DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

DU VAL-DE-MARNE
15 NOV. 2021
ARRIVÉE

EPA ORSA - Grand Paris Aménagement

COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

ZAC MULTISITES DU CENTRE VILLE

Ilot Carnot 3

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) engagent 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 des 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 Carnot 3 s'est déroulée du 16 juin au 4 juillet 2014. *A posteriori* une inexactitude a été pointée dans l'état parcellaire pour la parcelle cadastrée section A0 n° 65 qui reçoit un immeuble, situé 100 bis-102 rue de Paris, divisé en 25 lots. En effet des erreurs sur l'identification de quatre lots ont été relevées alors qu'ils sont portés par l'arrêté de cessibilité du 30 octobre 2014 et l'ordonnance d'expropriation du 26 janvier 2015. Il s'agit des lots 14, 17, 20 et 23 de la copropriété affectés à usage de WC. 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° 2021/03211 en date du 7 septembre 2021 (cf. Annexe n° 1), après concertation avec le porteur du projet et le commissaire-enquêteur, Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire, dite simplifiée, enquête dont la durée a été fixée à quinze jours 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 préfectoral n° 2021/03211 du 7 septembre 2021
- une notice de présentation,
- un plan parcellaire,
- un état parcellaire,

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. L'état parcellaire indique que le propriétaire des quatre lots de copropriété concernés par la procédure étant déjà identifié et représenté, l'enquête peut se dérouler selon la forme simplifiée prévue par l'article R. 131-12 du code de l'expropriation. De même il indique les titulaires d'un droit de jouissance.

J'ai effectué une visite des lieux le 12 octobre 2021 en présence de Mme Anaïs Soyez représentant GPA. L'immeuble contenant les lots de copropriété objet de l'enquête parcellaire étant insalubre et dangereux il n'a pas été possible de pénétrer dans le bâtiment. La photo ci-

après montre effectivement son état de vétusté qui motive l'opération de renouvellement urbain conduite par le porteur de projet.

J'ai également commenté le déroulement de l'enquête avec elle et écouté sa présentation de l'opération d'aménagement d'ensemble.

L'entrée de l'immeuble des 100bis et 102 rue de Paris

II - 2 Déroulement

L'expropriant a identifié comme propriétaire la succession de M. Pierre Grimault représentée par Maître Béatrice Dunogue-Gaffier, administratrice judiciaire, en vertu d'une ordonnance du président du tribunal judiciaire de Créteil en date du 25 mai 2021 étant observé qu'elle est également en charge de la liquidation du syndicat des copropriétaires du 100 bis-102 rue de Paris en vertu d'une ordonnance du même président du tribunal judiciaire de Créteil en date 3 février 2017 et d'une ordonnance de prorogation en date du 27 janvier 2021. Dès lors, l'enquête parcellaire est effectuée conformément 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.

Au terme de l'enquête la préfecture du Val-de-Marne n'a reçu aucune observation et le registre d'enquête a été clos (Annexe n° 2).

Le représentant du défunt propriétaire Maître Béatrice Dunogue-Gaffier a reçu la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire comportant un extrait du plan parcellaire conformément aux dispositions de l'article R131-12 ci-dessus au moyen d'une signification par voie d'huissier en date du 14 septembre 2021. Maître Béatrice Dunogue-Gaffier a reçu la même signification en tant que liquidatrice du syndicat des copropriétaires. Pour leur part, les titulaires d'un droit de jouissance ont également été destinataires d'une lettre recommandée les avisant de la procédure, saisine qui a été doublée par une signification par voie d'huissier à défaut de réception par le destinataire. Un affichage concomitant en mairie a été effectué, le certificat administratif correspondant n'étant pas disponible à la date des présentes. (Annexes 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 Observations du propriétaire – Néant

III – 3 Observations du commissaire-enquêteur

Le porteur du projet indique dans le dossier que les propriétaires concernés sont connus. Toutefois la succession de M. Pierre Grimault n'étant pas réglée, ils sont représentés par Me Dunogue-Gaffier, administratrice judiciaire désignée en vertu d'une ordonnance du président du tribunal de Créteil en date du 25 mai 2021. L'inexactitude est sans conséquence sur la procédure puisque Me Dunogue-Gaffier a toutes qualités pour agir au nom du propriétaire.

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 Carnot 3

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 parcellaire de 15 jours consécutifs, prescrite par arrêté préfectoral du 9 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 9 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 ZAC multisites du centre-ville créée le 25 février 2011,
- la déclaration d'utilité publique du 11 février 2014,
- les rectifications juridiques nécessaires à la finalisation des effets de l'enquête parcellaire de 2014,
- l'utilité de l'appropriation des immeubles 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 indispensable au renouvellement urbain encadré par l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur,
- l'état dégradé du bâti,

je donne un avis favorable à l'expropriation des lots contenus dans l'immeuble sis à Villeneuve-Saint-Georges, cadastré section AO n° 65 objets de l'enquête parcellaire prescrite par arrêté préfectoral du 9 septembre 2021 à savoir :

- lot 14 : et les 6/1000èmes des parties communes afférentes au bâtiment B et les 3/1000èmes des parties communes générales
- lot 17 : et les 6/1000èmes des parties communes afférentes au bâtiment B et les 3/1000èmes des parties communes générales
- lot 20 : et les 6/1000èmes des parties communes afférentes au bâtiment B et les 3/1000èmes des parties communes générales
- lot 23 : et les 6/1000èmes des parties communes afférentes au bâtiment B et les 3/1000èmes des parties communes générales

au profit de l'EPA ORSA.

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

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur