

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND PARIS SUD EST AVENIR  
(GPSEA)

COMMUNE D'ALFORTVILLE

ZAC DU CENTRE COMMERCIAL DU  
GRAND ENSEMBLE

\*\*\*

***ENQUETE PARCELLAIRE « SIMPLIFIEE »***

*du 3 au 21 mai 2021*

\*\*\*

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

## SOMMAIRE 1ère PARTIE

### I RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête parcellaire dite simplifiée	<i>Page 3</i>
<i>I.1-1 Généralités</i>	<i>Page 3</i>
<i>I.1-2 Opérations préalables à l'enquête parcellaire</i>	<i>Page 4</i>
<i>I.1-3 Modalités de l'enquête parcellaire</i>	<i>Page 4</i>
<i>I.1-4 Composition de la notice explicative</i>	<i>Page 5</i>
I.2 Objet de l'enquête parcellaire dite simplifiée	<i>Page 6</i>
I.3 Analyse de l'observation recueillie	<i>Page 6</i>
I.4 Conclusion du rapport	<i>Page 7</i>

## SOMMAIRE 2ème PARTIE :

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

*Page 8*

# 1ère PARTIE : RAPPORT

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

### I.1-1 Généralités

Administrativement Alfortville dépend de la région Ile-de-France, de la métropole du Grand Paris, du département du Val-de-Marne et de l'établissement public territorial (EPT) n° 11, la seule ville Alfortville constituant le canton éponyme. La commune s'étire le long de la rive droite de la Seine en amont de la confluence du fleuve avec la Marne. A l'Est elle est limitée par la voie ferrée Paris-Lyon et au Sud par l'autoroute A86 étant, de ce fait, respectivement limitrophe de Choisy-le-Roi, Créteil et Maisons-Alfort. D'une population de près de 44000 habitants (INSEE 2017) Alfortville, complètement urbanisée, se développe sur une superficie de 367 ha.

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

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

Depuis GPSEA a concédé à la société publique locale d'aménagement (SPLA) dénommée Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) la réalisation de la ZAC et prioritairement sa maîtrise foncière. Pour permettre cette maîtrise foncière du périmètre, GPSEAD a obtenu de la préfecture du Val-de-Marne, a son profit, la déclaration d'utilité publique de l'opération prise par arrêté n° 2021/00367 du 15 février 2021. La signature de l'arrêté a été précédée d'une enquête publique unique en ce compris une enquête parcellaire dite simplifiée dûment notifiée aux propriétaires réels ou présumés. La parcelle cadastrée à Alfortville section AE n° 164, propriété de la commune est concernée par un ensemble de servitudes en particulier celle créant une zone *non aedificandi* qui rend le terrain inapte à

recevoir le programme de construction de la ZAC. Lors de l'enquête unique, le porteur de projet n'a pas été en mesure de faire connaître l'ouverture de l'enquête publique à tous les bénéficiaires de servitudes dont la parcelle est grevée. La présente enquête parcellaire dite simplifiée, qui a pour objet de permettre l'extinction des servitudes grevant la dite parcelle à constater par une ordonnance d'expropriation, complète la procédure précédente après l'identification de tous les ayants-droit sur le fond dominant.

GPSEAD est identifiée dans ce qui suit par son sigle ou « le porteur de projet ».

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

### I.1-2 Opération préalable à l'enquête parcellaire dite simplifiée

Par arrêté n° 2021/01224 en date du 9 avril 2021 (Pièce n° 1) Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit une enquête parcellaire dite simplifiée en vue de la levée des servitudes grevant la parcelle cadastrée section AV n° 164 au vu d'une notice explicative (Pièce n° 2).

La notice explicative (Pièce n° 2) m'a été communiquée par la préfecture du Val-de-Marne (courrier et courriel en date du 9 avril 2021). Pour sa part le 12 avril 2021 M. Pierre-Yves Malquier représentant GPSEAD m'a transmis le même document puis, le 27 avril 2021, une mise à jour de la notice explicative, cette dernière étant consultable sur les sites Internet de la préfecture et de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

### I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête parcellaire dite simplifiée

Les modalités de l'enquête parcellaire dite simplifiée ont été fixées par un arrêté préfectoral ci-dessus pris en concertation avec le commissaire-enquêteur. La décision administrative fixe la durée, les dates d'ouverture et de clôture, le siège de l'enquête en préfecture du Val-de-Marne, les possibilités d'accès au dossier (papier et dématérialisé) et les moyens du recueil des observations sur le registre et par Internet.

