

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE CESSON

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

relative à la déclaration d'utilité publique
des travaux et acquisitions foncières
nécessaires à la réalisation de la
Zone d'Aménagement Concerté «CENTRE VILLE»
et au parcellaire, afin d'identifier
les propriétaires et titulaires de droits réels
et de déterminer précisément les parcelles à acquérir

du 7 au 22 juin 2022

RAPPORT

du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON

22 juillet 2022

LISTE des ABREVIATIONS, SIGLES et ACRONYMES

A.O.E. : Autorité Organisatrice de l'Enquête publique

C.E. : Commissaire Enquêteur

D.U.P. : Déclaration d'Utilité Publique

EPA SENART : Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de **SENART**

EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France

Loi ALUR : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi SRU : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain

M.R.A.e : Mission Régionale d'Autorité environnementale

O.A.P. : Orientation d'Aménagement et de Programmation

O.I.N. : Opération d'Intérêt National

P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

P.D.U.I.F : Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France

P.L.H. : Plan Local de l'Habitat

P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

S.R.C.A.E. : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

S.R.C.E. : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SOMMAIRE

Rapport du commissaire-enquêteur

1- Présentation de l'enquête publique unique.....	page 5
1.1 Description succincte du projet d'aménagement	
1.2 La Déclaration d'Utilité Publique	
1.3 L'enquête parcellaire	
1.4 Aspects législatifs et réglementaires	
2-Organisation de l'enquête publique unique.....	page 8
2.1 Désignation du commissaire-enquêteur	
2.2 Préparation de l'enquête publique unique	
2.3 Modalités de l'enquête publique unique	
2.4 Publicité règlementaire de l'enquête publique unique	
2.5 Affichage	
2.6 Documents mis à disposition du public	
3-Etude du dossier soumis à l'enquête publique unique.....	page 11
3.1 Document concernant la Déclaration d'Utilité Publique	
3.2 Document concernant le parcellaire	
4- L'enquête publique unique (D.U.P. et parcellaire).....	page 14
4.1 Déroulement de l'enquête publique unique	
4.2 Les observations recueillies	
4.3 Clôture de l'enquête publique unique	
4.4 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique	
4.5 Mémoire en réponse	
5-Examen des observations recueillies (registre papier et registre électronique), réponses de l'EPA SENART, et commentaires du C.E.....	page 16
6- Questions du commissaire-enquêteur, réponses de l'EPA SENART, et appréciations du C.E.....	page 20
7- Bilan de la procédure d'enquête publique unique	page 24
8- Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur.....	page 24

ANNEXES

Annexe 1 : décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 13/04/ 2022
+ déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur

Annexe 2 : arrêté préfectoral du 05/05/2022 prescrivant l'enquête publique unique

Annexe 3 : publications dans « La République de Seine-et-Marne »

Annexe 4 : publications dans « Le Parisien »

Annexe 5 : affiche « avis au public »

Annexe 6 : certificats d'affichage

Annexe 7 : registre d'enquête publique « papier »

Annexe 8 : registre électronique d'enquête publique

Annexe 9 : procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique

Annexe 10 : mémoire en réponse de l'EPA SENART

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- Présentation de l'enquête publique unique

1.1 Description succincte du projet d'aménagement :

La commune de CESSON est située à 8 km au nord-ouest de MELUN, la ville-préfecture du département de Seine-et-Marne.

Elle s'étend sur 698 hectares dont 51% d'espaces urbain (habitations et zones commerciales). Elle est composée d'un bourg ancien et de plusieurs quartiers de création plus ou moins récents. La commune compte 10 767 habitants au 1^{er} janvier 2021 et fait partie de l'aire d'attraction de PARIS.

La commune de CESSON fait partie du périmètre de l'Opération d'Intérêt National de SENART créée en 1973 ; elle appartient à l'agglomération de GRAND PARIS SUD, Seine-Essonne-Sénart depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart a pour mission l'aménagement et le développement de l'O.I.N. de Sénart et mène une politique de valorisation du territoire afin de créer un environnement urbain attractif, notamment en direction des jeunes ménages.

A partir de 1975, la commune de CESSON a connu une évolution démographique importante, passant de 938 habitants à 10 000 environ au 1^{er} janvier 2017. On constate également depuis 2007 un rajeunissement de la population mais aussi une augmentation de la population âgée.

Il y a une forte proportion de propriétaires occupants en maisons individuelles. Le parc de logements cessonais est marqué par une prédominance de grands logements (74%), les petits logements (T1 et T2) ne représentant que 13% environ du total du parc en 2017.

Il y a de plus en plus de jeunes familles, de personnes seules ou de familles monoparentales qui ont des difficultés à trouver à CESSON et génèrent des besoins de nouveaux logements adaptés à leurs besoins et à leurs moyens financiers.

Compte tenu de l'accroissement de la tension du marché immobilier sur l'agglomération de SENART, il semble indispensable de relancer la production de logements sociaux et de rééquilibrer l'offre territoriale.

La commune de CESSON a connu une progression importante de son parc social, passant de 2% en 2002 à 16,9% en 2019. Sur la période 2016-2021, 437 logements ont été livrés, dont 292 logements sociaux, augmentant la part de ces derniers à 17,26% du parc de résidences principales.

Malgré cela, la commune de CESSON est confrontée aux exigences de la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux (article 55) et reste soumise à une augmentation de rattrapage d'ici 2025

Pour mener à bien ce projet, la commune de CESSON s'est adjointe le concours de l'EPA SENART, qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération, et de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF) dans le cadre d'une convention d'intervention tripartite signée le 2 février 2021.

La ZAC « Centre-Ville » est située au cœur de la commune de CESSON, à proximité de la mairie, des commerces, de l'école et est proche de la gare SNCF.

Le contexte règlementaire de l'opération se résume comme suit :

- approbation du dossier de création de la ZAC par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA SENART le 7 mars 2018,
- approbation du dossier de création de la ZAC par arrêté préfectoral n°2020/DDT/STAC/003 du 17 août 2020,
- approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA SENART le 27 novembre 2020,
- approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC par arrêté préfectoral n°2021/DDT/STAC/001 du 29 septembre 2021.

Suite à une demande d'examen au cas par cas en septembre 2017, le projet a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact de la part de la MRAe (Autorité Environnementale).

Le programme prévisionnel des constructions a pour objectif de :

- renforcer et diversifier l'offre de logements,
- augmenter le nombre de logements sociaux,
- améliorer le parcours résidentiel des habitants de la commune,

Le lotissement du Clos Renard a été inclus dans le périmètre de la ZAC « Centre Ville », il comporte 111 logements sociaux répartis entre une résidence intergénérationnelle et un immeuble en cours de réalisation.

Le programme immobilier à réaliser comporte deux composantes :

- un programme immobilier en accession libre de 267 logements,
- et un programme immobilier de logements locatifs sociaux qui porte sur 37 logements.

Le programme de logements inclus dans le périmètre de la ZAC « Centre Ville » se décomposera donc en 267 logements en accession et 148 logements locatifs sociaux, soit au total 415 logements.

1.2 La Déclaration d'Utilité Publique :

Le périmètre de la ZAC « Centre Ville » s'étend sur 4,2 hectares environ ; il concerne 12 unités foncières réparties sur 35 parcelles.

Des négociations foncières ont été engagées avec l'ensemble des propriétaires concernés par l'opération. Certains propriétaires ont cédé leur parcelle de terrain ; d'autres ont formulé jusqu'à la date de constitution du dossier un refus catégorique de cession de leur foncier.

L'ensemble des terrains nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement n'étant pas maîtrisé au jour de constitution du dossier, l'EPA SENART a sollicité de Monsieur le Préfet de Seine-

et-Marne la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC « Centre Ville » à CESSON, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF).

L'EPFIF sera le bénéficiaire de la D.U.P. et de la cessibilité.

1.3 L'enquête parcellaire :

La répartition des propriétaires est la suivante :

- deux propriétaires publics (EPA SENART et Commune) maitrisant 13 830 m² soit 32% environ de la surface,
- la résidence intergénérationnelle et les promoteurs de construction en cours y compris le lotissement Clos Renard maitrisant 14 657 m² soit 35% environ de la surface,
- et 7 propriétaires privés (individuels ou indivisions) maitrisant 13 475 m² soit 32% environ de la surface.

Parmi les 35 parcelles, 12 parcelles auraient fait l'objet d'un refus de vente, notamment en raison d'un désaccord sur le prix.

L'occupation du sol des terrains privés restant à acquérir est constituée exclusivement de terrains non bâtis : jardins et terrains d'agrément.

La poursuite des négociations amiable par l'EPFIF est privilégiée, et la procédure ne sera mise en œuvre qu'en cas de constat d'échec de négociation ou d'impossibilité d'acquisitions pour des raisons administratives ou juridiques.

L'objectif de construction de la commune est de satisfaire dans les meilleurs délais aux exigences de la loi SRU (article 55). L'aménagement projeté sur la Z.A.C. « Centre Ville» s'inscrit dans l'effort de rattrapage progressif initié par la commune.

1.4 Aspects législatifs et réglementaires :

Les principaux textes applicables à cette enquête publique unique sont (liste non exhaustive) :

- Code de l'Urbanisme, articles L.153-54 à L.153-59, R.153-14
- Code de l'Environnement, articles L.123-1 à L.123-19, R.123-1 à R.123-27,
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, articles L.110-1 à L.121-5, L.122-1 et L.122-2, L.122-5, L131-1 – L.132-4, R.111-1, R.121-1 et R.121-2, R.131-1 – R.132-4,
- Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

2- Organisation et déroulement de l'enquête publique :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par courrier enregistré le 6 avril 2022, Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne a sollicité la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Centre Ville » sur le territoire de la commune de CESSON (77240) et au parcellaire, afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et de déterminer précisément les parcelles à acquérir pour la réalisation de ce projet.

Par sa décision du 13 avril 2022, Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné pour diligenter cette enquête publique.

La copie de la décision du Tribunal Administratif de Melun figure en annexe 1.

2.2 Préparation de l'enquête publique unique :

Le 26 avril 2022, je me suis rendu à la Préfecture de Seine-et-Marne pour retirer le dossier « papier », coter et parapher le registre d'enquête publique.

Une réunion préliminaire a été organisée en mairie de CESSON le lundi 9 mai 2022 à 14 heures. Ont participé à cette réunion : Monsieur GEILLON – responsable du Pôle Foncier à l'E.P.A. SENART-, Madame ODOBERT – responsable du service Urbanisme à la Mairie de CESSON -, et Monsieur BAUDON – commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion, Monsieur GEILLON a présenté et commenté le projet, Madame ODOBERT a fait le point sur les évolutions récentes du P.LU. et du dossier de Z.A.C. ; ils ont ensuite répondu aux questions du commissaire-enquêteur.

Cette réunion a été suivie d'une visite du site par le commissaire-enquêteur accompagné par les représentants de l'EPA SENART et de la commune.

Le dossier soumis à l'enquête publique unique m'a été transmis sous forme dématérialisée par les services de la Préfecture de Seine-et-Marne le 10 mai 2022.

