utiles à la compréhension du projet,
- un plan parcellaire,
- un état parcellaire,

toutes pièces d'une lecture aisée conformes à la réglementation.

### **I.3- Examen des observations recueillies**

#### **I.3-1 Parcelle cadastrée section AQ n° 9**

Le conseil du propriétaire, le cabinet Atmos avocats, rappelle de façon liminaire l'existence d'une première enquête parcellaire qui s'est déroulée, sous ma conduite, du 23 novembre au 9 décembre 2020 qui incluait la parcelle AQ n° 9 et s'interroge sur la suite donnée à l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2021 déclarant cessible ladite parcelle au profit du porteur de projet.

Réponse du porteur de projet : [Un dossier de demande d'ordonnance d'expropriation a ... été adressé au Juge de l'expropriation du tribunal judiciaire Créteil afin qu'il prononce le transfert de propriété des parcelles visées par l'arrêté de cessibilité susmentionné.](#)

[En raison d'une difficulté liée à la signature de l'accusé de réception de la notification de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire au propriétaire, le Juge de l'expropriation a refusé de viser au sein de son ordonnance d'expropriation la parcelle cadastrée section AQ n° 9.](#)

[Faute pour la SADEV 94 d'avoir obtenu une ordonnance d'expropriation la concernant, il lui a donc fallu la soumettre à nouveau à une enquête parcellaire. Compte-tenu du fait que l'identité du propriétaire est connue, le recours à une enquête parcellaire complémentaire simplifiée a été décidé.](#)

[... il n'existe aucune obligation législative ou réglementaire d'apporter ces précisions aux personnes visées par l'enquête. A cet égard, il convient de rappeler que la production d'une notice explicative n'est pas réglementairement exigée et que cela procède de la simple volonté de l'expropriant.](#)

*Appréciation : je me souviens d'avoir conduit l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 23 novembre au 9 décembre 2020. J'observe que le propriétaire n'a produit aucune observation dans la période.*

*S'agissant de la présente enquête, à défaut d'explication, dans le dossier sur la nécessité de doubler l'enquête parcellaire, une clarification s'impose. Elle est fournie ci-dessus par le porteur de projet puisque la signature du destinataire sur l'accusé réception de la notification de l'ouverture d'une enquête parcellaire est obligatoire, un tampon de société n'y suffisant pas. Dans ces conditions il apparaît que n'ayant pas respecté les textes le propriétaire est aussi en cause dans l'aléa de procédure qui induit une nouvelle enquête.*

*Formellement, l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2021 a été suivi d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 15 juin 2021 qui a retiré les parcelles cadastrées section AQ n° 9 et section E n° 32 et 46 (Pièce n° 6).*

*Pour ma part, au terme de la première enquête parcellaire j'ai donné le 8 janvier 2021 un avis favorable à l'expropriation de la parcelle cadastrée section AQ n° 9 (Pièce n° 7).*

#### I.3-1.1 Identification du propriétaire

La parcelle cadastrée section AQ n° 9, d'une superficie de 4743 m<sup>2</sup>, appartient à la SCI Derichebourg immobilier immatriculée au RCS de Paris sous le n° 453 856 981 dont le siège est sis 119 avenue du général Bizot 75012 Paris. Elle est occupée par un locataire, la société REVIVAL, immatriculée au RCS de Valenciennes sous le n° 616 620 092 dont le siège est sis zone industrielle n° 4 à 59880 Saint-Saulve, aux termes d'un bail commercial en date du 22 juillet 2002.

#### I.3-1.2 Occupation d'un terrain adjacent par le locataire

Le conseil du propriétaire informe que ledit locataire de la parcelle dispose également d'un terrain adjacent appartenant au domaine public de SNCF Réseau d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> supportant un local de 40 m<sup>2</sup>, à prendre sur la parcelle cadastrée section AQ n° 13. Il demande à comprendre les limites du périmètre d'expropriation qui ne prend pas en compte l'unité d'exploitation de l'activité industrielle.