J'ai été effectué une visite des lieux le 27 mai 2021 pour reconnaître leur état physique actuel et prendre les deux photographies ci-dessous pour illustrer le rapport.



#### I.1-3.1 Affichage-Néant

En application de l'article R131-12 l'enquête parcellaire dite simplifiée dispense son annonce par voie d'affiche.

#### I.1-3.2 Annonces dans la presse et par Internet-Néant

De même l'enquête parcellaire dite simplifiée n'implique pas le recours aux moyens de communication par voie de presse et par Internet.

#### I.1-3.3 Notifications individuelles

En application des dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 9 avril 2021 les propriétaires concernés ont été informés par une notification individuelle datée du 15 avril 2021 qui leur a été délivrée le 16 avril 2021 par un acte d'huissier, la SCP Brigitte Goutorbe et Baptiste Lemire, à savoir :

- les copropriétaires de l'immeuble 1, allée du Huit mai 1945 à Alfortville, H1, parcelle cadastrée section AE n° 176.
- les copropriétaires de l'immeuble 1, place du Petit pont à Alfortville, H3, parcelles cadastrées section AE n° 161 et 176,
- les copropriétaires de l'immeuble 95/97, rue Etienne Dolet à Alfortville, H4, parcelles cadastrées section AE n° 172 et 173,
- les copropriétaires de l'immeuble 3 rue de Rome, à Alfortville, H5, parcelle cadastrée section AE n° 166.

Les copies des lettres et des significations, effectuées par voie d'huissier, m'ont été communiquées, les originaux étant transmis par le porteur de projet à la préfecture.

#### I.1-3.4 Notice explicative, registre et messagerie

La notice explicative (Pièce n° 2) et le registre (Pièce n° 3), effectivement paraphé par mes soins, ont été mis à la disposition des intéressés pendant la durée de l'enquête parcellaire dite simplifiée en préfecture (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29, avenue du général de Gaulle à Créteil) du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h.

La notice explicative pouvait tout autant être consultée sur Internet aux adresses suivantes :

- <http://val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>,
- <http://sudestavenir.fr/>.

Le registre d'enquête qui comporte une seule observation, reçue par courriel en date du 20 mai 2021, a été clos par M. Legouix, représentant de la préfète du Val-de-Marne, le 21 mai 2021.

#### I.1-4 Composition de la notice explicative

La notice explicative comporte :

- la présentation générale du projet de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble,

- l'explication de la finalité de l'enquête parcellaire dite simplifiée à savoir rendre la parcelle cadastrée section AE n° 164, propriété de la commune d'Alfortville et fonds servant, libre de toutes servitudes
- le plan parcellaire des immeubles constituant les fonds dominants,
- l'état parcellaire de leurs propriétaires présumés.

L'état parcellaire identifie quatre copropriétés dont le foncier bénéficie de servitudes diverses à savoir :

- l'immeuble 1, allée du Huit mai 1945 à Alfortville, H1, parcelle cadastrée section AE n° 176, fonds dominant de la parcelle cadastrée section AE n° 164 qui supporte une servitude *non altius tollendi*,
- l'immeuble 1, place du Petit pont à Alfortville, H3, parcelles cadastrées section AE n° 161 et 176, fonds dominant de la parcelle cadastrée section AE n° 164 qui supporte des servitudes de stationnement et *non altius tollendi*,
- l'immeuble 95/97, rue Etienne Dolet à Alfortville, H4, parcelles cadastrées section AE n° 172 et 173, fonds dominant de la parcelle cadastrée section AE n° 164 qui supporte des servitudes de passage et *non altius tollendi*,
- l'immeuble 3 rue de Rome, à Alfortville, H5, parcelle cadastrée section AE n° 166, fonds dominant de la parcelle cadastrée section AE n° 164 qui supporte des servitudes de passage et *non altius tollendi*,

Il a été remarqué que les états parcellaires indiquent, pour un même immeuble, deux noms de propriétaire différents. Il est bien compris les annotations figurant dans le cadre « Subdivision » ne sont pas à jour ce qui a été vérifié auprès du porteur de projet.

## I.2 Objet de l'enquête parcellaire dite simplifiée

L'enquête parcellaire dite simplifiée a pour objet d'identifier les propriétaires réels des immeubles désignés à l'état parcellaire, bénéficiant de servitudes sur la parcelle cadastrée à Alfortville section AE n° 164

La notice explicative dont la composition a été indiquée au point I.1-4, comporte les pièces imposées par la réglementation en particulier les plans parcellaires des immeubles en cause.

## I.3 Analyse de l'observation recueillie

En qualité de syndic de l'immeuble 1 à 9, rue de Rome M. Frédéric Rougier s'oppose à la suppression de la servitude de passage qui grève la parcelle cadastrée section AE n° 164 au motif qu'elle supporte l'entrée et la sortie des garages de l'ensemble immobilier, des mouvements qu'on ne peut pas supprimer. A l'appui de son observation, M. Rougier communique un extrait d'acte notarié constituant le règlement de copropriété de l'immeuble.

*Appréciation : les servitudes qui affectent la parcelle cadastrée section AE n° 164 sont conventionnelles. L'extinction juridique des servitudes de passage produite par l'ordonnance d'expropriation ne supprimera pas pour autant la servitude de fait du libre accès aux garages, servitude qui s'imposera toujours à l'aménageur. A cet égard, la notice explicative précise bien que le programme de la ZAC prévoit « la reconstitution et le dimensionnement de*

*L'offre de stationnement de même que la réalisation de nouvelles voies de desserte ».  
L'attention du porteur de projet est attirée sur ce point afin que la phase travaux prenne en compte l'observation de M. Rougier dans son aspect factuel.*

#### I.4 Conclusions du rapport

L'enquête parcellaire dite simplifiée s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 9 avril 2021 ayant été respectées. Elle complète l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 12 octobre au 13 novembre 2020 incluse à l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral le 15 février 2021.

Le dossier et l'enquête parcellaire dite simplifiée n'appellent pas d'observation de ma part.

L'observation recueillie est la seule que le dossier a suscitée et je n'ai pas d'autres appréciation et remarques que celles exprimées dans le corps du rapport.

Fait à Bry-sur-Marne, le 15 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 19 jours consécutifs qui s'est déroulée du 3 au 21 mai 2021, prescrite par arrêté préfectoral du 9 avril 2021, une visite des lieux, une réunion avec le porteur du projet, et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions et un avis motivés.

L'enquête parcellaire dite simplifiée s'est déroulée dans le cadre de la législation et le respect de la réglementation applicable et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 avril 2021.

Considérant :

- la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble prise par arrêté préfectoral n° 2021/00367 du 15 février 2021,
- l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 12 octobre au 13 novembre 2020 incluse à l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral le 15 février 2021, enquête parcellaire qui n'a pas inclus la question des diverses servitudes affectant la parcelle cadastrée section AE n° 164,
- la présente enquête parcellaire dite simplifiée qui s'attache à la seule identification des ayants-droit au bénéfice de diverses servitudes grevant la parcelle cadastrée section AE n° 164,
- le rapport d'enquête parcellaire dite simplifiée ci-dessus qui acte une observation à laquelle la notice explicative a répondu par avance,
- la nécessaire appropriation des immeubles, libres de tous droits, par Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) pour permettre la mise en œuvre des objectifs de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble, conformes au document d'urbanisme en vigueur et utiles à la rénovation urbaine d'un quartier de la ville d'Alfortville,

je donne un avis favorable à l'expropriation des divers droits de servitude existants au bénéfice des immeubles cadastrés à Alfortville section AE n° 181, 166, 172, 173, 176, concernés par l'enquête parcellaire dite simplifiée prescrite par arrêté préfectoral du 9 avril 2021, au profit de GPSEAD.

Fait à Bry-sur-Marne, le 15 juin 2021



Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur