

A. – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE :

-PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA CONSTRUCTION D'UN GROUPE SCOLAIRE ET D'UN CENTRE DE LOISIRS DANS LE QUARTIER DES COURTILLES A CHAMPIGNY SUR MARNE

- ENQUETE PARCELLAIRE ASOCIEE.

Table des matières

A. – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	1
1. GENERALITES	3
1.1. Objet de l'enquête	3
1.1.1 Contexte du projet.....	3
1.1.2 Désignation du commissaire enquêteur.	4
1.1.3 Modalités de l'enquête.	4
1.2. Éléments du site.....	5
1.2.1 Situation.....	5
1.2.2 Topographie et disposition des lieux.	5
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
2.1. Actions préalables à l'enquête.....	7
2.1.1 Contacts avec les services de la préfecture du Val de Marne.....	7
2.1.2 Contacts avec la mairie de Champigny sur Marne	7
2.1.3 Visite des lieux.	7
2.1.4 Délibérations du Conseil municipal de Champigny sur Marne	7
2.2. Mise en œuvre de l'enquête.	8
2.2.1 Publicité de l'enquête.	8
2.2.2 Ouverture de l'enquête.....	9
2.2.3 Clôture de l'enquête.	9
3. Examen de la procédure.	10
3.1. Le dossier d'enquête.....	10
3.2. Déroulement de l'enquête	11

3.2.1	Conditions	11
3.2.2	Tenue des permanences.....	11
3.2.3	Courrier reçu et remarques sur le registre.....	12
3.2.4	Courrier reçu sur la boîte de messagerie dédiée	12
3.3.	EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	12
3.3.1	Communication des observations au représentant du pétitionnaire.....	12
3.3.1	Remarques générales sur les observations portées sur le registre.....	12
3.3.2	Analyse des observations	12
3.3.1	Avis du commissaire enquêteur :	18
3.4.	APPRECIATION DU PROJET.	18
3.4.1	Préambule.....	18
3.4.2	Le projet.....	19
3.4.3	Évaluation du projet.	19

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête

1.1.1 Contexte du projet.

La Ville de Champigny dans son Programme Local de l'Habitat, approuvé le 19 décembre 2012, fixe un objectif de construction de 380 logements par an. Cette ambition en terme de développement urbain est confortée par la perspective d'arrivée du métro du Grand Paris Express à l'horizon 2020 avec l'implantation sur son territoire ou à proximité immédiate, de deux gares et d'un site technique : le site de maintenance et de remisage (SMR) et le centre de commandement de la ligne 15. Ces deux structures générant à terme environ 400 emplois.

La municipalité souhaite anticiper et accompagner les évolutions urbaines induites par la desserte renforcée en transports de son territoire, et mène ainsi une politique de veille foncière active, avec les opérateurs publics que sont l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94), lesquels accompagnent le développement urbain de la ville.

L'évolution démographique engendrée par l'accélération du rythme de construction et par l'arrivée prochaine du Grand Paris Express aura des conséquences sur la fréquentation des équipements publics, en premier lieu des équipements scolaires.

Un début de saturation des groupes scolaires du centre ouest de la commune est déjà constaté. Ce secteur a accueilli plus de 1000 nouveaux logements entre 1999 et 2007, en plus d'une évolution importante de population de 482 ménages supplémentaires, résultat d'une forte et régulière augmentation de la natalité depuis 10 ans (de 350 naissances/année en 2000 à près de 500 naissances par an en 2009).

Face à cette évolution rapide de la population, et à la perspective de nouveaux arrivants, la Ville a commandé, en 2010, au cabinet de programmation "Inexia-Menighetti" une étude sur les capacités maximum d'accueil, des écoles du secteur Centre-Ouest de la commune, à savoir :

- Maternelle Danièle Casanova,
- Groupe scolaire Maurice Denis,
- Groupe Scolaire Albert Thomas,
- Groupe Scolaire Irène Joliot Curie,
- Groupe scolaire Georges Politzer.

L'étude conclut que ces locaux devraient être saturés à partir de 2017. Le cabinet préconise donc le réaménagement des écoles pour libérer des classes à court terme.

Suite à cette étude, la Ville a pris la décision de construire un nouvel équipement scolaire sur ce secteur

Après étude de trois sites différents dans le quartier, le site retenu par la Municipalité est celui dit des « Courtilles », secteur porteur d'opportunité de développement, qui fait l'objet d'un périmètre de veille du SAF'94, créé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011. Les deux autres sites étaient moins bien positionnés par rapport aux besoins et d'une capacité foncière plus limitée.

Afin de réaliser l'aménagement et la construction de cet équipement pour la rentrée scolaire 2018, la commune et le SAF 94 doivent acquérir tous les terrains nécessaires à la réalisation du projet, un certain nombre étant déjà la propriété du SAF94, acquis à l'occasion de mutation par la mise en jeu, par la Mairie, du droit de préemption.

A cet effet, les parties ont engagé des négociations avec les propriétaires concernés. Toutefois, dans l'éventualité où l'ensemble de ces négociations n'aboutirait pas, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération est mise en œuvre conjointement à une enquête parcellaire afin de permettre, à terme, l'acquisition de l'ensemble du foncier.

Sont concernés quatre parcelles comprenant des pavillons d'habitation, des terrains non construits et deux sites d'entreprises de travaux publics comprenant des bâtiments et des aires de parking et stockage.

La préfecture du Val de Marne a donc décidé de lancer l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire associée.

1.1.2 Désignation du commissaire enquêteur.

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par une décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun en date du 18 mars 2014 (**annexe 1**).

1.1.3 Modalités de l'enquête.

Par arrêté n° 2014/5446 en date du 12 mai 2014, Monsieur le Préfet du Val de Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, relative au projet de réalisation d'un groupe scolaire et d'un centre de loisirs sur le secteur des Courtilles à Champigny-sur-Marne (**annexe 2**).

Cet arrêté indique :

*Que "Les dossiers d'enquête seront déposés à la direction générale de l'aménagement et de l'urbanisme, bâtiment de l'ancienne mairie situé 15 rue Louis Talamoni - 94500 Champigny-sur-Marne, seront également consultables sur le site de la mairie de Champigny : "<http://www.champigny94.fr/>", pendant 33 jours consécutifs du **mardi 10 juin 2014 au samedi 12 juillet 2014 inclus** et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.*

Monsieur Jean-Claude SPINDLER, contrôleur général économique et financier en retraite assurera les fonctions de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Paul Alauze, géomètre expert, les fonctions de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur Jean-Claude SPINDLER siégera à la direction générale de l'aménagement et de l'urbanisme, bâtiment de l'ancienne mairie située 15 rue Louis Talamoni - 94500 Champigny-sur-Marne les :

- mercredi 18 juin 2014 de 14h à 17h ;**
- samedi 28 juin 2014 de 9h à 12h ;**
- lundi 7 juillet 2014 de 14h à 17 h ;**
- samedi 12 juillet 2014 de 9 à 12h ;**

afin de recevoir toute personne intéressée par le projet.

Pendant la durée de ces enquêtes, les observations du public pourront être consignées :

- soit sur les registres ouverts à cet effet à la direction générale de l'aménagement et de l'urbanisme, bâtiment de l'ancienne mairie située 15 rue Louis Talamoni - 94500 Champigny-sur-Marne, aux horaires suivants : lundi, mardi et mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, le jeudi de 8h30 à 12h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le samedi de 8h30 à 12h,

- soit en les adressant par écrit à la mairie de Champigny-sur-Marne à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur (mairie de Champigny-sur-Marne, DGAU, 15 rue Louis Talamoni – 94500 Champigny-sur-Marne) qui les annexera aux registres d'enquête.

- soit à l'adresse mail suivante : "enquetepublique-dupchampigny@yahoo.fr"

Le maître d'ouvrage du projet est la commune de Champigny-sur-Marne direction générale de l'aménagement et de l'urbanisme, bâtiment de l'ancienne mairie, situé 15 rue Louis Talamoni – 94500 Champigny-sur-Marne.

A l'expiration des enquêtes, le commissaire enquêteur transmettra les dossiers accompagnés de ses conclusions en 2 exemplaires et de l'ensemble des pièces, au préfet du Val-de-Marne (DRCT/3) et à la sous-préfecture de Nogent-sur-Marne, accompagnés de son avis.

Ces conclusions seront tenues à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Champigny-sur-Marne, à la sous-préfecture de Nogent-sur-Marne et à la préfecture du Val-de-Marne aux heures et jours d'ouverture au public ainsi que sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante :

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

1.2. Éléments du site

1.2.1 Situation.

La ville de Champigny-sur-Marne est située à 12 km à l'est de Paris dans le Val-de-Marne. Située dans l'une des boucles de la Marne, elle offre un paysage varié (plateau, vallée, coteaux) qui s'étend sur 7 km d'est en ouest et sur 3 km du nord au sud. Elle occupe une superficie de 1 130 hectares

La ville compte 76 235 habitants, un chiffre stable depuis les années 1980. Champigny est une ville jeune : plus de 25% de sa population a moins de 20 ans et 60% est âgé de 20 à 64 ans. Champigny-sur-Marne est aujourd'hui composée de 8 quartiers mixant habitat individuel et collectif. Le berceau historique de la commune est situé dans le centre-ville, de part et d'autre de la rue Louis-Talamoni. C'est également dans ce quartier que s'établissent les principaux équipements administratifs de la ville.

Deux grands parcs offrent une belle parenthèse « verte » à Champigny, se conjuguant ainsi aux bords-de-Marne. Enfin d'importants parcs d'activités se concentrent au milieu du territoire communal, notamment sur le Plateau de Champigny, soit 44,5 hectares, regroupant 295 entreprises (3840 emplois). Par ailleurs, 2 200 entreprises et 700 commerces sont dispersés dans les autres quartiers de la ville.

1.2.2 Topographie et disposition des lieux.

Le quartier des Courtilles se situe le long de la voie ferrée de la grande ceinture au nord du centre-ville de Champigny. C'est une zone d'habitat essentiellement pavillonnaire ou

de petits immeubles. La zone concernée par l'enquête publique se situe le long du boulevard de Stalingrad, face au cimetière. Ce boulevard, voie départementale, est un axe de transit vers l'autoroute A4. Il a été récemment requalifié sur la portion traversant le quartier des Courtilles. Ce quartier est assez proche du centre-ville et d'une future station du métro du Grand Paris. Les parcelles concernées comprennent à la fois des pavillons anciens, des terrains non construits utilisés comme jardin et une emprise importante au milieu de la zone, occupée par deux entreprises de BTP, pour le stockage de matériels et des bureaux. Cette emprise comporte des réservoirs d'hydrocarbures pour le ravitaillement des véhicules de l'entreprise. Elle peut receler des pollutions liées principalement aux hydrocarbures utilisés par les véhicules.

