

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ENQUETE PARCELLAIRE

effectuée du 26 février 2024 au 12 mars 2024, relative au

PROJET DE DEMONSTRATEUR ECOLOGIQUE TERRITORIAL À CHÂTENAY-MALABRY (92290)

**Procès verbal et avis de
M. Jean-Jacques LAFITTE, commissaire enquêteur**

Destinataires :

M. le Préfet des Hauts-de-Seine

M. le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Table des matières

PROCES-VERBAL.....	4
1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	4
2 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	4
3 LES DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
4 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	8
4.1 Modalités de l'enquête parcellaire.....	8
4.2 Publicité de l'enquête parcellaire.....	10
4.3 Notifications personnelles aux propriétaires.....	10
4.4 Déroulement de l'enquête parcellaire – Observations formulées – <i>Echanges avec l'EPT</i>	11
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19
Dossier d'enquête.....	19
Mesures de publicité.....	19
Déroulé de l'enquête et observations formulées.....	19
Appréciation sur le développement du projet de démonstrateur au nord ou à l'ouest de la parcelle M 17 déjà acquise par l'EPT et conclusion de l'enquête de DUP.....	20
Conclusion.....	22
ANNEXES.....	23

PROCES-VERBAL

DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

EFFECTUÉE DU 26 FÉVRIER 2024 AU 12 MARS 2024, RELATIVE AU

PROJET DE DEMONSTRATEUR ECOLOGIQUE TERRITORIAL À CHÂTENAY-MALABRY (92290)

1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Les conditions d'une expropriation sont fixées par l'article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition :

- qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête (**enquête publique**),
- et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées (**enquête parcellaire**).

Dans le cas présent, l'enquête parcellaire a été conduite concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Les deux enquêtes ont été ouvertes à la mairie de Châtenay-Malabry (92 290) du 26 février au 12 mars 2024. L'autorité organisatrice des deux enquêtes est le préfet des Hauts-de-Seine qui a demandé au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à ces deux enquêtes.

Au terme de ces deux enquête simultanées, le commissaire a dressé un rapport pour chaque enquête. Le présent rapport est rédigé conformément à l'article R. 131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *au terme de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur dresse le procès-verbal de cette opération et donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.* »

Le procès verbal et l'avis sont transmis au préfet des Hauts-de-Seine conformément à l'article R. 131-10 du même code. De plus, le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie de ces documents au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, conformément à l'article 13 de l'arrêté préfectoral du 8 février 2024 portant ouverture de l'enquête.

2 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire, destinée à identifier les biens à exproprier ainsi que leurs propriétaires et les autres détenteurs de droits réels est, dans le cas présent, conduite en même temps que l'enquête de DUP. Cette faculté est ouverte par l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.* »

La notification de l'avis de l'enquête publique aux propriétaires et usufruitiers connus en application de l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a notamment pour but **l'identification des propriétaires effectifs** à exproprier (et autres détenteurs de « droits réels »)

De plus, dans le cadre de la présente enquête parcellaire, la notification de l'avis d'ouverture de l'enquête est également faite aux propriétaires et usufruitiers, **en vue de la fixation ultérieure des différentes indemnités**, en application de l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 8 février 2024.

L'article L. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit en effet : « *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.* »

Pour permettre à l'expropriant d'**identifier les locataires**, qui peuvent également bénéficier d'une indemnité, l'article L. 311-2 du même code fait alors une double obligation aux propriétaires (ou usufruitiers) concernés :

- d'une part, « appeler »¹
- d'autre part, identifier leurs locataires auprès de l'expropriant.

« *Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.* »

Cette identification des locataires auprès de l'expropriant doit intervenir dans un délai d'un mois (la notification aux propriétaires étant faite avant le début de l'enquête) en application de l'article R. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique²

Enfin l'affichage de l'avis d'enquête ouvre, dans ce contexte, un délai d'un mois **aux autres ayants droit** pour faire valoir leurs droits auprès de l'expropriant, en application de l'article R. 311-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique³.

