DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
15 NOV. 2021
ARRIVÉE

EPA ORSA - Grand Paris Aménagement

COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

ZAC MULTISITES DU CENTRE VILLE

Ilot Dazeville

ENQUETE PARCELLAIRE

***

Enquête du 27 septembre au 11 octobre 2021

***

RAPPORT

***

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

I – GENERALITES

Bordée à l'ouest par la Seine et baignée par l'Yerres à son confluent avec le fleuve, Villeneuve-Saint-Georges est une commune du département du Val-de-Marne incluse à l'arrondissement de Créteil et chef-lieu de canton. Dans le cadre de la métropole du Grand Paris la ville dépend du territoire de l'établissement public territorial n° 12.

L'EPT n° 12 dénommé depuis Grand-Orly Seine Bièvre englobant un territoire d'une superficie d'environ 124 km², regroupe vingt-quatre communes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon et Vitry-sur-Seine. Ensemble elles accueillent plus de 700 000 hab. L'EPT n° 12 dispose de la compétence d'urbanisme.

Le territoire de Villeneuve-Saint-Georges est aussi concerné par l'opération d'intérêt national (OIN) conduite par l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA).

Villeneuve-Saint-Georges est traversée du nord au sud par la voie ferrée Paris-Lyon et la route nationale n° 6 (RN6). Ces infrastructures qui assurent à la ville une excellente desserte sont en revanche porteuses de nuisances, au premier rang desquelles le bruit, celles-ci amplifiées par le trafic aérien généré par l'aéroport d'Orly dont le cône d'envol ou d'atterrissage d'une de ses principales pistes survole le centre-ville à basse altitude. Située à 16 km au sud-est de Paris, Villeneuve-Saint-Georges accueille plus de 31.000 hab. sur un territoire d'une superficie de 875 ha à la topographie marquée entre la Seine et le bord occidental du plateau de la Brie.

Villeneuve-Saint-Georges est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU). Mis en révision en 2010, le nouveau PLU en vigueur a été arrêté le 25 juin 2015 et adopté le 28 juin 2016. Ses orientations explicitées par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) concernent notamment l'amélioration du parc de logements existant, la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins et celle de nouveaux équipements. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée en octobre 2019.

Dans ce cadre, face au processus continu de dévitalisation du centre-ville, le recours à l'initiative publique s'est imposé. C'est ainsi que l'EPA ORSA en concertation avec la commune de Villeneuve-Saint-Georges porte un projet de requalification du centre-ville réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites créée par arrêté préfectoral le 25 février 2011. Les objectifs généraux du projet urbain relatifs à la construction d'environ 53 000 m² de surface bâtie répondent aux besoins de requalification du centre-ville et de production de logements neufs. Le dossier de réalisation a été approuvé le 20 décembre 2013 par le conseil d'administration de l'EPA ORSA et le programme des équipements publics le 27 mars 2014 par arrêté préfectoral.

Le décret n° 2017-1508 du 27 octobre 2017 a transféré à l'établissement public Grand Paris Aménagement (GPA) les droits et obligations de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont à l'exception

- des biens immobiliers et des droits et obligations afférents à ces biens
- des contrats d'assurance portant sur la responsabilité civile de l'établissement et de ses dirigeants ;
- des biens, droits et obligations directement afférents aux missions d'ingénierie et aux opérations d'aménagement.

Dans ce cadre, pour l'exercice de ses compétences l'EPA ORSA recourt, par convention passée avec GPA, aux moyens de cet établissement.

Pour permettre la maîtrise foncière complète de tous les immeubles concernés par le projet le préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le 11 février 2014, au profit de l'EPA ORSA, les acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC. Dans ce cadre, une enquête parcellaire concernant notamment l'îlot Dazeville s'est déroulée du 19 juin au 10 juillet 2017. *A posteriori* une inexactitude a été pointée dans l'état parcellaire pour les parcelles cadastrées section AP n° 532 et 534. En effet la parcelle AP n° 532 reçoit un ensemble immobilier, situé 74 rue de Paris, qui a fait l'objet d'une division en trois volumes : le volume n° 1 correspond au tréfonds, le volume n° 2 au porche et le volume n° 3 au bâtiment à usage d'habitation, la maîtrise foncière nécessaire s'appliquant uniquement au volume n° 2. Or une inversion ayant été commise sur l'état parcellaire, le volume n° 2 a été à tort exclu de la procédure. D'autre part l'identité du syndic représentant le syndicat des copropriétaires et la désignation des biens supportés par la parcelle AP n° 534 se sont révélées erronées. C'est pourquoi une enquête parcellaire complémentaire objet du présent rapport a été engagée pour parfaire la procédure d'expropriation les concernant.

L'EPA ORSA et GPA sont désignés dans ce qui suit « le porteur de projet ».