Toutes les parcelles concernées par la déclaration d'utilité publique sont situées en zone UC, zone urbaine mixte d'habitat et d'activités.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Actions préalables à l'enquête

2.1.1 Contacts avec les services de la préfecture du Val de Marne.

Une réunion a eu lieu à la préfecture du Val de Marne le 2 avril 2014 en présence d'une représentante de la Mairie de Champigny pour présenter le projet et mettre au point les modalités de l'enquête.

Des contacts se sont poursuivis, par messagerie, avec le service concerné de la Préfecture, pour la mise au point de l'arrêté d'enquête et de l'avis de publicité.

2.1.2 Contacts avec la mairie de Champigny sur Marne

Des contacts directs avec le service de l'urbanisme de la Mairie, chargé du suivi du dossier ont eu lieu. Le 21 mai 2014 pour définir les modalités pratiques des permanences, de l'accès du public au dossier et de la gestion des observations recueillies tant par courrier que par messagerie. Une seconde réunion s'est tenue le 28 mai 2014 pour vérifier le dossier mis à la disposition du public et le parapher. A cette occasion, les deux registres de recueil des observations du public, fournis vierges par la Préfecture, ont été ouverts, et paraphés par mes soins

N'ayant pas reçu d'informations sur les contacts de la Mairie avec les propriétaires concernés par la DUP, tels que prévus par le code de l'expropriation, une lettre a été adressée le 3 juin 2014 à la Mairie de Champigny sur Marne pour recueillir l'information nécessaire à l'enquête. La Mairie a répondu le 11 juin 2014 par un courrier donnant le modèle de lettre adressée et la liste des propriétaires concernés, ainsi que ceux pour lesquels il a été nécessaire de faire un affichage en Mairie.

On trouvera en **annexe 3**, copie de la lettre au Maire de Champigny ainsi que la réponse reçue.

2.1.3 Visite des lieux.

Une visite des lieux, a eu lieu le 24 avril 2014, en présence d'une représentante de la Mairie de Champigny sur Marne, permettant de visualiser le site et son environnement.

2.1.4 Délibérations du Conseil municipal de Champigny sur Marne

Le conseil municipal de Champigny sur Marne a par une délibération du 18 décembre 2013 décidé de saisir la Préfecture pour solliciter de la part du Préfet l'ouverture d'une enquête publique. Celle-ci n'ayant pas été effectuée avant le renouvellement du Conseil municipal en mars 2014, le Maire a souhaité faire confirmer la délibération du 18 décembre 2013 par le nouveau Conseil élu le 30 mars 2014; Cette délibération a eu lieu lors de la réunion du Conseil municipal du 4 juin 2014.

En trouvera en **annexe 4** copie de ces délibérations.

2.2. Mise en œuvre de l'enquête.

2.2.1 Publicité de l'enquête.

2.2.1.1 Affichage et information dans la commune.

L'affichage réglementaire pour la déclaration d'utilité publique a été réalisé dans la commune durant toute la durée de l'enquête ainsi que sur le site des Courtilles, lieu concerné par la déclaration d'utilité publique. Une information a été mise sur les panneaux électroniques de la commune.

Par ailleurs, un affichage en Mairie a été fait pendant toute la durée de l'enquête concernant les trois propriétaires qui n'avaient pas pu être formellement contactés avant le début de l'enquête parcellaire.

On trouvera en **annexe 5** :

- une copie de l'affiche,
- Les attestations d'affichage concernant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

2.2.1.2 Insertion dans la presse.

L'insertion dans la presse (**annexe 6**) s'est faite conformément à la réglementation, à savoir :

- avant le début de l'enquête dans:
 - "le Parisien", n) 21681 du 26 mai 2014,
 - " l'Humanité" n° 21427 du 26 mai 2014
- Au début de l'enquête dans :
 - "le Parisien", n°21703 du 20 juin 2014,
 - " l'Echo d'Ile de France" n°1358 du 20 juin 2014

2.2.1.3 Insertion sur les sites internet

Pour améliorer la diffusion de l'information, l'ensemble du dossier a été inséré, depuis le 28 mai 2014, sur le site internet de la commune de Champigny sur Marne, avec une accroche en page d'accueil.

Par ailleurs le site internet de la préfecture du Val de Marne a, dans la rubrique " enquêtes publiques" publié l'avis d'enquête dès sa disponibilité et au moins pendant toute la durée de l'enquête.

On trouvera en **annexe 7** une copie des pages internet, de ces deux sites.

2.2.1.4 Publications locales

Le projet de construction de l'école et l'annonce de l'enquête publique et des permanences ont fait l'objet d'un article dans :

- "Le Parisien" du 10 juin 2014
- Le journal municipal "Champigny notre ville" de juin 2014.

On trouvera en **annexe 8**, copie de chacun de ces articles.

2.2.2 Ouverture de l'enquête.

Le document de base m'a été adressé par le Tribunal administratif en accompagnement de la décision de nomination.

Les dossiers définitifs à soumettre à l'enquête ont été vérifiés par mes soins lors de la réunion à la mairie de Champigny le 28 mai 2014.

A partir du 10 juin 2014, jour de début de l'enquête, les dossiers et les registres ont été mis à disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie de Champigny. Le dossier d'enquête parcellaire n'étant disponible que pour les propriétaires ou ayant droits des parcelles concernées par la DUP. Par ailleurs un affichage concernant deux parcelles dont les propriétaires n'avaient pas pu être contactés directement, a été fait en Mairie.

2.2.3 Clôture de l'enquête.

L'enquête se terminait le samedi 12 juillet 2014 inclus. Une dernière permanence a eu lieu ce jour-là de 9h à 12h, période d'ouverture de la Mairie.