Les décisions suivantes encadrent la présente enquête parcellaire :

la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 27 décembre 2023 désignant M. Jean-Jacques LAFITTE en qualité de commissaire enquêteur (copie en annexe n° 1). Cette décision répond à la lettre, enregistrée le 21 décembre 2023, par laquelle le préfet des Hauts-de-Seine demande cette désignation en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le « *projet de création d'un démonstrateur écologique à Châtenay-Malabry*»,

- l'arrêté DCL/BEICEP n° 2024-41 du 8 février 2024 du préfet des Hauts-de-Seine « *portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à l'enquête parcellaire, au bénéfice l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris concernant le projet de création d'un démonstrateur écologique à Châtenay-Malabry* » (copie en annexe n° 2).

1 Ce qui implique probablement, pour ces propriétaires, une obligation d'information des locataires sur l'enquête publique.

2 Article R. 311-1 « *La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.* »

3 Article R. 311-2 second alinéa : [L'avis] « *précise, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions de l'article L. 311-3, déchues de tous droits à indemnité.* »

3 LES DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête parcellaire a été mis en permanence à la disposition du public durant l'enquête :

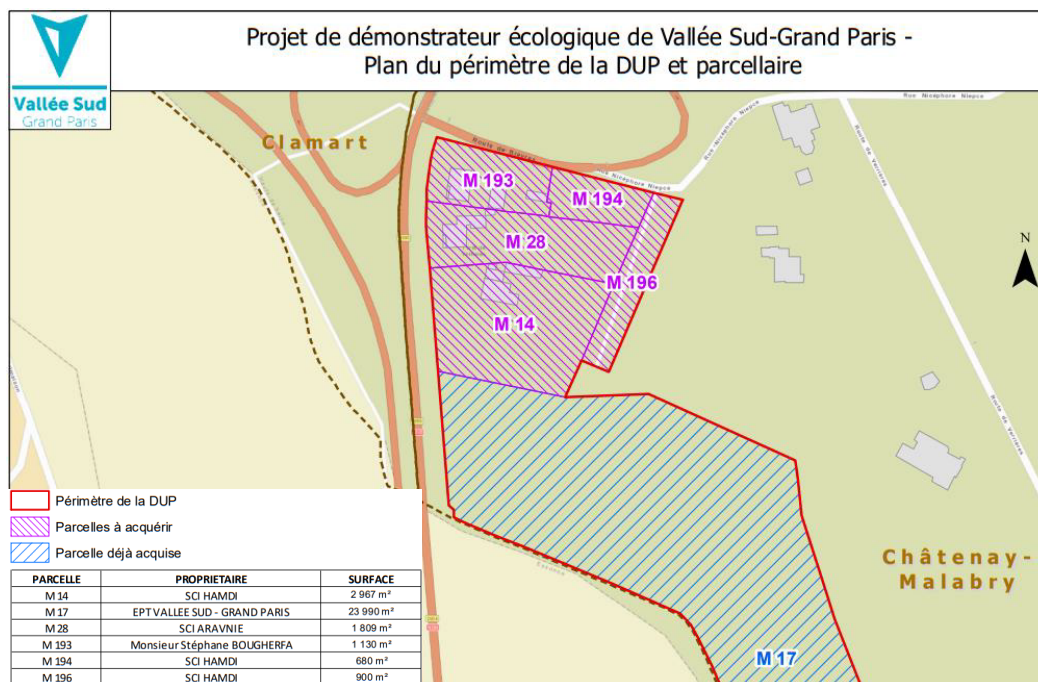
- à la mairie de Châtenay-Malabry - direction des services techniques - service urbanisme, siège de l'enquête, dans son intégralité ;
- au même endroit, sur une tablette électronique, pour les pièces ne comportant pas des informations personnelles ;
- sur le site internet de la préfecture, pour ces mêmes pièces ;
- sur le site électronique dédié au projet, pour ces mêmes pièces .

A la demande du commissaire enquêteur, cette différence dans la composition du dossier a été signalée sur le site électronique dédié au projet avec au début de la page « Dossier », le rajout de la phrase « Certains éléments du dossier d'enquête parcellaire ne sont consultables qu'en mairie : liste des propriétaires et fiches propriétaires »

Par ailleurs, dans la page « Déposer une observation », la phrase suivante a été rajoutée : « Les observations relatives à l'enquête parcellaire sont réservées aux propriétaires et aux ayants droits (bénéficiaires de servitudes, locataires, ...) intéressés par le projet. Elles ne doivent pas être consignées sur le registre électronique (qui est réservé à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique), mais elles peuvent être, soit formulées par écrit sur le registre de l'enquête parcellaire ouvert en mairie, soit adressées par correspondance au commissaire enquêteur.»

Le dossier d'enquête parcellaire (« Dossier Enquête parcellaire Démonstrateur Version finale » sur le site dédié au projet portant la mention : « Version expurgée des informations à caractère personnel ») comprend, :

- un paragraphe introductif
- le plan du périmètre de DUP et parcellaire identifiant la parcelle déjà acquise et les parcelles à acquérir. Ce plan identifie les 5 parcelles cadastrales à déclarer cessibles à la suite de l'enquête parcellaire. (le tableau des propriétés a été occulté sur le site dédié)
- un zoom sur les parcelles à acquérir (le tableau des propriétés a été occulté sur le site dédié)



- la liste des propriétaires (parcelle, surface, propriétaire) (*parcelles cadastrales, avec leurs surfaces sur le site dédiée*)
- les fiches propriétaires des 3 propriétés à acquérir (*pièces absentes sur le site dédié*) : Les dates d'acquisition⁴ des parcelles y sont rappelées, ainsi que la servitudes d'écoulement d'eaux pluviales grevant la parcelle M 196 au bénéfice de la parcelle 195 (domaine de Clairbois) :
 1. propriété de la société « SCI HAMDI » de 4 547 m² : parcelle M 194 (680 m²) acquise le 21 mars 2017, parcelle M 196 (900 m²), grevée d'une servitude, acquise le 20 mai 2020 et parcelle M 14 (2 967 m²) acquise le 22 février 2021,
 2. propriété de la société « SCI ARAVNIE » de 1 809 m² : parcelle M 28 acquise le 25 février 2019,
 3. propriété de M Stéphane BOUGHERFA de 1 130 m² : parcelle M 193 recueillie dans la succession de sa mère Mme Franca Jeannine COMORETTO , décédée le 25 avril 2022.

A noter que, d'autres informations sur ces propriétés sont apportées dans le dossier de DUP (*les noms de personnes étant occultés sur le site dédié* (Utilisation passée et actuelles du site, p 35) :

« **La parcelle M28**, d'une surface de 1 809 m², propriété de la SCI ARAVNI, est actuellement occupée par un pavillon R+1 des années 1960 situé en bord de route, d'une surface d'environ 160 m², libre d'occupation. A l'arrière de ce pavillon le propriétaire réalise actuellement un ensemble immobilier de 3 maisons de ville sur un niveau de parking et un niveau dédié à de l'activité économique destiné à accueillir une activité de tricotage.

Les parcelles M194, M196 et M14, d'une surface totale de 4 547 m², appartiennent à Monsieur Hamdi. Sur ces parcelles Monsieur Hamdi exploite une société de dépannage-fourrière automobile sous l'enseigne A2DR-dépannage. Ces parcelles accueillent un petit local d'activité avec bureau de 30 m² sur la parcelle M194 (680 m²), un terrain en zone naturelle de 900 m² (M196) classé en EBC (espace boisé classé) mais entièrement défriché à usage de parking, un grand terrain (2 967 m²) comprenant un hangar d'activité/stockage d'une surface de 257 m² et un grand espace extérieur pour l'entreposage de véhicules. Le bien fait l'objet d'un bail commercial au profit de la société AD2R que l'EPT Vallée Sud-Grand Paris n'a pas obtenu pour le moment.