II – L'ENQUETE

II – 1 Organisation et dossier d'enquête

Faisant référence à la déclaration d'utilité publique (DUP) du 11 février 2014, par arrêté n° 2021/03212 en date du 7 septembre 2021 (cf. Annexe n° 1), après concertation avec le commissaire-enquêteur, Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire, dite simplifiée, enquête ouverte du 27 septembre au 11 octobre 2021.

J'ai pris connaissance du dossier d'enquête (Annexe n° 1) en consultant le site Internet de la préfecture du Val-de-Marne.

Le dossier comporte les pièces suivantes, nécessaires et suffisantes :

- l'arrêté n° 2021/03212 en date du 7 septembre 2021,
- notice de présentation,
- plan parcellaire,
- état parcellaire,
- plan de repérage des volumes.

Il a été établi conformément aux dispositions des articles L131-1, L132-2, R131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les propriétaires des deux unités foncières concernées étant déjà identifiés et connus, l'enquête peut se dérouler selon la forme

simplifiée prévue par l'article R. 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation concerne la copropriété du 74 rue de Paris portée par la parcelle cadastrée section AP 18. L'immeuble devant faire l'objet d'une emprise partielle, le porteur de projet a fait établir un document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) qui divise en trois nouvelles parcelles l'assiette de la propriété désormais cadastrée :

- section AP n° 532 correspondant au porche,
- section AP n° 533 hors emprise,
- section AP n° 534 correspondant à la cour et à du bâti existant.

Le lot de volume n° 2 figurant au projet d'état descriptif de division (EDD) de la parcelle cadastrée section AP n° 532 (cf. repérage des volumes) est compris dans l'enquête parcellaire.

La cour et plusieurs bâtis existants, sont portés par la parcelle cadastrée section AP n° 534. La cour proprement dite s'analyse comme une partie commune de la copropriété. Les bâtis constituent les lots de copropriété n° 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25 auxquels sont attachés des millièmes des parties communes générales.

J'ai effectué une visite des lieux le 12 octobre 2021 en présence de Mme Anaïs Soyez représentant GPA. Les photos ci-après montrent l'état des lieux. J'ai également commenté le déroulement de l'enquête avec elle et écouté sa présentation de l'opération d'aménagement d'ensemble.

La cour et, à gauche, des bâtis en emprise. Le pavillon du fond est hors emprise. La porte d'entrée motive le maintien d'une servitude d'accès (Observation de M. Akil)

Le passage individualisé par un volume d'état descriptif de division, le volume immobilier objet de la procédure

II - 2 Déroulement

Comme indiqué au point II – 1 l'expropriant ayant identifié les propriétaires concernés l'enquête parcellaire est effectuée plus précisément par référence aux dispositions de l'article R131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui dispense du dépôt de dossier en mairie, de la publicité collective et de la tenue de permanences.

Le 8 octobre 2021 une observation a été reçue sur la messagerie dédiée à l'enquête, ouverte par la préfecture du Val-de-Marne. Elle a été réitérée par courrier postal recommandé. Cette observation se trouve être la seule recueillie au cours de l'enquête parcellaire. L'envoi a été joint au registre d'enquête (Annexe n° 2).

Les propriétaires concernés ont reçu la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire comportant un extrait du plan parcellaire conformément aux dispositions de l'article R131-12 au moyen de la signification par voie d'huissier le 14 septembre 2021 (Annexe n° 3).

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS

III – 1 Observation sur le contenu du dossier – Néant

Appréciation : le dossier qui comporte les pièces nécessaires est d'une lecture aisée. Il est incidemment noté que l'adjectif « multisite » qui, orthographiquement, paraît devoir être utilisé au singulier est également écrit multisites voire multi sites sur les différentes pièces du

dossier. Après avoir vérifié que l'orthographe « multisites » est conforme à la décision de création de la ZAC par l'EPA ORSA, c'est cette orthographe qui a été retenue dans le présent rapport.

III – 2 Observation de M. Akil

M. Akil, représentant la SCI du 74 rue de Paris à Villeneuve-Saint-Georges, est le propriétaire concerné par la procédure et également le syndic bénévole du syndicat des copropriétaires du 74 rue de Paris. A double titre il attire l'attention sur l'usage de la cour intérieure après son appropriation par l'aménageur et celle du porche en soulignant que des logements de la copropriété, hors emprise, sont accessibles par la cour de l'immeuble. Il demande la création d'une servitude de passage, improprement qualifiée de cour commune, et la création d'un espace poubelle réservé à la copropriété.

Réponse du porteur de projet : Le projet porté par l'EPA ORSA, aménageur, porte à la fois sur l'aménagement de futurs espaces publics et de futurs lots à bâtir.
Concernant plus particulièrement les espaces aujourd'hui dévolus, au sein de la copropriété du 74 rue de Paris, aux accès et cheminements devant être appropriés par l'EPA ORSA, et permettant aujourd'hui l'accès aux bâtiments A, B et H (lesquels bâtiments doivent rester à la copropriété suite à l'expropriation), le projet prévoit que ces derniers soient aménagés comme espace public (venelles) et soient ensuite rétrocédés à la commune de Villeneuve-Saint-Georges.
Ainsi, les accès demeureront donc conservés pour l'accès aux logements de la copropriété selon les cheminements existants.

