

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

CONCLUSIONS et AVIS

concernant l'enquête publique préalable

à la déclaration d'utilité publique

Jean BAUDON

22 juillet 2022

SOMMAIRE

1- Conclusions motivées	page 3
1.1 Rappel du projet	
1.2 Déroulement de l'enquête publique	
1.3 Etude du dossier objet de l'enquête publique unique	
1.4 Examen des observations, réponses de l'EPA SENART et avis du C.E.	
1.5 Questions posées par le commissaire-enquêteur, réponses de l'EPA SENART et avis du C.E.	
1.6 Conclusion.	
2- Recommandations	page 16
3- Avis du commissaire-enquêteur	page 17

CONCLUSIONS MOTIVEES,
RECOMMANDATIONS,
et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel du projet

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 1er 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-Essonnes-Sénart depuis le 1er 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 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 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.

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 DUP et de la cessibilité.

La répartition des propriétaires est la suivante :

- deux propriétaires publics (EPA SENART et Commune) maîtrisant 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 maîtrisant 14 657 m² soit 35% environ de la surface,
- et 7 propriétaires privés (individuels ou indivisions) maîtrisant 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.

1.2 Déroulement de l'enquête publique

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.

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.

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.

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.

Cette enquête publique s'est déroulée du 7 juin au 22 juin 2022.

Le dossier mis 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.

Le registre d'enquête, ouvert par Monsieur le Maire de CESSON, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur a été mis à la disposition du public aux mêmes horaires. Un registre électronique destiné à recevoir les observations du public a également été mis en place.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral n°2022/26/DCSE/BPE/EXP du 05 mai 2022, j'ai tenu trois permanences en mairie de CESSON.

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.

Ces observations ont été regroupées selon 7 thèmes :

- 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.

Le 22 juin 2022, à 17 heures 30 mn, fin de l'enquête publique unique (D.U.P. et parcellaire) et clôture du registre d'enquête publique unique par le commissaire enquêteur.

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

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.

L'enquête publique unique a été conduite dans le respect des procédures en vigueur.

1.3 Analyse du dossier objet de l'enquête publique unique :

Dossier Déclaration d'Utilité Publique :

Notice explicative :

La notice explicative présente notamment :

- le contexte du projet,
- la description de l'état initial du site et de son environnement,
- la présentation de l'opération, le parti d'aménagement retenu, et le choix de la procédure de ZAC,
- et les objectifs d'intérêt général et la justification de l'utilité publique.

L'opération projetée est conforme aux documents supra-communaux, et a été dispensée d'évaluation environnementale par la MRAe.

Plan des travaux :

Les plans du projet d'aménagement et la cartographie de la ZAC « Centre Ville » sont présentés dans un format A4 peu lisibles.

Caractéristiques des ouvrages les plus importants :

L'ancien verger sera partiellement conservé et transformé en espace public ; cela favorisera la biodiversité grâce à des aménagements appropriés.

Le programme de construction global porte à terme sur la réalisation d'environ 30 000m² de logements soit environ 415 logements dont 36% de logements sociaux.

Ces logements sont répartis comme suit : 111 logements dans la partie Est (réalisés ou en cours de livraison), et 304 logements dans la partie restante de la ZAC.

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 et la desserte interne des lots par des voies partagées sauf pour l'Allée Verneau exclusivement réservée aux piétons,
- et les réseaux divers.

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.

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

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.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été jugé complet et conforme par les services instructeurs et soumis à une enquête publique unique.

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 à la réalisation d'un aménagement d'ensemble par un opérateur privé.

Parmi ces parcelles, 12 parcelles ont fait l'objet d'un refus de vente. La poursuite des négociations amiable par l'EPFIF est privilégiée, et la procédure d'expropriation 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. C'est ce qui a motivé la démarche initiée par l'EPA SENART et sa demande de Déclaration d'Utilité Publique auprès de la Préfecture de Seine-et-Marne.

1.4 Examen des observations du public, des réponses de l'EPA SENART et avis du C.E. :

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.

Les observations recueillies sur le registre d'enquête « papier » et sur le registre électronique ont été regroupées par thème.

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

Les propriétaires ou leurs locataires s'inquiètent 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.

Avis 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 et a prévu de rétrocéder cette voie à la commune qui devra donc gérer les problèmes générés par le changement de statut.

Thème n°2 : La circulation automobile dans le quartier (3 intervenants) :

Ce sujet a été abordé par trois personnes qui résident à proximité de la Z.A.C. qui redoutent un accroissement important de la circulation automobile.

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. »

Avis 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 qui lui semble bien optimiste.

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

Mr et Mme MARANGON ont confirmé leur opposition au projet 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Sur le plan guide des aménagements, il est prévu un espace vert public à l'emplacement de la parcelle BE 91 or cette parcelle est un jardin d'agrément d'une surface de 414 m². Cela représente 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) :

Deux personnes demandent l'édification de murs de clôture afin de limiter les nuisances sonores et visuelles, et deux personnes 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.

Avis 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.

L'aménagement prévoit des espaces verts pour limiter les vues sur les propriétés voisines, des plantations de hautes tiges à développement rapide devraient atténuer à terme les vis-à-vis.

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

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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Annoncer un besoin de 1,6 classe seulement me semble bien optimiste.

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.

Avis du commissaire-enquêteur :

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

1.5 Questions du commissaire-enquêteur, réponses de l'EPA SENART et avis du C.E. :

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.

Avis du commissaire-enquêteur :

La D.U.P. et la procédure d'expropriation seront nécessaire pour faire aboutir le projet dans sa forme actuelle.

Question du commissaire-enquêteur :

Où seront implantés les 37 logements locatifs sociaux restant à construire?

Réponse de l'EPA SENART

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

Avis du commissaire-enquêteur :

Le C.E. relève que cette implantation à proximité de la zone pavillonnaire peut générer des conflits de voisinage.

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 le 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le projet « Pôle Gare » n'étant pas envisagé par GRAND PARIS SUD avant 10 années, et vu les nouvelles dispositions du PLU de CESSON, 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

C'est une mesure de précaution à 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.

Avis 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. Si ce n'est pas déjà le cas, il convient donc de prévoir une provision pour ces dégradations éventuelles

1.6 Conclusion :

Pour qu'une opération soit déclarée d'utilité publique, il faut que l'intérêt collectif soit supérieur aux intérêts particuliers. Si construire des logements sociaux est d'intérêt général, l'utilité publique du projet doit être démontrée par une analyse multicritère.

Intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC « Centre Ville » :

Les objectifs de ce projet d'aménagement sont de :

- renforcer et diversifier l'offre de logements
- développer la mixité sociale et augmenter le nombre de logements locatifs sociaux,
- améliorer le parcours résidentiel des habitants de la commune,
- maîtriser le développement des constructions par un projet d'ensemble
- éviter la multiplication des opérations privées généralement consommatrices d'espace,
- ouvrir au public et mettre en valeur un espace vert de 3 800 m² environ.
- et valoriser le centre bourg de la commune.

Ce projet est donc bien d'intérêt général.

Nécessité d'exproprier :

La répartition des propriétaires est la suivante :

- deux propriétaires publics (EPA SENART et Commune) maîtrisant 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 maîtrisant 14 657 m² soit 35% environ de la surface,
- et 7 propriétaires privés (individuels ou indivisions) maîtrisant 13 475 m² soit 32% environ de la surface.

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 à la cession amiable des terrains.

La commune de CESSON ne dispose pas de terrains équivalents, de plus les transactions sont rendues difficiles par les refus de vente. Si la commune ne remplit pas ses obligations en matière de logements sociaux, elle se verra appliquer des pénalités par l'Etat.

C'est pourquoi l'EPA SENART et l'EPFIF ont décidé d'engager une procédure d'expropriation et sollicité le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'EPFIF.

L'expropriation est donc nécessaire.

Risques et principe de précaution :

Le projet étant situé en zone d'aléa moyen pour le risque de gonflement/retrait des sols argileux, des prescriptions particulières devront être mises en œuvre concernant les fondations et structures des bâtiments. Voir les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Il n'y a aucun captage sur le secteur ni dans l'environnement proche, donc le projet n'aura aucune incidence sur la qualité de l'eau potable.

Quelques établissements situés dans le quartier sont susceptibles d'avoir causé une pollution. Des précautions de bon sens seront à prendre lors de sondages ou d'excavations. En cas de doutes sur la qualité des terres, des prélèvements et des analyses devront être réalisés. Le site de la ZAC « Centre Ville » n'est pas situé à proximité des établissements classés ICPE SEVESO seuil bas.

Compte tenu de sa situation et de son altimétrie, la zone n'est pas concernée par le risque d'inondations par remontée de nappe phréatique.

Le site retenu n'est pas connu pour présenter des risques majeurs.

Etude des avantages et inconvénients :

Justification des atteintes à la propriété privée :

Le morcellement du parcellaire et le nombre de propriétaires rendent très difficile la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble par un opérateur privé à court terme.

7 unités foncières sont impactées représentant 32% de la surface totale de la ZAC. L'occupation du sol des terrains privés restant à acquérir est constituée exclusivement de terrains non bâtis : jardins et terrains d'agrément.

Par conséquent, et hormis d'ultimes tentatives de négociations, il n'y a pas d'autre issue que l'expropriation.

Coût financier de l'opération :

L'appréciation sommaire des dépenses figure en pièce F, mais il n'est nulle part fait mention des recettes de l'opération.

Les dépenses « connexes » qui incomberont à la commune de CESSON, travaux dans les équipements scolaire écoles ou cantine, et l'entretien des infrastructures rétrocedées voirie et espaces verts) n'ont pas été estimées.

Si l'appréciation sommaire des dépenses est conforme à la réglementation, il manque un bilan des dépenses d'investissement et des recettes d'une part, et un bilan de fonctionnement de l'opération projetée après éventuelle rétrocession d'autre part pour avoir une juste évaluation de son impact financier sur le budget communal.

Aspect social :

La réalisation de logements sociaux avec des surfaces variées améliorera le parcours résidentiel des jeunes habitant déjà CESSON et peut engendrer à terme un rajeunissement de la population.

Le projet proposera des rez-de-chaussée « actifs » avec des hauteurs sous plafond permettant l'installation d'activités telles que professions libérales, locaux associatifs, services divers, crèche.

De plus l'aménagement d'un espace vert public à proximité du centre de la commune et de l'école est très positif pour la population.

L'impact social de l'opération ZAC « Centre Ville » est positif.

Impact sur la santé publique :

Quelques nuisances sonores et quelques cas de pollution atmosphériques pourraient être constatées en phase de réalisation des constructions ; ces phénomènes ne subsisteront pas après les travaux et pourraient être limités par un cahier des charges pertinent appliqué par l'EPA SENART aux entreprises de travaux.

La problématique des déplacements en automobile reste prégnante ; malgré la gestion des stationnements en souterrain, il y aura bien une incidence sur les flux de circulation. Même si les résidents de programme seront incités à utiliser les liaisons douces pour se rendre à l'école ou à la gare, une faible augmentation de la pollution de l'air semble probable.

Par contre l'aménagement d'un espace public de 3 800 m² environ à proximité du centre et de l'école est un point très positif il offrira un espace de respiration ouvert à tous.

L'impact de cette opération d'aménagement sur la santé publique est plutôt positif.

Impact sur l'environnement :

Le site a fait l'objet d'un diagnostic faune-flore ; le patrimoine floristique et faunistique est commun à celui de l'Île de France. Etant situé à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé, le projet n'obère pas de continuités forestières et aquatiques.

Les impacts sur le milieu naturel – suppression d'un verger abandonné - seront compensés par la mise en valeur d'un espace vert public et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales.

Le règlement du PLU et les prescriptions de l'OAP n°5 permettront d'assurer la transition entre la zone pavillonnaire et les constructions du centre de la commune.

Saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas, la M.R.A.e a dispensé ce projet de ZAC de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet est compatible avec le SRCE et ses impacts sur le milieu naturel seront faibles.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme :

L'aménagement projeté est compatible avec le SDRIF; il participe également aux actions du P.D.U.I.F. par l'aménagement de liaisons douces.

Il est également un des moyens à mettre en œuvre pour remplir les obligations de la commune vis-à-vis du P.L.H. de la CAMVS.

Pour permettre la réalisation du projet, il est donc nécessaire de transférer ce secteur en zone 1AU dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Respect de la Charte de l'Environnement :

L'aménagement de la ZAC « Centre Ville » devra respecter :

- la Charte de l'Environnement adoptée par le Parlement réuni en congrès le 28 février 2005. Pour cela, en sus des dispositions prises en faveur du développement durables (liaisons douces, gestion des eaux pluviales, etc...) des mesures de protection de l'environnement devront être mises en œuvre lors de sa réalisation,
- et la charte de développement durable établie avec la commune de CESSON approuvée le 2 février 2016.

2- RECOMMANDATIONS

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire-enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage EPA SENART et aussi la commune les prennent en considération.

Le commissaire-enquêteur formule deux (2) recommandations :

Recommandation n°1 :

Que le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique soit modifié pour exclure la parcelle cadastrée section BE n°91 appartenant à Madame et Monsieur GAGNEUX, d'une contenance cadastrale de 414 m², actuellement couverte par un jardin d'agrément et figurant en espace vert sur le plan d'aménagement.

La surface de la DUP serait ainsi de $41\,962 - 414 = 41\,548$ m² environ, soit une diminution de 1% par rapport au document proposé par le pétitionnaire.

Recommandation n°2 :

Qu'un bilan financier (dépenses d'investissement et recettes d'une part, fonctionnement d'autre part) de ce projet d'aménagement soit établi par le maître d'ouvrage afin que les incidences sur le budget communal puissent être évaluées correctement.

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu : les éléments constitutifs du dossier,

Compte tenu : du déroulement de cette enquête publique,

Après avoir étudié : le dossier soumis à l'enquête publique unique,

Après avoir analysé : les observations formulées par le public,

Compte tenu : des réponses apportées par le pétitionnaire à mes questions,

Et en raison de : l'intérêt général de l'opération,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE
sans réserve
à la déclaration d'utilité publique
des travaux et acquisitions foncières nécessaires
à la réalisation de la ZAC dite « Centre Ville »
sur le territoire de la commune de CESSON (77240)

Les conclusions motivées, recommandations, et avis du commissaire-enquêteur comportent 17 pages numérotées de 1 à 17.

Fait à AVON le 22 juillet 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