La parcelle M193 de 1 130 m² appartient à Monsieur BOUGHERFA Stéphane, héritier de Madame COMORETTO Franca Jeannine, veuve de Monsieur BOUGHERFA Saïd Claude, décédée le 25 avril 2022. La parcelle comprend un pavillon R+1 des années 1960 en bord de route, d'une surface de 222 m². A l'arrière du pavillon, on trouve un bâtiment à usage de local d'activité et une dépendance de type hangar à usage de stockage extérieur ainsi qu'un grand parking. L'étage supérieur du pavillon est actuellement loué à usage d'habitation à Monsieur et Madame FERNANDO Carlos dans le cadre d'un contrat de location 3,6,9 ans ayant commencé à courir le 1er mai 2011 et dont le loyer associé est de 500 € par mois et le dépôt de garantie de 1 000 €. »

Ces informations ne sont pas datées et sont postérieures au 25 avril 2022. Elles sont reprises dans l'estimation globale des Domaines du 13 juillet 2023 qui a été communiquée au commissaire enquêteur et dont le résultat est mentionné dans le dossier de DUP (p 74).

4 Cette date est prise en compte lors de l'application éventuelle de l'article L. 322-9 du code de l'expropriation pour utilité publique : « *Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative, rendue définitive en vertu des lois fiscales, ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation, sauf à ce que l'exproprié apporte la preuve que l'estimation de l'administration ne prend pas correctement en compte l'évolution du marché de l'immobilier.* »

4 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

4.1 Modalités de l'enquête parcellaire

Les modalités de l'enquête parcellaire ont été définies par l'arrêté préfectoral du 8 février 2024, notamment par ses articles suivants :

Article 1er : Cet article définit :

- la durée de l'enquête : du lundi 26 février à 8h30 au mardi 12 mars 2024 à 17h30, soit pendant 16 jours consécutifs,
- son objet : une enquête parcellaire concernant le projet de création d'un démonstrateur écologique à Châtenay-Malabry,
- le bénéficiaire de la DUP : l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris,

Article 2 : le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Châtenay-Malabry - direction des services techniques - service urbanisme

Article 3 : désignation du commissaire enquêteur

Article 4 : consultation du dossier d'enquête en mairie :

Pendant toute la durée de l'enquête, le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête dédié seront déposés au siège de l'enquête.

Chacun pourra y consulter le dossier parcellaire mis à sa disposition au siège de l'enquête du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable à partir d'une tablette électronique mise à la disposition du public au siège de l'enquête.

Article 5 : mise à disposition du public sur internet :

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête conjointe et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier parcellaire seront par ailleurs mises à disposition du public (*en pratique, les seules pièces communicables en ligne*) :

- sur le site internet dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/demonstrateur-ecologique>

- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2024-projets/CHATENAY-MALABRY>.

Article 6 : Modalités de notification du dossier d'enquête parcellaire

Les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie de Châtenay-Malabry seront faites par l'expropriant, à chacun des intéressés, adressées séparément à chaque conjoint, sous pli recommandé avec accusé de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R.131-3 du code de l'expropriation, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une en mairie et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article 7 : Notification et publicité en vue de la fixation des indemnités

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête⁵, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Cette notification précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective du présent arrêté et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité.

Article 8 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public⁶ au siège de l'enquête, aux jours et horaires suivants :

- le lundi 26 février 2024 de 9h à 12h,
- le mercredi 6 mars 2024 de 14h à 17h,
- le samedi 9 mars 2024 de 14h à 17h,
- le mardi 12 mars 2024 de 14h à 17h.

Article 9 : Modalités relatives à la participation du public à l'enquête publique

Durant l'enquête, les observations pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition au siège de l'enquête.

Des observations et propositions pourront par ailleurs être envoyées par écrit au siège de l'enquête, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur. Elles seront annexées au registre d'enquête

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête.

Article 10 : Publicité de l'enquête

Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine. Ce même avis sera rappelé dans les mêmes conditions dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête.