2.3 Modalités de l'enquête publique unique :

Par arrêté préfectoral n°2022/26/DSCE/BPE/EXP du 05 mai 2022, Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative :

- à la déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Centre Ville » située sur le territoire de la commune de CESSON ,
- et au parcellaire destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles à acquérir nécessaires pour la réalisation de ce projet.

Une copie de cet arrêté est jointe en annexe 2.

2.4 Publicité réglementaire de l'enquête publique unique :

L'avis au public (affiche) et le texte des parutions dans la presse ont été rédigés par les services préfectoraux

La première parution de l'avis au public a eu lieu le 23 mai 2022 dans le journal « Le Parisien » et dans le journal « La République de Seine-et-Marne ».

La deuxième parution de l'avis au public a eu lieu le 13 juin 2022 dans le journal « Le Parisien » et dans le journal « La République de Seine-et-Marne ».

Voir annexes 3 et 4.

2.5 Affichage :

Une copie de l'affiche « avis au public » figure en annexe 5.

L'avis au public (format A2, jaune) a été affiché aux extrémités des accès aux terrains concernés par le projet de Z.A.C. (Avenue Charles Monier et Rue Maurice Creuset) par PUBLILEGAL, mandaté par l'EPA SENART.

La commune de CESSON a également procédé à l'affichage de l'avis au public (format A3, jaune) sur les panneaux d'affichage administratif de la commune.

Avant l'ouverture de l'enquête publique unique puis à l'occasion de mes permanences, j'ai vérifié la présence des affiches sur le terrain, sur les panneaux d'affichage municipal et à la mairie de CESSON pendant toute la durée de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, l'EPA SENART et la commune ont rédigé les certificats d'affichage qui figurent en annexe 6.

2.6 Documents mis à disposition du public :

Le dossier soumis à l'enquête était consultable en version papier et sur un terminal informatique dans les locaux de la mairie de CESSON aux jours et heures d'ouverture au public ; il était composé de :

- Un premier document relié concernant la D.U.P. comprenant :
 - o Le sommaire,
 - o Pièce A : une notice explicative,
 - o Pièce B : les plans de situation,
 - o Pièce C : les plans des travaux,
 - o Pièce D : les caractéristiques des ouvrages les plus importants,
 - o Pièce E : l'appréciation sommaire des dépenses,
 - o Pièce F : les annexes

- Un second document relié relatif à l'enquête parcellaire comprenant :
 - o Un état parcellaire,
 - o Un plan parcellaire.
- Une chemise contenant les pièces suivantes :
 - o L'avis d'enquête publique unique,
 - o Les premières parutions dans la presse,
- Ainsi que le registre d'enquête « papier », ouvert par Monsieur le Maire de CESSON, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Les deuxièmes parutions dans la presse ont été jointes au dossier dès réception.

Un registre électronique destiné à recevoir les observations du public a également été mis en place par PUBLILEGAL, société mandatée par la Préfecture de Seine-et-Marne en sa qualité d'autorité organisatrice de l'enquête publique unique.

3- Etude du dossier soumis à l'enquête publique unique :

3.1 Document concernant la Déclaration d'Utilité Publique :

Pièce A : notice explicative

Sont présentés dans cette pièce :

- le contexte du projet, notamment les enjeux liés au développement de l'OIN de SENART : caractéristiques démographiques et économiques, la situation socio-économique de l'OIN de SENART et de CESSON, les documents de planification du territoire, et le contexte règlementaire.
- la description de l'état initial du site et de son environnement : choix de l'implantation, son accessibilité, et l'emprise foncière,
- la présentation de l'opération : une présentation générale, le programme de l'opération de la ZAC «Centre Ville», le parti d'aménagement retenu, les raisons du choix du site, les critères environnementaux pris en compte, la compatibilité avec les documents d'urbanisme, le planning de l'aménagement, et le choix de la procédure de ZAC,
- les objectifs d'intérêt général et justification de l'utilité publique.

L'opération projetée est conforme aux documents supra-communaux : SDRIF, SCoT de SENART, SDAGE, PDUIF, projet de territoire de GRAND PARIS SUD, et PLU de CESSON récemment modernisé. Elle a été dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas par la MRAe.

Pièce B : Plans de situation

Sans observation de la part du commissaire-enquêteur.

Pièce C : Plan des travaux

Sont présentés le projet d'aménagement et la cartographie de la ZAC «Centre Ville». Imprimés sur une surface inférieure à un format A4, ces plans ne sont guère lisibles.

C'est pratique pour la reproduction, mais c'est au détriment de la lisibilité ; la version dématérialisée améliore un peu la lisibilité de ces plans.

Pièce D : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

En partie sud de l'opération, l'ancien verger (dont les arbres ont fait l'objet d'un diagnostic) sera partiellement conservé et transformé en espace public. Il est prévu une place publique intégrant des arbres existants ainsi que d'autres plantes comestibles. Il s'agira également de favoriser la biodiversité par des aménagements appropriés.

En incluant le programme de construction inscrit dans le permis d'aménager de la partie Est de la ZAC, le projet permettra à terme la réalisation d'environ 30 000 m² de logements, soit environ 415 logements comprenant 36% de logements sociaux :

- sur la partie Est, 111 logements réalisés ou en cours de livraison (résidence intergénérationnelle et logements en accession libre) représentant 8 700 m² de surface de plancher,

-sur la partie restante de la ZAC, environ 304 logements représentant 21 300 m² de SDP.

La division des lots et les surfaces de plancher pour chacun des lots restant à construire sont susceptibles d'évolution.

La création d'un jardin public localisé en face de la résidence intergénérationnelle assurera la transition végétale entre ce bâtiment et les nouvelles constructions.