Les registres ont été clôturés par mes soins le 13 juillet 2014.

3. EXAMEN DE LA PROCEDURE.

3.1. Le dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête proposé par le pétitionnaire pour l'enquête répondait bien aux besoins d'information du public

Le dossier mis à la disposition du public comprenait donc :

Pour la déclaration d'utilité publique :

- 1. les délibérations du 18/12/2013 et du 4/6/2014
- 2. le plan de situation
- 3. le plan périmétrique de D.U.P.
- 4. la notice explicative comprenant:
 - Un préambule
 - Le contexte de l'opération détaillant la présentation de la commune de Champigny-sur-Marne et sa situation géographique, le projet de groupe scolaire sur le secteur « les Courtilles », le choix du site retenu, et la nécessité de la déclaration d'utilité publique (DUP)
 - La présentation du projet avec. le programme prévisionnel et la justification de l'utilité publique du projet,
 - Sa compatibilité avec les documents d'urbanisme : le plan local d'urbanisme, le SAGE Marne confluence, les servitudes d'utilité publique, les lois sur l'eau, sur l'air et celles relatives à la protection du patrimoine archéologique,
 - Les conditions d'insertion du projet : dans l'environnement urbain, naturel, sociodémographique, dans le milieu physique, par rapport aux occupations du sol, aux déplacements, aux réseaux, aux risques et nuisances et. aux effets liés aux travaux.
- 5. Plan général des travaux.
- 6. les Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
- 7. Appréciation sommaire des dépenses.
- Les pièces annexes :
 - Etude historique, mémorielle et documentaire de la vulnérabilité des milieux – juin 2013,
 - Etude géotechnique préliminaire du site – décembre 2013,
 - Diagnostique environnemental du milieu souterrain – décembre 2013.
- Les pièces administratives;
 - Arrêté d'ouverture d'enquête,
 - Publications légales et d'information.

Pour l'enquête parcellaire :

- Le plan parcellaire,
- L'état parcellaire.

Pour permettre au public de mieux visualiser le site concerné et le projet d'école, la Mairie avait mis à disposition du public, deux plans en grand format :

- un plan parcellaire indiquant les limites de la DUP,
- le plan masse du projet d'école.

Les dossiers étaient disponibles à la Mairie de Champigny en un seul exemplaire pendant toute la durée de l'enquête, ce qui n'a pas créé de problème d'accès pour les personnes intéressées. Par ailleurs, le dossier de l'enquête pour la DUP était disponible sur le site internet de la ville de Champigny, ce qui permettait une consultation sans déplacement.

Un sommaire donnait en tête du dossier la liste des pièces. Ainsi constitué il permettait une consultation aisée.

3.2. Déroulement de l'enquête

3.2.1 Conditions

3.2.1.1 *Consultation du dossier, accès aux documents*

L'ensemble du dossier de DUP a été mis, tout au long de l'enquête, à la disposition du public au service de l'urbanisme de la mairie de Champigny sur Marne. Dans l'entrée des locaux, l'affiche était placardée avec l'indication du lieu de disponibilité du dossier. Son accès était aisé. Il était en outre consultable en ligne.

Le dossier d'enquête parcellaire était disponible dans le même bureau, à destination exclusive des propriétaires concernés par les expropriations éventuelles ou les ayant droits.

Les permanences ont eu lieu dans un bureau proche de l'entrée permettant un accueil du public de bonne qualité.

3.2.2 Tenue des permanences

Les permanences ont eu lieu aux heures et dates indiquées par l'arrêté du Préfet à savoir :

- - mercredi 18 juin 2014 de 14h à 17h ;
- - samedi 28 juin 2014 de 9h à 12h ;
- - lundi 7 juillet 2014 de 14h à 17 h ;
- - samedi 12 juillet 2014 de 9 à 12h ; jour de la clôture de l'enquête

Lors de ces permanences, une visite a été enregistrée pour l'enquête publique concernant la DUP, et trois des propriétaires pour l'enquête parcellaire.

3.2.3 Courrier reçu et remarques sur le registre.

En dehors des permanences, quatre observations ont été déposées sur le registre concernant l'enquête de DUP, et un sur celui concernant l'enquête parcellaire.

Aucun courrier n'a été reçu directement en mairie.

3.2.4 Courrier reçu sur la boîte de messagerie dédiée

Une boîte messagerie dédiée a été mise en place pendant toute la durée de l'enquête. Gérée par moi-même, la boîte a été clôturée définitivement dès la fin de l'enquête. Une observation a été déposée dans cette boîte pendant la durée de l'enquête de DUP et un courrier de propriétaire concerné par l'enquête parcellaire m'a été adressé par cette voie.

3.3. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.3.1 Communication des observations au représentant du pétitionnaire

En application de l'article R 123-18 second paragraphe du code de l'environnement, un procès-verbal donnant la synthèse des observations, accompagné de leur relevé exhaustif a été remis aux représentantes de la Mairie, désignées pour suivre l'enquête, lors d'une réunion tenue à la Mairie de Champigny le 21 juillet 2014. Copie de ce document a été adressée, pour information, à la préfecture du Val de Marne, prescripteur de l'enquête.

La Municipalité de Champigny sur Marne m'a fait parvenir ses éléments de réponse par lettre reçue le 9 août 2014. Un projet de réponse, non signé, avait été transmis par messagerie le 5 août précédent.

On trouvera en **annexe 9** la lettre d'envoi de la synthèse au Maire de Champigny sur Marne et sa réponse.