Réponse du porteur de projet : **D'une part, le plan parcellaire est un plan de type cadastral, qui permet d'identifier les différentes parcelles concernées par l'expropriation au sein du périmètre de la déclaration d'utilité publique.**

**Les limites qui apparaissent sur ce plan sont donc les limites cadastrales issues des données officielles de l'administration.**

**La notion de « site d'exploitation » n'étant pas une notion juridique d'un point de vue immobilier, le plan cadastral n'a donc pas à le faire apparaître. Il ne peut donc pas lui être fait grief de ne pas « prendre en compte l'emprise effective du site ».**

**Sur ce secteur, seule la parcelle cadastrée section AQ n° 9 est nécessaire, dans sa totalité, à la réalisation de l'opération. Il n'y donc pas lieu de viser une autre partie de ce site d'exploitation, correspondant à une unité cadastrale distincte, appartenant qui plus est à un tiers.**

D'autre part, la partie du site propriété de la société SNCF RESEAU et exploitée par la société REVIVAL relève du régime de la domanialité publique.  
Cette parcelle est donc, en tout état de cause, inaliénable et ne peut être visée par le plan et l'état parcellaire en tant que parcelle soumise à la présente enquête.

Pour ces deux raisons, la SADEV 94 n'avait nullement à « représenter » le site d'exploitation ni à viser la parcelle cadastrée section AQ n° 13.

*Appréciation : l'existence d'un périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP) sur la propriété d'une collectivité ou d'un organisme public classée dans le domaine public est de nul effet sur la possible appropriation du foncier par le porteur de foncier, sauf le préalable d'une désaffectation suivie d'un déclassement des immeubles concernés. C'est pourquoi le porteur de projet n'était pas en capacité, même s'il en avait eu l'intention, d'inclure le terrain et le local de SNCF Réseau dans la procédure.*

*Au nom du locataire, le cabinet Atmos avocats « ne sait pas ce qu'il adviendra de son exploitation sur le terrain appartenant à la SNCF ». Dès lors on peut comprendre que la société REVIVAL pourrait nourrir l'intention de poursuivre son activité sur ce terrain après l'expropriation. Or ledit terrain, qui représente en surface moins de 30 % du site REVIVAL de la rue Ernest Renan, constitue seulement un accessoire aux installations existantes. Dès lors le maintien de l'activité industrielle sur le seul terrain de la SNCF, qui supposerait d'ailleurs une modification des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002/2625 du 16 juillet 2002 autorisant l'exploitation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), est très hypothétique pour ne pas dire peut crédible. Dans ces conditions, l'observation du cabinet Atmos avocats révèle SNCF Réseau comme ayant-droit dans cadre du dossier d'éviction de la société REVIVAL. En effet même si les conditions particulières la convention d'occupation SNCF Réseau/société REVIVAL du 12 avril 2019 produite par le cabinet Atmos avocats sont muettes sur la faculté de sa résiliation anticipée, l'éviction de la société REVIVAL constituera un état de fait qui s'imposera et ouvrira des droits à indemnités.*

### I.3-1.3 Reconnaissance de l'activité économique

Le conseil du locataire, le cabinet Atmos avocats, demande que soit reconnue l'activité économique existante conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002/2625 du 16 juillet 2002 autorisant l'exploitation au titre de la réglementation ICPE

Réponse du porteur de projet : ...Cependant, il importe de rappeler que la présente enquête parcellaire n'a vocation qu'à permettre l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et de leurs propriétaires et ayants-droit.

La circonstance qu'une activité économique se déroulerait sur la parcelle en cause est donc inopérante dans le cadre d'une telle procédure.

Tout au plus, ces éléments pourront être soulevés dans le cadre de la procédure en fixation qui sera menée devant la juridiction de l'expropriation.