Les principaux aspects du projet portent sur :

- la desserte et les espaces publics du quartier avec l'affirmation de l'Allée Verneau comme élément structurant,
- les formes urbaines (R+2- attique ou R+2+double attique),
- le programme des constructions (avec des rez-de-chaussée « actifs » et des espaces publics,
- une valorisation paysagère avec l'élaboration d'un Plan guide des espaces publics et un volet gestion des eaux pluviales avec l'intégration de noues paysagères et une gestion des petites pluies à la parcelle.

La desserte routière est prévue avec une entrée et sortie des véhicules automobiles sur l'avenue Charles Monier (accès actuel au lotissement Clos Renard, et une sortie à l'ouest sur la rue Maurice Creuset, reliées entre elles par une voirie centrale structurante. La desserte interne des lots sera assurée par des voies de desserte partagées, à l'exclusion de la partie Nord où la voie est exclusivement réservée à l'usage du piéton et au passage des services de secours et de collecte des ordures ménagères.

Sont également décrits les réseaux divers (eaux usées, gaz, éclairage public variant selon la nature des voies, communications électroniques).

Actuellement l'aménageur maîtrise la partie Est et la partie Sud-Ouest de la ZAC, par contre la partie centrale fait l'objet d'une rétention par les propriétaires opposés au projet et la cession amiable des terrains. Il y a donc beaucoup d'incertitudes sur le programme des travaux.

Pièce E : Appréciation sommaire des dépenses

Ce document a été établi à partir des modalités prévisionnelles de financement de la ZAC ; il détaille les dépenses à réaliser dans le périmètre du permis d'aménager Clos Renard et hors de ce périmètre. A noter que les acquisitions foncières sont évaluées à 5 401 000 euros, soit 51,65% du total des dépenses.

Le dossier ne donne aucune information sur les recettes envisagées (vente des lots, subventions éventuelles). Il aurait été intéressant d'établir un bilan « investissements » pour démontrer l'équilibre financier de ce projet.

Pièce F : Annexes

Cette pièce comporte 11 éléments tels que les différents arrêtés préfectoraux, le bilan de la concertation, les délibérations de l'EPA SENART, la modification du PLU, la convention tripartite EPA/Commune/EPFIF, et la dispense de l'Autorité Environnementale.

Sans observation de la part du commissaire-enquêteur.

Le secteur de la ZAC « Centre Ville » a un potentiel de constructibilité indéniable en raison de son positionnement dans le territoire communal, mais le morcellement du foncier (35 parcelles et 12 unités foncières sur 4,2 hectares environ) est un obstacle important à la réalisation d'un aménagement d'ensemble par un opérateur privé.

C'est ce qui a motivé la démarche initiée par l'EPA SENART et qui a motivé sa demande de D.U.P. auprès de la Préfecture de Seine-et-Marne.

3.2 Documents concernant le parcellaire :

Etat parcellaire :

L'état parcellaire a été établi à partir des renseignements fournis par le Service de la Publicité Foncière (ex Conservation des Hypothèques) ; il présente la situation au 29 avril 2021.

Cet état parcellaire comporte quelques erreurs matérielles, sans incidence sur le bon acheminement des notifications aux propriétaires.

Selon les informations communiquées au commissaire-enquêteur dans le mémoire en réponse à son procès-verbal de l'enquête publique unique :

- la gestion des notifications aux propriétaires et des questionnaires a été confiée à la société SCET, présenté comme prestataire de services par l'EPFIF ; cette société est installée à LYON.
- ces documents ont été adressés aux propriétaires ou ayants-droits identifiés le 16 mai 2022 en courrier recommandé avec accusé de réception,
- 3 notifications de l'enquête parcellaire n'ont pas pu être distribuées sur un total de 22 notifications individuelles soit 13,6%, et ont fait l'objet d'un affichage en mairie de CESSON,
- et seuls 4 questionnaires individuels ont été retournés au prestataire, soit 18,2%.

Hormis la rectification d'une situation maritale erronée, il n'y a pas eu de changement dans cet état parcellaire au 30 juin 2022.

Plan parcellaire :

Cette pièce du dossier a été constituée par l'EPA SENART à partir des relevés effectués par un géomètre-expert foncier pour les parcelles accessibles et/ou divisées, et par application cadastrale pour les autres.

L'échelle du plan parcellaire « papier » (1/3 300ème environ) n'est guère adaptée au morcellement de la zone, il aurait fallu conserver l'échelle d'origine du plan cadastral (1/1 000ème) voire préférer une échelle plus grande (1/500ème ou 1/200ème) qui faciliterait la lecture du plan.

L'usage de la version dématérialisée améliore un peu la lisibilité de ce plan.

A noter que cette prestation aurait dû être réalisée par un géomètre-expert foncier (cf article 1 de la loi n°46-942 du 07 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts).

4- L'enquête publique unique :

4.1 Déroulement de l'enquête publique unique :

Cette enquête publique s'est déroulée du mardi 7 juin au mercredi 22 juin 2022, soit 16 jours consécutifs.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral n°2022/26/DSCE/BPE/EXP du 05 mai 2022, j'ai tenu trois permanences en mairie de CESSON aux dates et heures suivantes :

- mercredi 8 juin 2022 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 11 juin 2022 de 9 heures 30 mn à 12 heures,
- et mercredi 22 juin 2022 de 14 heures à 17 heures 30 mn.

Ces permanences se sont déroulées dans différentes salles situées au rez-de-chaussée de la mairie de CESSON, toutes accessibles aisément aux personnes à mobilité réduite.

Aucun incident n'est à signaler, tous les intervenants s'étant exprimés de manière courtoise envers le commissaire enquêteur.