3.3.1 Remarques générales sur les observations portées sur le registre

L'enquête publique a recueilli les observations de :

- Six personnes ou groupe de personnes pour l'enquête de DUP, dont une propriétaire concernée qui a consulté le dossier en même temps que celui de l'enquête parcellaire,
- quatre personnes ou groupe de personnes pour l'enquête parcellaire, dont deux n'ont fait que consulter le dossier.

3.3.2 Analyse des observations

L'**annexe 10** recense l'intégralité des observations, consignées dans les registres, dans l'ordre chronologique (observations écrites, visites, courriers). On les listera donc ci-après par thème (le numéro se rapporte à l'annexe 10).

Pour l'enquête parcellaire :

Madame ROELS (observation n°2) "demande que les modalités de l'expropriation particulièrement le calendrier soient clairement définies et que soient respectées les contraintes dues au jardin qui ne saurait être déménagé ni au printemps ni en été"

Avis du Commissaire enquêteur :

Ce problème légitime devrait pouvoir être traité avec la Mairie sans trop de difficulté dans le cadre de délai d'éviction lié à l'expropriation.

Réponse de la Mairie de Champigny

Une fois que le Préfet se sera prononcé sur l'utilité publique du projet, la Ville pourra revenir vers chaque propriétaire concerné en lui présentant un calendrier plus précis de la procédure à venir.

Madame CISARUK et Monsieur VENITUCCI (observation n° 3) après un développement sur l'origine de leur propriété, et une description de la situation juridique de la possession par eux de la parcelle U117 constituant le lot 1 de la copropriété de terrains existante dans la zone, indique " Longeant immédiatement le Lot n°1 se trouve la parcelle U150, close par les avoisinants sur 3 côtés, qui ne dispose d'aucun accès ou passage vers la voie publique et dont le seul accès se fait par le Lot n°1.

Cette parcelle U150 est dès lors en sa totalité en état de possession paisible, publique et non équivoque au bénéfice du Lot n°1 et des conjoints CISARUK-VENITUCCI, et ce depuis au moins 26 ans, décès du précédent propriétaire, qui au demeurant ne se rendait, selon le voisinage, plus sur cette parcelle depuis des années, susceptible d'avoir constitué, pour l'ensemble de la parcelle U150, prescription acquisitive.. "

Ils demandent donc

"En préliminaire, il est ici précisé que le plan réalisé par un géomètre expert à la requête du SAF94 ne nous a pas été adressé. Les remarques suivantes sont donc effectuées sous toutes réserves de la communication de ce relevé, permettant seul une précision que cette absence ne permet pas, devant un projet d'aménagement dont le plan masse est publié.

1. Compte-tenu de l'exiguïté du terrain du Lot n°1 attribué en jouissance aux conjoints CISARUK-VENITUCCI (5 mètres environ de largeur), la division de la parcelle U117 en deux Lots qui seraient attribués en pleine propriété l'un à la Collectivité publique, l'autre aux conjoints CISARUK-VENITUCCI, est susceptible de voir supprimer l'ensoleillement du Lot n°1, un calcul rapide de la perte d'ensoleillement au centre du terrain pour l'élévation d'un mur de 3 mètres à l'Ouest étant de 3 heures journalières, l'autre côté de la parcelle U117 et U150 étant actuellement clos de murs d'une hauteur de 2,20 mètres environ.

*2. Sur le périmètre prévu de la DUP se trouve (i) sur la parcelle U150 un cerisier apparemment centenaire et, sur la parcelle U117, **sept** arbres fruitiers (abricotier, poirier...) qui seraient détruits par le projet en cours.*

Les conjoints CISARUK-VENITUCCI, musiciens, ont acquis cette maison en raison de l'agrément de ce jardin, l'ensemble de la parcelle recevant de plus des oiseaux migrants.

Or la présence d'un grand noisetier sur la partie de la parcelle U117 laissée aux conjoints CISARUK-VENITUCCI par le projet de DUP ne permet pas de sauver ces arbres.

Dans ces conditions, les conjoints CISARUK-VENITUCCI sollicitent que leur soit laissée une bande complémentaire de 7 mètres par rapport au terrain dont il est sollicité l'expropriation (telle que figurant en rouge sur l'annexe 4), qui permettrait sinon de sauver le cerisier, trop vieux pour être

transplanté, de replanter les 7 arbres fruitiers plus jeunes, présents sur la parcelle U117 Lot n°1 qui seraient détruits par le projet. "

Avis du Commissaire enquêteur :

Concernant l'occupation du terrain U150, on remarquera que même si les propriétaires ne se sont pas manifestés durant les dernières années, ils existent et la Mairie de Champigny a eu des contacts avec eux depuis le début de l'enquête parcellaire. L'occupation de cette parcelle par les conjoints CISARUK- VENITUCCI, se fait sans droit et ne peut être revendiqué que depuis l'acquisition par eux de la parcelle U117, soit depuis 2010. L'occupation précaire, si elle a existé, de la parcelle U150 par les précédents propriétaires du lot 1 n'a pas été transmise car non mentionnée dans l'acte de vente de la parcelle U117 aux conjoints CISARUK-VENITUCCI. La revendication de recul de 7m ne peut donc s'appliquer qu'à la parcelle U117, contrairement à ce qui est indiqué sur le plan annexé à l'observation ci-dessus.

Par ailleurs le calcul d'ensoleillement part de l'hypothèse d'un mur de trois mètres, hypothèse qui ne figure pas dans les documents sur le projet de l'école et n'est pas fondée d'après la Mairie consultée.