*Appréciation : la visite des lieux que j'ai effectuée a permis de constater l'existence d'une activité économique. Pour autant il n'appartient pas au commissaire-enquêteur d'ignorer la DUP en vigueur, la réalisation de ZAC Ivry-Confluences et l'application*



*du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son volet « Enquête parcellaire ».*

*Si l'activité économique est conforme à l'arrêté préfectoral ICPE force est de constater que le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur (PLU), qui classe la parcelle cadastrée section AQ n° 9 en zone UIC, n'autorise plus des implantations d'entreprises soumise à la réglementation ICPE puisque que ledit PLU les interdit, de même que les dépôts de matériaux à l'air libre.*

*Comme l'indique le porteur de projet, l'enquête parcellaire a pour objet la recherche des propriétaires réels, des ayants-droit et celles des limites foncières, rien de plus.*

#### I.3-1.4 Défaut de définition des ouvrages projetés dans l'enquête parcellaire

Le conseil du propriétaire et locataire, le cabinet Atmos avocats, considère en regard de la durée de validité de la DUP, soit presque dix ans, et de l'évolution de la mise en œuvre de la ZAC au fil des années que l'enquête parcellaire devrait décrire le projet spécifique poursuivi par le porteur de projet sur la parcelle cadastrée section AQ n° 9.

Réponse du porteur de projet : ... Or, d'une part, la SADEV 94 souhaite une nouvelle fois rappeler que la production d'une telle notice explicative n'est pas obligatoire et relève uniquement d'une volonté de transparence et de pédagogie.

D'autre part, il ne résulte d'aucune disposition législative ou réglementaire que le dossier d'enquête parcellaire devrait exposer la nature des ouvrages projetés au sein du plan parcellaire.

Ces éléments ne relèvent que du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, auquel il appartient à ces sociétés de se référer si elles le souhaitent...

*Appréciation : il appartient au commissaire-enquêteur de rester dans la légalité. Il vérifie que le dossier d'enquête parcellaire contient les pièces indispensables. Il apprécie tous rappels et toutes précisions utiles à la compréhension du dossier mais s'en tient à celui mis à l'enquête. La demande du cabinet Atmos avocats sort du cadre juridique en vigueur dès lors que l'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique avancé s'applique à l'enquête préalable à la DUP et non à l'enquête parcellaire.*

*Pour ma part, j'observe la cohérence du porteur de projet qui a produit des documents comparables à ceux soumis à l'enquête parcellaire intervenue du 23 novembre au 9 décembre 2020. Je note que le dossier de l'enquête parcellaire précédente n'a alors pas appelé d'observations ni du propriétaire, ni du locataire.*

#### I.3-1.5 Relocalisation du locataire

Le conseil du locataire rappelle que l'étude d'impact de la ZAC incite le porteur de projet à rechercher comme mesures compensatoires des solutions d'hébergement et de relogement aux entreprises impactées par le projet, et qu'il n'en a rien été pour la société REVIVAL.

Réponse du porteur de projet : ... le principe en matière d'expropriation est le paiement d'une indemnité en réparation du préjudice subi. Si l'expropriant a la faculté de se soustraire au paiement de l'indemnité, il n'en a pas l'obligation.

Comme le souligne la société REVIVAL, il est difficile de trouver un local dans la ville d'Ivry Sur Seine, ce qui explique que Sadev 94 lui propose une indemnité au titre de son éviction et non un local équivalent.

Ces éléments sont en effet sans rapport avec la nature et l'objet de l'enquête parcellaire.

*Appréciation : le renouvellement urbain porté par la ZAC Ivry-Confluences est considérable. Le réalisé depuis dix ans parle de lui-même. Reconvertir des quartiers industriels et artisanaux vieillissants en secteur résidentiel pour accueillir une population nouvelle et des activités tertiaires a déjà mobilisé une volonté politique, des moyens, une énergie et une détermination significatives. La demande d'une relocalisation de la société REVIVAL, dont l'activité est certes utile au service de l'écologie industrielle, au recyclage des déchets, ne peut pas être satisfaite dans le plan masse de la ZAC eu égard aux nuisances de l'activité et au faible nombre d'emplois sur place. C'est pourquoi une juste indemnisation réparera le préjudice.*

#### I.3-2 Parcelles cadastrées section E n° 32 et 46.

Le conseil du propriétaire, le cabinet Atmos avocats, rappelle de façon liminaire l'existence d'une première enquête parcellaire qui s'est déroulée, sous ma conduite, du 23 novembre au 9 décembre 2020 qui incluait les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 et s'interroge sur la suite donnée à l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2021 déclarant cessible lesdites parcelles au profit du porteur de projet.

Réponse du porteur de projet : voir point I.3-1

*Appréciation : voir point I.3-1*

##### I.3-2.1 Identification du propriétaire

Les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 ensemble d'une superficie de 5093 m<sup>2</sup> appartiennent à la société REVIVAL Expansion immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 127 920 dont le siège est sis 119 avenue du général Bizot 75012 Paris.

Elle est occupée par un locataire, la société REVIVAL, immatriculée au RCS de Valenciennes sous le n° 616 620 092 dont le siège est sis zone industrielle n° 4 à 59880 Saint-Saulve, aux termes d'un bail commercial en date du 23 décembre 2015.

##### I.3-2.2 Occupation d'un terrain adjacent par le locataire

Le conseil du propriétaire informe que ledit locataire de la parcelle dispose également d'un terrain adjacent appartenant au domaine public de SNCF Réseau d'une superficie de 1000 m<sup>2</sup>, à prendre sur la parcelle cadastrée section E n° 22. Il demande à comprendre les limites du périmètre d'expropriation qui ne prend pas en compte l'unité d'exploitation de l'activité industrielle.

Réponse du porteur de projet : ... D'une part, le plan parcellaire est un plan de type cadastral, qui permet d'identifier les différentes parcelles concernées par l'expropriation au sein du périmètre de la déclaration d'utilité publique.

Les limites qui apparaissent sur ce plan sont donc les limites cadastrales issues des données officielles de l'administration.

La notion de « site d'exploitation » n'étant pas une notion juridique d'un point de vue immobilier, le plan cadastral n'a donc pas à le faire apparaître. Il ne peut donc pas lui être fait grief de ne pas « prendre en compte l'emprise effective du site ».

Sur ce secteur, seules les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 sont nécessaires, dans leur totalité, à la réalisation de l'opération. Il n'y donc pas lieu de viser une autre partie de ce site d'exploitation, correspondant à une unité cadastrale distincte, appartenant qui plus est à un tiers.

D'autre part, la partie du site propriété de la société SNCF RESEAU et exploitée par la société REVIVAL relève du régime de la domanialité publique.

Cette parcelle est donc, en tout état de cause, inaliénable et ne peut être visée par le plan et l'état parcellaire en tant que parcelle soumise à la présente enquête.

Pour ces deux raisons, la SADEV 94 n'avait nullement à « représenter » le site d'exploitation ni à viser la parcelle cadastrée section E n° 22.

*Appréciation : l'existence d'un périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP) sur la propriété d'une collectivité ou d'un organisme public classée dans le domaine public est de nul effet sur la possible appropriation du foncier par le porteur de foncier, sauf le préalable d'une désaffectation suivie d'un déclassement des immeubles concernés. C'est pourquoi le porteur de projet n'était pas en capacité, même s'il en avait eu l'intention, d'inclure le terrain et le local de SNCF Réseau dans la procédure.*

*L'observation du cabinet Atmos avocats révèle SNCF Réseau comme ayant-droit dans cadre du dossier d'éviction de la société REVIVAL. En effet l'éviction de la société REVIVAL constituera un état de fait qui s'imposera et ouvrira des droits à indemnités.*

### I.3-2.3 Reconnaissance de l'activité économique

Le conseil du locataire, le cabinet Atmos avocats, demande que soit reconnue l'activité économique existante conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002/2625 du 16 juillet 2002 autorisant l'exploitation au titre de la réglementation ICPE

Réponse du porteur de projet : ... Cependant, il importe de rappeler que la présente enquête parcellaire n'a vocation qu'à permettre l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et de leurs propriétaires et ayants-droit.

La circonstance qu'une activité économique se déroulerait sur la parcelle en cause est donc inopérante dans le cadre d'une telle procédure.

Tout au plus, ces éléments pourront être soulevés dans le cadre de la procédure en fixation qui sera menée devant la juridiction de l'expropriation.

*Appréciation : la visite des lieux que j'ai effectuée a permis de constater l'existence d'une activité économique. Pour autant il n'appartient pas au commissaire-enquêteur*

*d'ignorer la DUP en vigueur, la réalisation de ZAC Ivry-Confluences et l'application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son volet « Enquête parcellaire ».*

*Si l'activité économique est conforme à l'arrêté préfectoral ICPE force est de constater que le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur (PLU), qui classe les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 en zone UIC, n'autorise plus des implantations d'entreprises soumise à la réglementation ICPE puisque que ledit PLU les interdit, de même que les dépôts de matériaux à l'air libre.*

*Comme l'indique le porteur de projet, l'enquête parcellaire a pour objet la recherche des propriétaires réels, des ayants-droit et celles des limites foncières, rien de plus.*

#### I.3-2.4 Défaut de définition des ouvrages projetés dans l'enquête parcellaire

Le conseil du propriétaire et locataire, le cabinet Atmos avocats, considère en regard de la durée de validité de la DUP, soit presque dix ans, et de l'évolution de la mise en œuvre de la ZAC au fil des années que l'enquête parcellaire devrait décrire le projet spécifique poursuivi par le porteur de projet sur les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46.

Réponse du porteur de projet : ... Or, d'une part, la SADEV 94 souhaite une nouvelle fois rappeler que la production d'une telle notice explicative n'est pas obligatoire et relève uniquement d'une volonté de transparence et de pédagogie.

D'autre part, il ne résulte d'aucune disposition législative ou réglementaire que le dossier d'enquête parcellaire devrait exposer la nature des ouvrages projetés au sein du plan parcellaire.

Ces éléments ne relèvent que du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, auquel il appartient à ces sociétés de se référer si elles le souhaitent...

*Appréciation : il appartient au commissaire-enquêteur de rester dans la légalité. Il vérifie que le dossier d'enquête parcellaire contient les pièces indispensables. Il apprécie tous rappels et toutes précisions utiles à la compréhension du dossier mais s'en tient à celui mis à l'enquête. La demande du cabinet Atmos avocats sort du cadre juridique en vigueur dès lors que l'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique avancé s'applique à l'enquête préalable à la DUP et non à l'enquête parcellaire.*

*Pour ma part, j'observe la cohérence du porteur de projet qui a produit des documents comparables à ceux soumis à l'enquête parcellaire intervenue du 23 novembre au 9 décembre 2020. Je note que le dossier de l'enquête parcellaire précédente n'a alors pas appelé d'observations ni du propriétaire, ni du locataire.*

#### I.3-2.5 Relocalisation du locataire

Le conseil du locataire rappelle que l'étude d'impact de la ZAC incite le porteur de projet à rechercher comme mesures compensatoires des solutions d'hébergement et de relogement aux entreprises impactées par le projet, et qu'il n'en a rien été pour la société REVIVAL.

Réponse du porteur de projet : ... le principe en matière d'expropriation est le paiement d'une indemnité en réparation du préjudice subi. Si l'expropriant a la faculté de se soustraire au paiement de l'indemnité, il n'en a pas l'obligation.

Comme le souligne la société REVIVAL, il est difficile de trouver un local dans la ville d'Ivry Sur Seine, ce qui explique que Sadev 94 lui propose une indemnité au titre de son éviction et non un local équivalent.

Ces éléments sont en effet sans rapport avec la nature et l'objet de l'enquête parcellaire.

*Appréciation : le renouvellement urbain porté par la ZAC Ivry-Confluences est considérable. Le réalisé depuis dix ans parle de lui-même. Reconvertir des quartiers industriels et artisanaux vieillissants en secteur résidentiel pour accueillir une population nouvelle et des activités tertiaires a déjà mobilisé une volonté politique, des moyens, une énergie et une détermination significatives. La demande d'une relocalisation de la société REVIVAL, dont l'activité est certes utile au service de l'écologie industrielle, au recyclage des déchets, ne peut pas être satisfaite dans le plan masse de la ZAC eu égard aux nuisances de l'activité et au faible nombre d'emplois sur place. C'est pourquoi une juste indemnisation réparera le préjudice.*

#### **I.4 – Conclusion du rapport**

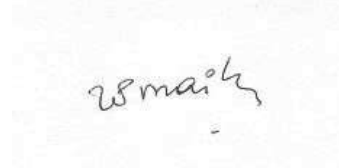
L'enquête parcellaire dite simplifiée relative à la deuxième phase d'acquisitions foncières de la ZAC Ivry-Confluences à Ivry-sur-Seine objet de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2021 s'est déroulée conformément à la réglementation et aux dispositions de la décision administrative, notamment la notification de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête aux intéressés.

L'enquête parcellaire dite simplifiée a suscité deux observations circonstanciées auxquelles il a été répondu. La plupart des sujets soumis à mon avis relèvent plus de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'un projet que de l'enquête parcellaire objet du présent rapport.

Elle a également permis d'identifier SNCF Réseau comme ayant-droit.

Je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

Fait à Bry-sur-Marne, le 21 juin 2021



Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur

## 2<sup>ème</sup> PARTIE

# II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête parcellaire dite simplifiée de 16 jours consécutifs, du 1<sup>er</sup> au 16 juin 2021 prescrite par arrêté préfectoral du 21 mai 2021, une visite de terrain, l'établissement d'un rapport, des échanges téléphonique et courriel avec le porteur de projet et les services préfectoraux, je suis en mesure de prononcer un avis motivé.

Ainsi que cela a été rappelé dans le rapport, l'enquête parcellaire dite simplifiée est relative à l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, d'immeubles et de droits réels immobiliers sis à Ivry-sur-Seine dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ivry-Confluences au profit de la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV). L'enquête parcellaire dite simplifiée a participé à l'identification de propriétaires d'immeubles inclus au périmètre, des ayants-droit et à confirmer les limites foncières des immeubles concernés.

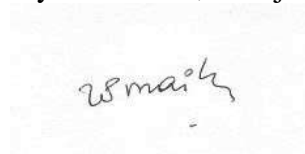
Considérant :

- le bon déroulement de l'enquête parcellaire dite simplifiée, notamment la notification de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête aux propriétaires intéressés,
- la validité de la déclaration d'utilité publique du 11 juillet 2011 prorogée pour cinq ans par arrêté préfectoral du 26 mai 2016,
- la tenue d'une première enquête parcellaire du 23 novembre au 9 décembre 2020 incluant les immeubles sis à Ivry-sur-Seine, parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 ; et section AQ n° 9 et mon avis favorable à l'expropriation des dits immeubles du 8 janvier 2021,
- l'absence d'observation des propriétaires lors de cette première enquête,
- le défaut de signature de l'accusé réception de la notification de ladite enquête, un tampon administratif ne suffisant pas, à l'origine du refus du juge de l'expropriation de prendre une ordonnance d'expropriation au vu de l'arrêté préfectoral n°2021/00699 du 1<sup>er</sup> mars 2021, déclarant cessibles les parcelles ci-dessus,
- l'arrêté préfectoral n°2021/02096 du 15 juin 2021 retirant les parcelles ci-dessus de l'état parcellaire attaché à l'arrêté préfectoral n°2021/00699 du 1<sup>er</sup> mars 2021,
- une visite de terrain,
- la réception de deux observations reçues par courriel le dernier jour de l'enquête,
- les deux lettres en réponse du porteur de projet datées du 17 juin 2021,
- le plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine qui interdit l'implantation de nouvelles activités économiques relevant de la réglementation ICPE dans la zone UIC qui inclut les parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 et AQ n° 9 objet de l'enquête parcellaire dite simplifiée,

- la nécessaire appropriation des immeubles par la SADEV pour créer les conditions de la mise en œuvre, encadrée par l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur, des objectifs de la ZAC Ivry-Confluences indispensable au renouvellement urbain de la ville d'Ivry-sur-Seine,

je confirme mes conclusions et avis du 8 janvier 2021 en donnant un avis favorable à l'expropriation, au profit de la SADEV, des immeubles sis à Ivry-sur-Seine, parcelles cadastrées section E n° 32 et 46 ; et section AQ n° 9, qui sont l'objet de l'enquête parcellaire dite simplifiée relative à la deuxième phase d'acquisitions foncières de la ZAC Ivry-Confluences prescrite par l'arrêté préfectoral du 21 mai 2021.

Fait à Bry-sur-Marne, le 21 juin 2021



Jean-Pierre Maillard,  
Commissaire-enquêteur