

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHEVILLY-LARUE

- 0 -

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
De l'enquête parcellaire relative
à la réalisation de la ZAC du Triangle des Meuniers
conduite du 1^{er} décembre au 19 décembre 2014

Rédigé par M. Claude POUHEY,
Commissaire Enquêteur

Remis le 21 janvier 2015



CONTEXTE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

La commune de Chevilly-Larue fait partie du département du Val-de-Marne et est située dans la petite couronne de la région parisienne à 5 km de Paris. La commune comptait environ 19 000 habitants début 2012 d'après les dernières statistiques de l'INSEE. Elle fait partie du pôle économique ORLY-RUNGIS composé notamment du Centre Commercial de Belle Epine, de l'Aéroport d'Orly, du Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis et de plusieurs zones d'activités (SENIA, SILIC, SOGARIS et DELTA). Son parc de constructions est constitué de 29% de logements sociaux ce qui répond aux exigences de la loi SRU (au moins 20% de logements sociaux).

Le quartier du Triangle des Meuniers est situé en face de l'entrée principale du Cimetière Parisien de Thiais, le long de la RD7, près de l'entrée du MIN et du centre commercial Belle Epine. Il va faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine prise à l'initiative de l'EPA-ORSA (Etablissement Public d'Aménagement du secteur ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT) qui en assure la maîtrise d'ouvrage en relation avec la commune de Chevilly-Larue.

Le lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du Triangle des Meuniers a été approuvé par la délibération du conseil d'administration de l'EPA-ORSA n°2009-29 du 6 novembre 2009 et celle du conseil municipal de Chevilly-Larue du 19 octobre 2009. Elle s'est déroulée du 26 mai au 30 septembre 2010 et a donné lieu à plusieurs publications dans le bulletin municipal, à la diffusion d'un flyer dans toute la ville, à une exposition à l'antenne de la mairie située à proximité et à deux réunions publiques.

Le dossier de création a été approuvé par :

- la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA n° CA 17-3D du 8 juillet 2011 ;
- la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2011 ;
- l'arrêté préfectoral n°2011/3730 du 7 novembre 2011.

Le dossier de réalisation a été approuvé :

- la délibération du conseil d'administration de l'EPA-ORSA n°2013-08 du 19 avril 2013 ;
- la délibération du conseil municipal du 11 juin 2013.

La modification du PEP a été approuvée par la délibération du conseil d'administration de l'EPA-ORSA du 8 décembre 2013 et fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 22 mai 2014.

Le PRU (Projet de Rénovation Urbaine) a été approuvé par la Préfecture le 7 décembre 2012

Compte tenu que seulement 10% du foncier est en voie d'être maîtrisé, l'EPA-ORSA a décidé d'engager une procédure d'enquête parcellaire afin de se donner les moyens de maîtriser totalement le foncier. Cette opération fait suite à l'enquête préalable de déclaration d'utilité publique conduite du 17 septembre au 16 octobre 2012 qui a abouti à la publication de l'arrêté préfectoral n°2013/346 du 31 janvier 2013 déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC du Triangle des Meuniers et emportant la mise en compatibilité du PLU sur la commune de Chevilly-Larue.



ENJEUX DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

16 parcelles figurent dans l'état parcellaire établi par l'EPA-ORSA. Le jour de l'ouverture de l'enquête, l'EPA-ORSA a fait afficher un tableau dressant la liste des propriétaires dont le courrier transmis par l'EPA-ORSA est revenu avec la mention « NPAI » (cf. annexe 5 du recueil des annexes). Cette liste concerne 9 parcelles et dix propriétaires.

Certains propriétaires dont les noms figurent dans l'affichage ont réagi et présenté leurs observations par retour de courrier ou de questionnaire.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête publique a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes parcellaires. Les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2014 ont été correctement appliquées par la mairie et l'EPA-ORSA, en particulier par rapport aux notifications individuelles et à l'affichage en mairie des noms des propriétaires qui n'ont pas reçu les notifications relatives à l'enquête parcellaire.

J'ai constaté avant le démarrage de l'enquête et au cours de l'enquête, en particulier à l'occasion de la tenue de mes permanences, que les affiches de l'avis d'enquête publique étaient bien présentes sur les lieux retenus par la mairie et le maître d'ouvrage pour cet affichage.

Le dossier présenté au public était complet et suffisamment explicite pour le public. Il y a eu quatre visites et deux observations ont été inscrites dans le registre d'enquête.



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La principale observation relevée concerne le devenir de l'activité de la société JEEP Village GSAA sise au 380 Avenue de Stalingrad.

Je recommande que M. LE PRIOL, le gérant de cette société, soit associé aux réflexions engagées par le maître d'ouvrage pour l'accompagnement de son départ selon le calendrier de l'opération et soit tenu régulièrement au courant de l'avancée des études.

Mon avis motivé :

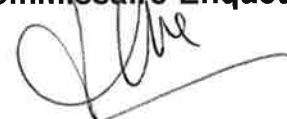
Sur la forme: je n'ai pas relevé, lors de l'examen du dossier ou lors des discussions avec les personnes qui sont venues lors des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure d'enquête.

Sur le fond : les échanges que j'ai eus avec le maître d'ouvrage, la ville de Chevilly-Larue, les propriétaires ou exploitants qui m'ont rendu visite me conduisent à conclure que les parcelles expropriées sont nécessaires à la réalisation des ouvrages projetés.

En conséquence, je délivre un avis favorable sans réserve à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC du Triangle des Meuniers sur la commune de Chevilly-Larue.

A Créteil le 21/01/2015

Le Commissaire-Enquêteur


Claude POUEY