4.2 Les observations recueillies :

Douze personnes sont intervenues au cours de cette enquête publique, principalement en venant rencontrer le commissaire-enquêteur lors des permanences, ce qui a donné lieu à 2 courriers, 3 observations orales retranscrites par le C.E., 4 observations écrites sur le registre papier et 2 observations sur le registre électronique.

GRILLE DE SYNTHÈSE

Référence	Intervenants	Situation/localisation	Demande de renseignements	Thème n°1	Thème n°2	Thème n°3	Thème n°4	Thème n°5	Thème n°6	Thème n°7
				Impasse Verneau	Circulation	Identification	Périmètre ZAC et DUP	Clôtures/ Vis à Vis	Equipements publics	Constat d'huissier
C1	Mme DEPOURTOUX	locataire 1 Impasse Verneau		X						
O1	Mme LEROUGE	habitant Vert-Saint-Denis	X		X					
RP1	Mr PROFFIT	propriétaires indivis UF4		X						
O2 - RE2	Mme THUILLIEZ	habitante rue du Gros Chêne	X						X	X
C2	Mr FERRONI Mme BETBEZE	propriétaires indivis UF4		X		X				
O3	Mr Mme DARTHOIT	habitants Rue du Verger	X		X					
RP2	Mr GAGNEUX	propriétaire indivis UF7					X			
RP3	Mr Mme MARANGON	propriétaires indivis UF8					X	X		
RP4	Mme CRETTEZ	propriétaire indivis UF3 et UF4		X				X		
RE 1	Mr BILLET	propriétaire indivis UF4 et UF5		X			X			
				5	2	1	3	2	1	1

Abréviations
 C: courrier
 O: observation orale
 RP: registre papier
 RE: registre électronique

Ces observations ont été regroupées selon 7 thèmes dans la grille de synthèse ci-avant :

- Thème n°1 : l'impasse Verneau,
- Thème n°2 : la circulation,
- Thème n°3 : identification des propriétaires
- Thème n°4 : le périmètre de la ZAC et la D.U.P.,
- Thème n°5 : les clôtures et les vis-à-vis,
- Thème n°6 : les équipements publics,
- Thème n°7 : le constat d'huissier.

A noter qu'il y a eu un nombre important de consultations du dossier – plus de 300 - sur le site internet mis en place par PUBLILEGAL.

4.3 Clôture de l'enquête publique unique :

Le 22 juin 2022, à 17 heures 30 mn, fin de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Centre Ville » sur le territoire de la commune de CESSON, et au parcellaire destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles à acquérir nécessaires en vue de la réalisation de cette opération d'aménagement, et clôture du registre d'enquête publique unique par le commissaire enquêteur.

4.4 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique :

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique a été remis au représentant du maître d'ouvrage le 29 juin 2022.

Une copie des observations consignées sur le registre d'enquête publique « papier » et sur le registre électronique était jointe à ce procès-verbal.

Voir copie du P.V. en annexe 9.

4.5 Mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse de l'EPA SENART en date du 7 juillet 2022 a été transmis par courriel au commissaire-enquêteur, puis par courrier reçu le 12 juillet 2022.

Voir copie du mémoire en réponse rédigé par l'EPA SENART en annexe 10.

5- Examen des observations recueillies (par thème), réponses de l'EPA SENART, et commentaires du C.E. :

Dans ce qui suit :

- les observations formulées par le public ont été regroupées par thème ;
- elles sont présentées en police de caractère **Times New Roman**, hauteur 11, et en couleur **bleue** ;
Ces observations sont consultables en annexe 7 (copie du registre d'enquête publique papier) et en annexe 8 (registre électronique);
- les réponses de l'EPA SENART sont présentées en police de **caractère Arial**, hauteur 10, en **italiques et en couleur verte** ;
Ces réponses sont également consultables en annexe 10 (copie du mémoire en réponse) ;
- et sont suivies des commentaires du commissaire-enquêteur.

Thème n°1 : La transformation de l'Impasse Verneau (privée) en liaison douce publique (6 intervenants) :

Madame DEPOURTOUX, Mme BETBEZE, Mr FERRONI, Mr PROFFIT, Mme CRETTEZ, Mr BILLET, (propriétaires ou locataires) s'inquiètent à propos du projet de liaison douce entre la Place Verneau et les constructions projetées dans la Z.A.C. : outre les difficultés d'accès à leur logement, les problèmes de stationnement et de collecte des ordures ménagères, ils redoutent également des incivilités.

Réponse de l'EPA SENART :

L'impasse Verneau sera fermée à la circulation automobile. Néanmoins elle restera carrossable et accessible aux véhicules de secours, et à la poste.

Les riverains conserveront un accès limité à l'impasse via des bornes de contrôle d'accès afin d'accéder à leur stationnement privé, s'ils disposent d'un emplacement sur leur parcelle.

Aucun autre stationnement n'est prévu dans l'impasse car la largeur de celle-ci ne permet pas d'en mettre.

Des stationnements publics à proximité sont prévus sur la ZAC, notamment au sud du lot C.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La réponse de l'EPA SENART ne satisfera pas les riverains qui n'ont pas de possibilités de stationner sur leur parcelle. L'aménageur n'a pas l'intention d'abandonner le principe de cette liaison douce (voir plus loin), et a prévu de rétrocéder cette voie à la commune de CESSON. Celle-ci devra donc gérer les problèmes générés par le changement de statut.

Thème n°2 : La circulation automobile dans le quartier (2 intervenants) :

Ce sujet a été abordé par trois personnes (Mme LEROUGE, Mr et Mme DARTHOIT) qui résident à proximité de la Z.A.C. qui redoutent un accroissement important de la circulation automobile, déjà évoqué lors de la récente révision du P.L.U. de CESSON.

Réponse de l'EPA SENART :

Une étude de trafic a été réalisée en mai 2018 par CDVIA concernant l'impact de la ZAC sur l'usage des voiries existantes. Les conclusions de l'étude concernant la première phase sont les suivantes :

-« Les flux générés par [...] la ZAC ne sont pas pressentis comme pouvant perturber le fonctionnement des carrefours, et les voiries sont suffisamment dimensionnées pour supporter ce trafic. De plus les volumes de trafic attendus sur les voiries internes de la ZAC ne créent pas de difficulté d'écoulement. »

-« La mise à sens unique de la rue du Verger testé à l'Horizon 2025 aura quasiment le même impact que celui du test 2021 » c'est-à-dire, «un report des flux entrant initialement par la rue du Verger pour accéder au quartier résidentiel au sud de la ZAC, sur l'accès à la ZAC et la rue Maurice Creuset », « Les volumes restent faibles et peuvent être absorbés par les carrefours sur lesquels le report s'effectue sans dégrader leur fonctionnement. »

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Même s'il existe des possibilités de transport en commun, et compte tenu de la relative proximité de la gare SNCF, le commissaire-enquêteur partage les inquiétudes des intervenants et n'est pas convaincu par cette réponse.

Thème n°3 : L'identification des propriétaires de l'Impasse Verneau – UF4 (1 intervenant) :

Monsieur FERRONI et Madame BETBEZE ne sont pas mariés mais pacsés, et sont uniquement titulaires d'un droit de passage sur la parcelle BE n°82. Selon leur notaire, le propriétaire de cette parcelle serait Madame CALS épouse RIOT.

Réponse de l'EPA SENART :

Plus précisément, et pour répondre à la demande de Mr Ferroni et de Mme Betbèze quant aux éventuels droits de Madame Thérèse CALS épouse RIOT :

Il résulte des renseignements obtenus auprès du Service de la Publicité foncière, que celle-ci a cédé tous ces biens, à savoir :

1°) La parcelle B 966 (actuellement BE75) avec un droit de passage commun B 478 (actuellement BE82), à M et Mme GUILLEMARD-GOULU, suivant acte reçu par Me DUMAND, Notaire à MELUN, le 22 juin 1978. L'acte a été publié au SPF de MELUN, le 16 août 1978, volume 9619, n°30.

2°) la parcelle B 969 (actuellement BE 79), à M et Mme CRETTEZ Bernard, suivant acte reçu par Me POUPINEL-DESCAMBRES, notaire à MELUN, le 10 octobre 1979. L'acte a été publié au SPF de MELUN, le 21 Novembre 1979, volume 10399, numéro 2.

Etant ici précisé que Madame Thérèse CALS épouse RIOT a elle-même acquis ces mêmes biens de M BEAUFOL, suivant acte reçu par Me DUMAND, Notaire à MELUN, le 1er juin 1977, publié au SPF de MELUN, le 21 juillet 1977, volume 9043 n°8. Lequel acte a été suivi d'un acte complémentaire, reçu par Me DUMAND, notaire à MELUN, le 26 avril 1978, publié au SPF de MELUN, le 12 juin 1978, volume 9515 n°8.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces nouvelles informations montrent qu'il convient de poursuivre les recherches concernant les mutations précédentes des parcelles détenues par les propriétaires riverains (indivision BILLET, consorts PROFFIT, indivision CRETTEZ). Il existe une présomption de cour commune qui reste à confirmer.

Thème n°4 : Le périmètre de la ZAC et la D.U.P. (3 intervenants) :

Mr et Mme MARANGON ont exprimé verbalement leur opposition au projet lors de la deuxième permanence, ils l'ont confirmé par une note remise lors de la troisième permanence.

Après avoir exprimé son refus de vendre par deux notes déposées lors de la troisième permanence, Monsieur GAGNEUX a évoqué verbalement la possibilité d'un accord pour la cession d'une partie de la parcelle cadastrée BE 92 (jusqu'à la future voie) s'il pouvait conserver le reste ainsi que la parcelle BE 91.

Réponse de l'EPA SENART :

Il n'est pas envisageable d'exclure ces deux parcelles car cela compromettrait l'équilibre financier de la ZAC.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Sur le plan guide des aménagements, il est prévu un espace vert public à l'emplacement de la parcelle BE 91. Cette parcelle est un jardin d'agrément d'une surface de 414 m², soit 1% de la superficie de la Z.A.C. Ne pas l'inclure n'a pas une incidence importante sur le bilan financier, par contre cela minimise la perte de valeur de la maison située sur la parcelle BE 90.

Thème n°5 : Les clôtures et les problèmes de vis à vis (2 intervenants) :

Mme MARANGON et Mme CRETTEZ demandent l'édification de murs de clôture afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

Mme MARANGON et Mme THUILLIEZ s'inquiètent des problèmes de vis-à-vis et de perte d'ensoleillement générés par les futures constructions riveraines de leurs propriétés.

Réponse de l'EPA SENART :

Dans la mesure où le PLU le permet, l'EPA SENART répond favorablement à ces demandes et traitera ce sujet dans le cadre des consultations des opérateurs acquéreurs des terrains à bâtir.

S'il s'agit de promoteurs immobiliers pour la réalisation d'immeubles collectifs, le cahier des charges relèvera l'exigence d'un traitement des clôtures riveraines en murs maçonnés de 2m de hauteur à la charge du preneur de lot. Ce dernier aura néanmoins l'opportunité de disposer dans le détail, selon accords à passer avec les propriétaires riverains, des modalités précises de cette édification.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'édification de murs n'est pas du ressort de l'aménageur, mais elle devra être prévue dans le cahier des charges des preneurs de lot à bâtir.

Les constructions futures devront respecter le règlement de la zone UC du PLU de CESSON récemment révisé (hauteur et distance par rapport aux limites). L'OAP n°5 du PLU prévoit également des espaces verts pour limiter les vues sur les propriétés voisines, des plantations de hautes tiges devraient atténuer à terme les vis-à-vis.

Thème n° 6 : Les équipements publics (1 intervenant) :

Mme THULLIEZ, une riveraine de l'opération projetée s'inquiète de l'impact des nouveaux habitants sur la capacité d'accueil des équipements publics, notamment ceux dédiés à la petite enfance.

Réponse de l'EPA SENART :

Une étude de programmation des équipements publics a été produite par MENIGHETTI PARVIS en mai 2019.

Le bureau d'étude a évalué les besoins en termes de classe pour les écoles maternelles et élémentaires de la ville de Cesson entre 2018 et 2026. Concernant l'école Paul Emile Victor qui est l'école du secteur, le bureau d'étude a évalué le nombre de classe nécessaire par rapport à l'arrivée des nouveaux habitants entre 2018 et 2026.

Le programme des équipements du dossier de réalisation de la ZAC ne prévoit pas d'augmentation des capacités d'accueil des services publics dédiés à l'enfance.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Annoncer un besoin de 1,6 classe seulement me semble bien optimiste. Rappelons que le programme vise les jeunes ménages. La commune devra également faire face à une augmentation de fréquentation dans les crèches ou garderies.

L'offre en matière d'équipements publics municipaux ou communautaires devra évoluer pour accompagner les perspectives de croissance démographique.

Thème n° 7 : Le constat d'huissier (1 intervenant) :

Cette même riveraine de l'opération projetée exprime sa crainte que les travaux prévus dans la Z.A.C. puissent occasionner des fissures dans sa maison ; elle demande le passage d'un huissier.

Réponse de l'EPA SENART :

(Référé préventif): concernant les propriétés riveraines des projets des promoteurs, il appartiendra aux preneurs de lot de procéder eux même à ces démarches. L'aménageur incitera les preneurs de ces lots à engager toutes procédures de conservation visant à sécuriser les propriétés riveraines.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'aménageur EPA SENART devra faire état de ce principe de précaution dans les conventions de cession de terrains.

6- Questions du commissaire-enquêteur, réponses de l'EPA SENART, et appréciations du commissaire-enquêteur :

Dans ce qui suit, les réponses de l'EPA SENART sont présentées en police de caractère Arial, hauteur 10, en italiques et en couleur verte.

Ces réponses sont également consultables en annexe 10 (copie du mémoire en réponse).

Question du commissaire-enquêteur :

L'instruction d'au moins un permis de construire (sur le lot E) est en cours. Les constructions prévues en phase 1 peuvent-elles débiter avant la publication de l'arrêté préfectoral validant l'utilité publique de cette Z.A.C. ?

Réponse de l'EPA SENART

La demande de déclaration d'utilité publique a pour objet de conforter l'éventuel recours à des procédures d'expropriations visant à procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération. Les arrêtés de création et réalisation de la ZAC ont été prononcés. L'aménageur peut donc engager la réalisation du programme de la ZAC sur les terrains qu'il maîtrise, sans attendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Si la procédure de D.U.P. n'aboutit pas, la liaison avec la partie Est de la ZAC sera remise en question et l'aménageur sera contraint de revoir la viabilisation des lots prévus en phase 1 dans la partie Sud-Ouest de la ZAC.

Question du commissaire-enquêteur :

Où seront implantés les 37 logements locatifs sociaux ?

Réponse de l'EPA SENART

Les 37 logements locatifs sociaux sont prévus d'être réalisés sur le Lot « E2 ».

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le C.E. prend note de cette information.

Question du commissaire-enquêteur :

Existe-t-il d'autres terrains disponibles à court ou moyen terme sur le territoire de la commune de CESSON en capacité d'accueillir un programme équivalent en nombre de logements ?

Réponse de l'EPA SENART

L'EPA-Sénart ne dispose pas de foncier susceptible d'accueillir une opération de ce type sur d'autres secteurs à court ou moyen terme. Par ailleurs, la réalisation de la ZAC sur ce secteur relève d'un choix délibéré de densification de l'espace urbain existant et s'inscrit dans une démarche de redynamisation du centre bourg de la ville.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le projet « Pôle Gare » n'étant pas envisagé par GRAND PARIS SUD avant 10 années, et vu les nouvelles dispositions figurant dans la dernière révision du PLU de CESSON (21hectares préservés en espaces agricoles, naturels et forestiers), aucun terrain susceptible d'accueillir une opération de cette importance n'est disponible sur le territoire communal.

Question du commissaire-enquêteur :

La transformation de l'Impasse Verneau en liaison douce est une démarche intéressante à bien des points de vue, mais n'est pas sans poser des difficultés notamment pour l'identification du (des) propriétaires ? L'abandon de cette partie du projet est-elle possible ?

Réponse de l'EPA SENART

Le réaménagement de l'impasse Verneau en desserte publique à l'usage des seuls piétons et riverains est un élément fondateur d'organisation des circulations douces vers le centre bourg. Il n'est pas envisagé d'abandonner cet aménagement.

Le statut foncier de cette impasse ne pose par ailleurs pas de difficulté. L'impasse constituera un espace destiné à être versé au domaine public de la Commune. Les indivisaires actuels sont bénéficiaires de droits (passage commun indivis) qui seront totalement relayés par la distribution de l'espace public.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

L'aménageur considère l'Allée Verneau comme un élément structurant du futur quartier reliant la Place Verneau à la future Place du Verger. Cette ouverture au public rend les déplacements à pied vers le centre-bourg plus courts, mais ne manquera pas de générer des nuisances pour les résidents des maisons riveraines de l'impasse. De plus certains résidents devront aller stationner leur véhicule sur les places de stationnement public à l'intérieur de la ZAC, ou ailleurs, et seront donc pénalisés.

Question du commissaire-enquêteur :

Le maître d'ouvrage envisage-t-il de faire procéder à un référé préventif par expert judiciaire portant sur les propriétés bâties riveraines de la Z.A.C. et la voirie existante afin de prévenir d'éventuels contentieux ?

Réponse de l'EPA SENART

Un référé préventif est prévu préalablement aux interventions sur la rue Maurice Creuset, et pour les maisons riveraines des aménagements à réaliser à l'intérieur de l'opération (voiries, bassins...).

Concernant les propriétés riveraines des projets des promoteurs, il appartiendra aux preneurs de lot de procéder eux même à ces démarches. L'aménageur incitera les preneurs de ces lots à engager toutes procédures de conservation visant à sécuriser les propriétés riveraines.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

C'est une mesure de précaution a priori plus fiable qu'un constat d'huissier.

Question du commissaire-enquêteur :

Comment sera gérée la circulation des poids lourds et des engins en phase chantier ? Une provision pour les dégradations occasionnées par ce trafic lourd est-elle prévue dans le bilan financier ?

Réponse de l'EPA SENART

Une étude sur les accès chantier avec un plan de circulation a été produite en septembre 2021. Les camions passeront par la rue Maurice Creuset et la rue du Verger.

L'organisation des travaux n'est pas censée détériorer l'espace public.

Le référé préventif diligenté en amont permettra toutefois de constater d'éventuelles dégradations. Des aléas sont prévus dans le bilan de la ZAC pour couvrir ce risque.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Compte tenu du dimensionnement de ces voies et du gabarit des véhicules de chantier, des accidents avec les voitures en stationnement et des dégradations de la voirie sont inéluctables.

Question du commissaire-enquêteur :

L'état parcellaire a-t-il été établi à partir des renseignements fournis par le Service de la Publicité Foncière ?

A minima, revoir les renseignements concernant les propriétaires (indivis ?), les autres titulaires de droits, et ayants-droits pour la parcelle BE n°82.

Les informations figurant sur l'état parcellaire dateraient d'avril 2021 ; est-il possible de les actualiser avec les réponses des propriétaires ?

Réponse de l'EPA SENART

L'état parcellaire a bien été établi à partir des renseignements requis auprès du Service de la Publicité Foncière compétent sur le parcellaire concerné.

Vous trouverez en pièce jointe l'état parcellaire actualisé suivant les derniers éléments obtenus.

Concernant la parcelle BE 82 (impasse Verneau), et après analyse des renseignements obtenus et des titres de propriété en notre possession, cette parcelle consiste en un « droit passage commun » ou de « cour commune », en indivision entre les propriétaires identifiés dans l'état parcellaire.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le C.E. recommande de ne pas se limiter à une mutation, mais de remonter plus en amont dans les éventuelles transactions immobilière.

Il recommande également de vérifier si les propriétaires et/ou ayant droits des parcelles cadastrées section BE n° 73 et n°84 n'auraient pas des droits de passage sur la parcelle BE n° 82.

Question du commissaire-enquêteur :

Le plan parcellaire est établi sur la base et à l'échelle du plan cadastral ; est-ce qu'un plan à plus grande échelle dressé par un géomètre-expert est disponible ?

Réponse de l'EPA SENART

Le plan parcellaire est effectivement rendu sur fond de plan cadastral.

L'étude parcellaire a cependant bien été établie en s'appuyant sur des relevés à grande échelle réalisés au mieux des possibilités d'accès aux différents sites.

Le périmètre de ZAC et donc les limites d'emprises reprises dans le dossier d'enquête sont définies :

- sur la base de délimitations contradictoires disponibles au SUD et à l'EST de la ZAC*
- au nord ; en application cadastrale sur les relevés topographiques, ou à défaut sur les limites telles que dessinées au plan cadastral.*

Pour illustration, vous trouverez ci-joint un extrait du fond topographique utilisé.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le C.E. comprend bien que, compte tenu des oppositions de certains propriétaires, la mission du géomètre-expert n'ait pas pu être réalisée dans son intégralité. La conséquence est que la plupart des surfaces mentionnées dans l'état parcellaire sont à ce jour issues des contenances cadastrales donc non garanties.

7- Bilan de la procédure d'enquête publique unique :

Au total douze personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur, ce qui a donné lieu au dépôt de neuf observations (écrites, orales ou courriers) sur le registre papier et de deux observations sur le registre électronique.

Il ressort de ce qui précède que l'enquête publique unique a été conduite dans le respect des procédures en vigueur. Elle a été menée à son terme dans le respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n°2022/26/ DCSE/BPE/EXP du 05 mai 2022.

Les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral cité précédemment concernant :

- les formalités de publication et d'affichage
 - la tenue du dossier et du registre d'enquête à la disposition du public,
 - la présence du commissaire-enquêteur aux permanences prévues à l'arrêté préfectoral,
 - et les délais règlementaires de la période d'enquête
- ont été respectées.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans aucun incident ; les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier et/ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

8- Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur

Les conclusions, recommandations et avis du commissaire-enquêteur font l'objet de deux documents séparés et sont indissociables de ce rapport.

Ce rapport comporte 24 pages numérotées de 1 à 24

Fait à AVON le 22 juillet 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