Réponse de la Mairie de Champigny

Le périmètre de D.U.P. tel que défini aujourd'hui a déjà subi une modification demandée par les conjoints Cisaruk et Venitucci. Ainsi, la limite au droit de leur terrain a été déplacée, afin de leur permettre de conserver un plus grand fond de parcelle, sans pour autant remettre en cause le projet de la Ville.

Aujourd'hui, le déplacement d'une des limites du périmètre de 7 mètres compromettrait la réalisation des futurs équipements, cela n'est donc pas envisageable.

Pour l'enquête de DUP

Une personne anonyme, non concernée par l'enquête parcellaire a écrit (observation n°3) "Le dossier est amputé de l'enquête parcellaire ce qui est une entorse à la loi. Cette enquête est publique et consultable en mairie. Il a été donné comme explication que c'est la préfecture qui ordonne de ne pas la divulguer"

Avis du Commissaire enquêteur :

L'état parcellaire fait partie du dossier spécifique de l'enquête parcellaire et ne concerne donc que les propriétaires, ou ayant droits, impliqués dans la procédure d'expropriation. C'est donc à bon droit que la responsable de la Mairie a refusé la communication de ce document, la personne concernée n'ayant pas pu faire valoir de droit sur les propriétés concernées par la procédure.

Deux personnes approuvent le projet de construction de l'école en ce qu'il va désengorger les écoles voisines.

Madame Yvonne GIBERT (observation n°4) : "J'approuve donc cette initiative et je souhaite que les pouvoirs publics la facilitent."

Monsieur Jérôme LALARDIE (observation n°5) "cette nouvelle école est attendue depuis longtemps par les parents (et les enseignants) du quartier du Plant, celle-ci allant désaturer le groupe scolaire Maurice Denis dont les conditions d'accueil sont de plus en plus difficile –notamment pour les petits qui sont 30 par classe. Je fais le vœu que ce projet aboutisse dans les délais prévus au regard de l'urgence de la situation. Questions : quelle sera la nouvelle sectorisation à l'ouverture du nouveau groupe"

Avis du Commissaire enquêteur :

Pas de commentaire particulier. Le problème de la sectorisation devra être traité avec la Mairie en temps utile.

Les autres observations, sans remettre en cause le projet, font un certain nombre de remarques ou propositions sur l'environnement du projet. Elles concernent :

La circulation sur le boulevard

Madame Isabelle BOURDAIS (observation n°5)- les problèmes de circulation sur le boulevard de Stalingrad aux heures d'entrée et de sortie des élèves et la sécurité des élèves du fait de la vitesse des véhicules sur le boulevard. Un certain nombre de suggestions sont faites : voie de desserte rapide devant l'école, présence de policiers pour les entrées sorties d'école, passage piétons protégé...

Monsieur Julien DAMENEZ (observation n°1) : " Nécessité de sécuriser le boulevard Stalingrad, beaucoup de voitures roulent trop vite. Des poids lourds passent aussi par-là.....

.....Passage piéton non protégé du boulevard Stalingrad, il faut y placer un feu, sinon va y avoir de la casse chez les gamins.....

.....Création d'une dépose minute côté boulevard Stalingrad

....Pour réduire l'impact sur le trafic routier en heure de pointe, mise en place de policiers pour verbaliser les stationnements sur la route, au cas où des automobilistes ne veulent pas se garer proprement sur les emplacements prévus et existants...."

Avis du Commissaire enquêteur :

Compte tenu du nombre d'enfants qui vont fréquenter l'école, un soin particulier devra être apporté par la Mairie à ces problèmes. Consulté lors de la réunion de synthèse, il apparaît que les représentants de la Mairie, présents, sont conscients des problèmes.

Réponse de la Mairie de Champigny

S'agissant de la gestion de la circulation sur le boulevard de Stalingrad, la Ville travaillera avec le Conseil Général du Val-de-Marne, maître d'ouvrage du boulevard, afin de déterminer un aménagement possible des abords de l'école, notamment avec la contre-allée, permettant de sécuriser cette zone.

La mise en place d'agents communaux de Sécurité école permettant d'assurer la traversée par les élèves du boulevard va être étudiée par la Ville pour ce site.

Des problèmes liés aux transports

Monsieur Julien DAMENEZ (observation n°1) fait la remarque suivante sur l'argumentaire : " Le GPE n'est pas la réponse aux transports en communs pour se rendre à une école. Moi le matin dans le RER, A/E peu importe, je ne vois aucun écolier de mater, ou primaire dans le train. Le GPE dynamisera le quartier par la construction de nouveaux logements, mais ne sera pas un mode de

transport pour aller à l'école, car si c'est une école publique, seuls les enfants du quartier s'y rendent, donc il n'y aura pas d'enfants en provenance de Créteil qui ira dans cette école.

Par ailleurs il demande le "renforcement ligne de bus 116. Il y aurait-il de nouveaux arrêts sur la ligne 116 ? Cette dernière verra-t-elle son parcours modifié?"

Avis du Commissaire enquêteur :

L'arrivée du métro du Grand Paris express tant au niveau des gares que des installations techniques, sera un élément de développement de l'habitat qui ne peut que justifier le choix de la Municipalité.

Réponse de la Mairie de Champigny

Le renforcement des lignes de bus dépend du Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) et il n'est pas de la compétence communale. Une réflexion plus poussée sera menée sur la fréquence de la ligne 116 dans le cadre du Grand Paris Express et des rabattements de bus à proximité de la future station de métro.

Des problèmes de pollution

Madame Yvonne GIBERT (observation n°4) : "... Je ne suis pas capable de discerner si son emprise s'étend sur l'ancien site de récupération de métaux qui débouchait sur la rue Jules Guesde: si on doit recouvrir d'anciens sols souillés 30 cm de bonne terre par-dessus n'est peut-être pas suffisant?"

Monsieur Julien DAMENEZ (observation n°1) : "Ligne ferroviaire, cette dernière étant encore utilisée, les trains FRET transportent-ils ou transporteront ils (à terme, lors du GPE) des produits toxiques ? Si oui, quelles sont les réglementations à mettre en place pour protéger les enfants ?"

Avis du Commissaire enquêteur :

Il semble que le site de récupération des métaux ne se situe pas dans l'emprise concernée. Quant au problème du transit par la ligne ferroviaire, il ne relève pas de la Mairie.

Réponse de la Mairie de Champigny

Afin de connaître l'historique des terrains d'implantation des futurs équipements, la Ville a fait réaliser une étude mémorielle, historique et documentaire du site. Cette étude, conduite par le bureau d'études Socotec en juin 2013 et annexée au dossier d'enquête, permet d'affirmer que l'emprise du groupe scolaire et du centre de loisirs ne s'étend pas sur un ancien site de récupération de métaux.

La gestion des travaux

Monsieur Julien DAMENEZ (observation n°1) propose "l'évacuation des déchets par train, via la gare du Plant, comme compte le faire le GPE. Cela évitera les camions par centaine."

Par ailleurs il indique : "Construction d'une école moderne, eau de pluie recyclée, bâtiment BBC. Matériaux non polluants et non toxiques (peinture, revêtements). Création d'un espace vert dans l'école."

Madame Isabelle BOURDAIS (observation n°5) "*demande des riverains de l'impasse des Courtilles d'être informé en amont des travaux bruyants et des mouvements importants de camions (déblais, approvisionnement..)*,"

Avis du Commissaire enquêteur :

Le problème d'évacuation des déblais devra être traité lors de l'organisation du chantier et des consultations d'entreprise. Toutefois, compte tenu du projet, le volume concerné ne devrait pas être trop conséquent. Concernant la gestion du chantier, il ressort de la notice explicative (page 24 et 25) que les services de la Ville ont prévu de prendre le maximum de précaution pour limiter les nuisances pour les riverains durant la phase chantier.

Réponse de la Mairie de Champigny

La Ville n'envisage pas l'utilisation de la voie ferroviaire pour transporter les déblais du chantier qui seront évacués par camions sur la route.

Les futurs bâtiments seront construits en respect des normes environnementales en vigueur. Bien entendu, les concepteurs pourront, dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre, proposer des procédés et ou des matériaux innovants et performants en matière environnementale.

Les riverains de la zone de chantier seront prévenus, en amont, du calendrier des travaux et des nuisances engendrées.

Des problèmes pour les riverains

Monsieur Julien DAMENEZ (observation n°1) propose : "Parking pour les profs en journée, et le soir pour les habitants du quartier, afin d'offrir des places de parking. Des immeubles étant en construction, on pourrait ainsi rentabiliser l'espace. Le parking pourrait être verrouillé par une barrière, et seuls certains habitants du quartier payant pour une place de parking la nuit y auraient accès. Avantage : ramener des sous à la commune, et offrir des places de stationnement. Inconvénients : si quelqu'un ne bouge pas son véhicule le matin, faudra appeler la fourrière."

Madame Isabelle BOURDAIS (observation n°5)- prévoir un emplacement pour les poubelles de l'impasse des Courtilles les jours de ramassage des ordures,

Avis du Commissaire enquêteur :

Ces suggestions ont été transmises à la Mairie.

Réponse de la Mairie de Champigny

Toutes les écoles de la Ville sont fermées en dehors de l'usage scolaire, la mutualisation des places de parking et leur utilisation par les habitants du quartier n'est donc pas possible.

Concernant l'impasse des Courtilles, la Ville demandera au Conseil Général de traiter la question de l'emplacement des poubelles dans le cadre de l'aménagement du boulevard de Stalingrad.

La relocalisation des entreprises expropriées

Monsieur Julien DAMENEZ (observation n°1) demande de " relocaliser les entreprises expropriées sur la gare du Plant.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le relogement des deux entreprises sur un site correspondant à leurs besoins est en cours de discussion entre la Mairie et les entreprises concernées.

Réponse de la Mairie de Champigny

La relocalisation des deux entreprises n'est pas envisagée sur le site de l'ancienne gare du Plant, qui fait lui-même l'objet d'études en vue d'un projet d'aménagement.

3.3.1 Avis du commissaire enquêteur :

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a peu mobilisé les habitants de la commune. Aucune des personnes qui se sont exprimées n'a remis en cause le projet qui répond à un vrai besoin. Les observations portent soit sur des problèmes pratiques pour la vie quotidienne des riverains du futur ouvrage, soit sur des suggestions d'amélioration de l'environnement du projet.

Concernant l'enquête parcellaire, des contacts ont eu lieu préalablement entre la Mairie et les propriétaires concernés. Lors de l'enquête, les trois propriétaires de pavillons touchés par l'expropriation se sont déplacé mais n'ont pas remis en cause le projet. Ils ont souhaité soit des éclaircissements sur la procédure, soit des informations sur le calendrier de l'éviction. Le propriétaire d'un pavillon jouxtant le projet mais dont une partie du jardin devrait être expropriée, a souhaité une légère modification du périmètre du projet à son bénéfice. Ce point a été traité par la Mairie qui a répondu ne pas pouvoir donner suite à cette demande, le périmètre actuel ayant déjà été modifié pour tenir compte des demandes des propriétaires concernés. Un nouveau recul présenterait des difficultés pour la réalisation de l'école.