Cet avis sera affiché en mairie de Châtenay-Malabry, ainsi qu'aux lieux habituels d'affichage administratif dans la commune, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée et, éventuellement, par tous autres procédés.

L'accomplissement de cette mesure sera attesté par le maire de Châtenay-Malabry.

L'avis d'enquête du projet ainsi que l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête seront publiés :

- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine,
- sur le site internet dédié au projet.

Article 12 : Ouverture et clôture du registre relatif à l'enquête parcellaire

Au titre de l'enquête parcellaire, le maire de Châtenay-Malabry ouvrira et paraphera le registre d'enquête côté.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de Châtenay-Malabry qui le transmettra au commissaire enquêteur.

Article 13 : Rapport d'enquête

5 Choix retenu au cas d'espèce par l'expropriant

6 Observations écrites des propriétaires et intéressés

Le commissaire enquêteur transmettra au préfet des Hauts-de-Seine, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le dossier d'enquête parcellaire et le registre d'enquête, ainsi que son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et le procès verbal des opérations.

Il transmettra simultanément la totalité de ces documents au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 14 – Diffusion et publication du rapport d'enquête

Le préfet des Hauts-de-Seine adressera, dès leur réception, un exemplaire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et au maire de Châtenay-Malabry.

Ces documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête ou à la préfecture des Hauts-de-Seine et à la mairie de Châtenay-Malabry. Ils pourront également être consultés sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces au siège de l'enquête ou à la préfecture des Hauts-de-Seine (direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques, section enquêtes publiques et actions foncières).

Article 15 : Décision relative à la cessibilité

Ce projet pourra faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris ou d'une décision de refus.

Article 16 : Frais d'enquête

Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris,.

4.2 Publicité de l'enquête parcellaire

Un avis au public (reproduit en annexe n°3) reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral du 8 février 2024 a été publié dans le Parisien – édition des Hauts-de-Seine et dans les Échos, le 8 février 2024 puis rappelé le 27 février 2024 (copies en annexe n°4).

Cet avis a été publié par voie d'affiches apposées avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville de Châtenay-Malabry, ainsi que sur le site du projet (10 emplacements). Il a été également affiché au siège social à Antony et au siège administratif à Fontenay-aux-Roses de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris.

Des constats et certificats attestant de ces affichages (extraits en annexe n°5), ont été remis au commissaire enquêteur qui a personnellement constaté lors de ses déplacements que l'affichage était en place en mairie.

L'enquête conjointe a également été annoncée dans le magazine d'informations municipales « Les nouvelles de Châtenay Malabry », éditions de février et mars 2024' (copie en annexe n°6) et sur les sites internet de l'EPT Vallée Sud Grand Paris (copie en annexe n°7) et de la préfecture des Hauts-de-Seine (copie en annexe n°8).

4.3 Notifications personnelles aux propriétaires

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris, a procédé par lettres du 16 février 2024 (copie de l'une de ces lettres en annexe n°14) à la notification de l'avis d'enquête aux 3 propriétaires identifiés sur l'état parcellaire (envois en recommandés avec accusés de réception).

Les envois destinés à M Haroutian CHICHKOYAN en qualité de gérant de la SCI ARAVNIE et à M Hamid HAMDI en qualité de gérant de la SCI HAMDI (envois effectué à 2 adresses connues) ont été réceptionnés le 20 février 2024 (copies des 3 avis de réception en annexe n°15).

L'envoi destiné à M Stéphane BOUGHERFA n'a pas été réclamé par ce dernier, après avoir été avisé par la Poste le 19 février. (copie du retour en annexe n°15)

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris, a par ailleurs fait procéder à une signification par huissier de ces 3 lettres. La signification à M BOUGHERFA est intervenue le 22 février 2024 (copie de son procès verbal en annexe n°15). L'huissier n'ayant pu obtenir la certitude et la réalité du domicile de M BOUGHERFA (aucune personne répondant à son identification n'étant mentionnée à l'adresse indiquée et les recherches d'un nouveau domicile ou d'un lieu de travail s'étant avérées infructueuses) a adressé à M BOUGHERFA à sa dernière adresse connue, en recommandé avec accusé de réception, une copie de son procès-verbal à la quelle était jointe une copie de la lettre de notification, ceci conformément à l'article 659 du code de procédure pénale⁷

Les notifications ont donc été effectuées au 3 propriétaires au plus tard 22 février soit 4 jours avant le début de l'enquête.

4.4 Déroulement de l'enquête parcellaire – Observations formulées – Echanges avec l'EPT

4.4.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête conjointe s'est déroulée en mairie de Châtenay-Malabry du 26 février au 12 mars 2024, dans des conditions matérielles satisfaisantes grâce à la disponibilité des personnels de la mairie.

Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté préfectoral.

Lors des 4 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 7 personnes ou groupes de personnes qui, sauf une qui a seulement consulté le dossier, se sont exprimées sur les registres.

4.4.2 Observations formulées

Le registre d'enquête parcellaire (fascicule comportant 20 feuillets) a été ouvert par le maire de Châtenay-Malabry le lundi 26 février 2024 à 8h30, avant l'ouverture de l'enquête. Le registre a été clos le mardi 12 mars à 17h30 par le maire, puis remis au commissaire enquêteur. 5 observations écrites ont été remises lors des permanences du 9 mars et du 12 mars au commissaire enquêteur et insérées immédiatement dans le registre :

1. Mme Augustina Stantieru GOROVEI habitant au 7 route de Bièvres avec sa fille âgée de 7 ans scolarisée à l'école primaire publique Jean Jaurès à Châtenay Malabry, et ne souhaitant pas être dans l'obligation de lui faire changer d'établissement, demande une modification du tracé de l'emprise du projet ;
2. M Mykhalio DMYTRUK (menuisier) et Mme Natalia DMYTRUK (agent de service sur les communes de Clamart et de Sceaux) locataires au 7 route de Bièvres avec deux enfants scolarisés (une fille scolarisée à l'école primaire publique Jean Jaurès et un fils en BTS au lycée Vilgenis à Massy, inquiets de ne pas pouvoir se reloger dans la commune, demandent une modification du tracé de l'emprise du projet ;

⁷ « Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

Le même jour ou, au plus tard, le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, l'huissier de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal, à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification.

Le jour même, l'huissier de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité. »

3. M Victor EFTENII (autoentrepreneur dans le bâtiment) et Mme Veronica EFTENII (agent de service sur les communes de Clamart et de Sceaux) locataires au 7 route de Bièvres avec deux enfants scolarisés à l'école primaire publique Jean Jaurès, demandent une modification du tracé de l'emprise du projet, pour ne pas avoir à déménager, car n'ayant pas d'autre endroit où aller ;
4. M Ion URSACHI et Mme Doina URSACHI (assistance dentaire à Levallois-Perret) résidant au 7 route de Bièvres avec leur fille scolarisée à l'école primaire publique Jean Jaurès, demandent une modification du tracé de l'emprise du projet, car il ne leur est pas envisageable de quitter leur logement ;
5. M Carlos FERNANDO (autoentrepreneur dans le bâtiment ayant sur place son dépôt pour le stockage de fournitures et Mme Beatriz FERNANDO (coiffeuse à domicile) locataires au 5 rue de Bièvres, demandent une modification du tracé de l'emprise du projet, pour ne pas avoir à déménager, car n'ayant pas d'autre endroit où aller.

Sur le registre électronique de l'enquête de DUP :