Concernant l'espace poubelle existant au sein de la copropriété, situé au droit du bâtiment H, son fonctionnement et son existence ne sont pas remis en cause par le projet puisqu'il fait partie de l'assiette hors projet. Ainsi, il n'est pas nécessaire de prévoir la recréation d'un tel espace. L'EPA ORSA, en tant qu'aménageur, pourra toutefois éventuellement envisager avec la copropriété et dans la mesure où cela serait nécessité du fait des conséquences du projet d'aménagement, la fermeture par un portillon de ce local aujourd'hui ouvert, afin d'en garantir l'usage privatif par la seule copropriété du 74 rue de Paris.

Appréciation : la demande de M. Akil est fondée d'autant que, même à défaut de formalisation, la servitude s'imposerait aux droits immobiliers expropriés devenus fonds servant à l'instant du transfert de propriété. Le porteur de projet répond complètement à la demande.

III – 3 Observation du commissaire-enquêteur

III – 3.1 L'emprise partielle a pour conséquence de modifier la consistance et, partant, le règlement de la copropriété du 74 rue de Paris.

Les pièces graphiques du projet d'EDD, jointes au dossier d'enquête parcellaire sont utiles à la définition des limites de l'expropriation de même que le plan d'ensemble de la copropriété communiqué en cours d'enquête document localisant les lots objet de la procédure (joint à l'Annexe n° 1). L'expropriation du lot de volume n° 2 sur la parcelle cadastrée section AP n° 532 et de la parcelle cadastrée même section n° 534 porteuse de lots de copropriété sortira *de facto* les deux immeubles de la copropriété. Cette dernière ne concernera alors plus que l'immeuble supporté par la parcelle AP n° 533 et les

volumes n° 1 et 2 individualisés sur la parcelle cadastrée section AP n° 532. Il revient au porteur de projet en concertation avec le syndic bénévole de prendre en charge la rectification de l'actuel règlement de copropriété.

III – 3.2 Arrêté de cessibilité du 31 juillet 2020 et ordonnances d'expropriation des 25 septembre et 22 octobre 2020

La rectification de l'identification des lots objet de la présente enquête parcellaire doit conduire à ce que les arrêté de cessibilité et ordonnance d'expropriation les concernant soient rapportés.

V – CONCLUSION

L'enquête s'est déroulée sans incident, les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2021 ayant été respectées.

Je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées au point III du rapport.

Fait à Bry-sur-Marne, le 10 novembre 2021

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

EPA ORSA - Grand Paris Aménagement

COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

ZAC MULTISITES DU CENTRE VILLE

Ilot Dazeville

ENQUETE PARCELLAIRE

***

Enquête du 27 septembre au 11 octobre 2021

***

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

***

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique de 15 jours consécutifs, prescrite par arrêté préfectoral n° 2021/03212 du 7 septembre 2021, une visite des lieux, la tenue d'une réunion avec le porteur du projet et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer un avis motivé.

L'enquête parcellaire s'est déroulée dans le respect de la législation, de la réglementation applicable et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2021.

Considérant :

- l'ensemble des procédures engagées pour faire évoluer les quartiers dégradés du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges et la mobilisation de nombreux acteurs publics et privés sur cet objectif,
- la création de la ZAC multisites du centre-ville créée par arrêté préfectoral le 25 février 2011,
- la déclaration d'utilité publique du 11 février 2014,
- les rectifications juridiques nécessaires à la finalisation qui complètent les effets de l'enquête parcellaire de 2017,
- l'utilité de l'appropriation des immeubles objet de l'enquête parcellaire par l'Etablissement public d'aménagement d'Orly Rungis – Seine Amont (EPA ORSA) pour permettre la mise en œuvre des objectifs de la ZAC multisites du centre-ville indispensable au renouvellement urbain encadré par l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur,
- la vétusté du bâti,
- la satisfaction donnée à la demande fondée formulée par M. Akil,

je donne un avis favorable à l'expropriation des immeubles sis à Villeneuve-Saint-Georges :

1 sur la parcelle cadastrée section AP n° 532
   - le lot de volume n° 2 de l'état descriptif de division,

2 sur la parcelle cadastrée section AP n° 534 les lots de copropriété suivants
   - lot 10 et les 12/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 11 et les 17/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 12 et les 146/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 17 et les 10/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 18 et les 9/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 19 et les 9/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 20 et les 9/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 21 et les 10/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 22 et les 10/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 23 et les 7/1000èmes des parties communes générales,
   - lot 24 et les 6/1000èmes des parties communes générales
   - lot 25 et les 22/1000èmes des parties communes générales,

objets de l'enquête parcellaire prescrite par arrêté préfectoral du 22 février 2017 au profit de l'EPA ORSA.

Fait à Bry-sur-Marne, le 10 novembre 2021

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur