

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 parcellaire

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 Analyse du dossier	
1.4 Analyse des observations	
1.5 Conclusion.	
2- Recommandations	page 8
3- Avis du commissaire-enquêteur	page 9

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 1er 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 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,
- 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.

L'état parcellaire présente d'une manière claire l'emprise de la ZAC « Centre Ville » sur les parcelles concernées par la Déclaration d'Utilité Publique.

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).

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

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

Ces observations recueillies ont été regroupées selon 7 thèmes dans la grille de synthèse : une seule observation concerne l'enquête parcellaire et figure dans le thème n°3.

Thème n°3 : Identification des propriétaires de l'impasse Verneau et ayants droits :

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.

Avis 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.

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

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.

Avis 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 conviendrait 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.

Avis 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.

1.6 Conclusion

Sans mettre en doute les capacités techniques de l'EPA SENART, le commissaire-enquêteur rappelle que l'établissement des plans parcellaires relève de la compétence d'un géomètre-expert inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts (loi ordinaire du 7 mai 1946).

Selon l'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral n°17 DCSE EXP 23 du 04 octobre 2017, 2eme alinéa, l'objet de l'enquête concerne le « *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* ».

Si le prestataire SCET a bien adressé avant le début de l'enquête les notifications individuelles à chacun des propriétaires identifiés, il semble s'être limité à enregistrer les avis de non distribution et les retours de notification, sans relance ni recherches complémentaires.

Pour leur part, les propriétaires concernés n'ont guère coopéré puisqu'il n'y a eu que 4 réponses sur 22 personnes concernées !

En conséquence les documents relatifs à l'enquête parcellaire pourraient être améliorés afin de mieux répondre à l'objet de l'enquête parcellaire sur le site de la ZAC « Centre Ville » à CESSON.

2- RECOMMANDATIONS

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

Le commissaire-enquêteur formule trois (3) recommandations :

Recommandation n°1 :

Que le périmètre de la déclaration d'utilité publique fasse l'objet d'une délimitation contradictoire par un géomètre-expert foncier inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts,

Recommandation n°2 :

Que le plan parcellaire soit établi par un géomètre-expert foncier inscrit à l'Ordre des Géomètres-Experts, à une échelle adaptée au morcellement du parcellaire,

Recommandation n°3 :

Que des recherches complémentaires soient réalisées afin d'affiner la liste des propriétaires et titulaires des droits réels concernés par la procédure en cours, et en particulier de vérifier si les propriétaires et ayant droits des parcelles cadastrées section BE n°73 et BE n°84 ne sont pas titulaires de droits (de passage ou autre servitude).

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Vu : les éléments constitutifs du dossier,

Compte tenu : du déroulement de cette enquête parcellaire,

En l'absence : de revendication de propriété par des tiers durant la période d'enquête,

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 l'enquête parcellaire
afin d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels
et de déterminer exactement les parcelles à acquérir
pour 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 11 pages numérotées de 1 à 11.

Fait à AVON le 22 juillet 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