- Plusieurs contributions émanent des **locataires de logement et d'un titulaire de bail commercial** :
 - Des contributions ont été déposées sous les références N°20 par M Mykhalio DMYTRUK, N°21 par Mme Natalia DMYTRUK, N°22 par M Micha DMYTRUK, N°23 par M Victor EFTENII, N°24 par Mme Veronica EFTENII, N°32 par Mme Doina URSACHI, et N°33 par M Ion URSACHI. Par ces contributions, ces locataires demandent à bénéficier d'un relogement dans la commune de Châtenay-Malabry, si leurs demandes de modification du tracé de l'emprise du projet ne sont pas retenues.
 - La contribution N°38 déposée par M Carlos FERNANDO renouvelle la demande de M et Mme FERNANDO de modification du tracé de l'emprise du projet.
 - La contribution N° 51 déposée par **M Issa DIAKATE** au nom de la **société NINA OR** indique : *« La société NINA OR se trouve sur la commune de Châtenay-Malabry au 5 route de bièvres. Il semblerait que notre parcelle soit affectée par cette création. Nous sommes locataires et exerçons depuis 8 ans. Bien entendu nous sommes contre ce projet qui, pour nous aura de fâcheuses conséquences sur notre activité. »*
- Plusieurs contributions sans remettre en cause l'utilité publique **contestent le périmètre retenu pour le projet et la nécessité d'acquérir tout ou partie des parcelles** objet de l'enquête parcellaire. Elles critiquent le choix fait par l'EPT, après le constat que la parcelle M17 ne pouvait accueillir l'ensemble du projet, d'une extension au nord sur des parcelles bâties accueillant des logements et des activités installées assez récemment (avec une construction encours autorisée en 2021), alors qu'un terrain à l'ouest sur Bièvres leur paraît plus approprié pour cette extension (terrain similaire à la parcelle M17 en bordure de voie, en grande partie constructible et appartenant à une collectivité) :
 - **2** – *« Même s'il y a sans doute des raisons politico-administratives, je trouve aberrant que le terrain compris entre le site et la route de Bièvres (D906 ou D306 ?), situé sur la commune de Bièvres, ne soit pas intégré au projet de "démonstrateur écologique »*

- **31** – « Si les buts du projet sont les enjeux relatifs à la transition écologique, pourquoi exproprier des maisons où les gens vivent paisiblement sans créer de soucis. Cela n'a rien d'écologique et détruit même un potentiel foncier d'habitation. Cette décision est d'autant plus incompréhensible quand on peut voir qu'il y a un énorme terrain, en piteux état et qui est parfait pour la construction des immeubles dont a besoin Vallée Sud Grand Paris pour son projet. (...) Cela éviterait les coûts d'expropriation et achats des terrains d'habitation, ce qui par conséquent réduirait drastiquement le coût de l'opération. »
- **34^b** – « Le projet de démonstrateur écologique pourrait tout à fait se réaliser sans recourir à l'expropriation des parcelles M 14, 28, 196, 194 et 193. En effet, il existe une parcelle qui est particulièrement propice à accueillir le projet de l'EPT VALLÉE SUD GRAND PARIS, et il s'agit de la parcelle C n°194. Située sur la commune de Bièvres, cette parcelle C 194 forme justement une unité foncière avec la parcelle M 17 (nature de friche) de sorte qu'il est impossible sur place de dissocier les deux parcelles. Ces deux parcelles étaient d'ailleurs occupées par les gens du voyage, et souffrent donc de la même pollution. Il serait donc logique de dépolluer et aménager ces deux parcelles en même temps.

Enfin **deux courriers** ont été remis lors de la permanence le 12 mars au commissaire enquêteur respectivement par M Hamid HAMDI et par M Haroutioun CHICHKOYAN et Ces courriers ont été **annexés au registre de l'enquête de DUP**. Mais ces courriers contiennent également des observations relevant de l'enquête parcellaire et sont donc pris en compte au titre de cette enquête :

- **M Hamid HAMDI (courrier PJ 3)** intervient en qualité de gérant des sociétés « SCI HAMDI », propriétaire des parcelles M 14, M 194 et M 196, et SARL AD2R exploitant sur ces parcelles une activité de dépannage et remorquage automobile. Sans contester l'utilité publique du projet, il **demande que ces parcelles soient exclues de la liste des biens à acquérir par voie d'expropriation et soient exclues du périmètre la DUP**, car des options plus pertinentes sont envisageables pour la réalisation du projet, sans procéder à l'expropriation des parcelles situées dans la partie nord du projet et en particulier de celles appartenant à la SCI HAMDI, siège de l'activité de la SARL AD2R. A l'appui de sa demande, M. HAMDI développe notamment l'argumentaire suivant :

« Si le potentiel de constructibilité de la parcelle M17 ne permettait pas à lui seul d'envisager l'ensemble de ces constructions, on peine à comprendre l'impérieuse nécessité de localiser ces bâtiments au Nord de la parcelle M17 sans que l'option de la mobilisation du foncier disponible entre la parcelle M17 et la RN 306 ne soit étudiée.