On peut s'interroger sur les choix fait pour la parcelle U150. Cette bande de terrain en longueur sans accès direct à une contenance inférieure à 300 m². L'expropriation ne concernant qu'une partie de la parcelle, il reste 158 m² dans une bande de terrain de l'ordre de 6m de largeur sans accès direct à la voirie publique. On pourrait envisager que la ville se porte acquéreur de la totalité de la parcelle, et négocie avec les propriétaires de la parcelle voisine U117, une rétrocession en compensation d'une partie de leur terrain soumis à expropriation, ce qui améliorerait leur fond.

3.4. APPRECIATION DU PROJET.

3.4.1 Préambule.

Ce projet de déclaration d'utilité publique pour la construction d'une école et d'un centre de loisir associé, répond à la nécessité pour la ville de Champigny sur Marne d'avoir la maîtrise de l'ensemble du foncier nécessaire à cet équipement, une partie seulement ayant à ce jour pu être acquise par voie amiable. En outre au moment du lancement de l'enquête, la totalité des propriétaires n'ayant pu être identifiée et consultée, une publicité dans ce sens était nécessaire;

3.4.2 Le projet.

3.4.2.1 Contenu du dossier

Le dossier était très complet, présentant à la fois dans une notice explicative détaillée tous les impacts du projet et une analyse démontrant son utilité publique, et un dossier sur le projet de construction, donnant un plan masse et l'évaluation des coûts.

3.4.2.2 L'information du public.

L'information du public de la commune a été très large. Outre les affichages et publications légaux, l'information sur l'enquête a été diffusée sur les panneaux d'information électronique de la ville. Une information a été publiée dans la revue municipale et dans un article du "Parisien. Par ailleurs le site internet de la ville de Champigny a mis en ligne depuis la fin du mois de mai, non seulement l'avis d'enquête, mais l'ensemble du dossier d'enquête pour la DUP, le site de la préfecture du Val de Marne, affichant lui l'avis d'enquête. L'ensemble des personnes concernées avait toutes les possibilités pour prendre connaissance du dossier et déposer les observations.

3.4.3 Évaluation du projet.

Le projet proposé repose sur une déclaration d'utilité publique, objet de l'enquête.

Les avantages du projet, justifiant son utilité publique sont largement détaillés par le pétitionnaire dans sa notice explicative (pages 12 à 14). Le commissaire enquêteur y souscrit et reprend à son compte l'argumentaire ainsi développé. On peut relever les points positifs suivants :

L'accroissement actuel de la population de la commune crée un début de saturation des groupes scolaires existants. Les perspectives de développement de l'habitat, en particulier celui qui sera généré par l'arrivée du métro express du Grand Paris (gare et site de maintenance), ne peuvent que renforcer cette tendance, nécessitant pour la commune d'augmenter l'offre d'équipements scolaires au niveau du primaire.

Il apparaît souhaitable de recalibrer la carte scolaire communale ce qui permettra d'alléger les groupes scolaires existants, d'où le choix de la construction d'un nouvel équipement scolaire

Le choix du site des "Courtilles" présente un certain nombre d'avantages. Il est situé le long du boulevard de Stalingrad, environnement routier qui a été rénové, et présente une sous-utilisation foncière avec un bâti de faible qualité. Il est proche du centre-ville, sur un grand axe de circulation. Il est très accessible et se situe dans une zone ayant une potentialité d'expansion. La construction du groupe scolaire permet une réorganisation de l'îlot et participe à la requalification urbaine du quartier.

A la fois école primaire, maternelle et centre de loisirs, cette opération apporte une amélioration aux équipements publics de la commune, dans l'intérêt de la population

Les inconvénients résultent de la nécessité d'exproprier un certain nombre de biens, la commune n'ayant pas pu acquérir l'ensemble des biens à l'occasion des mutations foncières. Mais on remarquera que ces expropriations sont limitées. Elles ne concernent que trois habitations. Une partie des terrains sont vierge de construction et la surface la plus importante est occupée par deux entreprises du bâtiment qui l'utilisent essentiellement pour stocker du matériel. Les entreprises ayant une activité dans le Val de Marne et les départements limitrophes, il apparaît qu'une solution de relogement devrait pouvoir être trouvée dans leur zone d'activité.

En outre le périmètre de la déclaration d'utilité publique et des parcelles concernées a été limité au minimum nécessaire pour la construction de l'équipement scolaire et de ses annexes.

D'ailleurs il n'est pas ressorti de l'enquête parcellaire d'opposition formelle au projet proposé, les remarques portant seulement sur des adaptations mineures du périmètre retenu ou les modalités de déménagement des occupants.

Il apparaît que les inconvénients liés à la déclaration d'utilité publique sont relativement limités au regard de l'intérêt pour les habitants de la commune d'une amélioration de l'offre scolaire et de son adaptation à l'évolution démographique. Le caractère d'utilité publique est donc justifié.

En conclusion, le projet de construction de l'école dans le quartier des Courtilles ne suscite pas d'opposition et son utilité n'a été remise en cause par aucun des intervenants. Concernant les expropriations rendues nécessaires par ce projet, elles sont limitées et semble acceptées par les propriétaires concernés moyennant quelques modalités de mise en œuvre.

L'analyse coût avantage de l'utilité publique fait apparaître des avantages supérieurs aux inconvénients, ce qui justifie la procédure de déclaration d'utilité publique sollicitée par la ville de Champigny sur Marne.

Fait à SUCY en Brie le 12 août 2014

Signé

Le commissaire enquêteur
Jean Claude SPINDLER