En effet, il convient de relever que la parcelle cadastrée section C n°194 longeant la parcelle M17 qui présente une superficie de plus de 27 ha, est classée en zone 2AU du PLU de Bièvres. Cette zone auparavant destinée à accueillir la ZAC du VAL DE SYGRIE qui n'a jamais été réalisée, est désormais un secteur d'attente au sein duquel la Commune a entendu prévoir la réalisation d'une surface de plancher de 15.000 m² tout en protégeant la ceinture verte communale.

La mobilisation de tout ou partie de ce foncier disponible permettrait donc la réalisation du projet porté par l'EPT tout en poursuivant la valorisation de la friche constituée par les délaissés de l'ancien parking en cohérence avec l'objectif « Renaturer un lieu en friche et protéger la biodiversité » identifié en page 60 du dossier d'enquête.

8 La contribution émane de l'avocat représentant la SCI ARAVNIE

Il apparaît également que cette solution alternative permettrait d'améliorer substantiellement le bilan de l'opération. En effet, outre la reconquête d'une friche en cohérence avec les objectifs exposés par l'EPT, l'acquisition, le cas échéant partielle, de parcelles libres en zone d'urbanisation future présenterait un coût sensiblement inférieur au coût d'acquisition des parcelles bâties visées par la présente enquête parcellaire. »

Par ailleurs, M HAMDI apporte des **informations sur l'activité de la société SARL AD2R** :
« L'expropriation envisagée par l'EPT conduira à la disparition de l'activité de la SARL AD2R. En effet, ma société qui emploie plus de 40 salariés est spécialisée dans le dépannage autoroutier.

Cette activité impose de disposer d'un site présentant un accès direct à l'autoroute. Ce critère est déterminant lors de l'analyse des offres par les entités adjudicatrices.

La SARL AD2R ne peut donc être transférée faute de foncier présentant une situation comparable (accès direct au nœud A86/N118). Cette éviction entraînera donc la disparition du fonds de commerce et la suppression de plus de 40 emplois.

Par ailleurs, la SARL AD2R sera fondée à solliciter une indemnité d'éviction calculée sur la valeur du fonds de commerce. Or, au regard des chiffres d'affaires réalisés par ma société (3.618.000 euros pour l'exercice 2022) et des ratios usuellement retenus par la jurisprudence en matière d'éviction de sociétés de dépannage, il est constant que l'enveloppe prévue par l'EPT au titre des indemnités d'éviction commerciale (951.000 euros) est manifestement sous-évaluée. »

- **M Haroutioun CHICHKOYAN (PJ 4)** sans contester l'utilité publique du projet, demande également que les parcelles situées dans la partie nord du projet soient exclues du périmètre de DUP et remplacées par deux parcelles situées à l'ouest du projet sur la commune de Bièvres :

« Dans le dossier d'enquête parcellaire du projet de démonstrateur écologique de Vallée Sud Grand Paris sur la commune de Châtenay-Malabry, il apparaît que l'établissement public territorial propriétaire de la parcelle M17 depuis le 14 avril 2021 d'une surface de 23 990 m², souhaite inclure les parcelles bâties M14, M28, M193, M194 et M196 totalisant 7 486 m² dans le périmètre de la DUP.

Or les parcelles non-bâties C194 et C110 d'une surface totale de 29 074 m² à l'ouest de la parcelle M17 se situant sur la commune de Bièvres sont en friche et peuvent être considérées comme une solution plus opportune au regard de sa position géographique comme l'atteste le plan parcellaire ci-après.

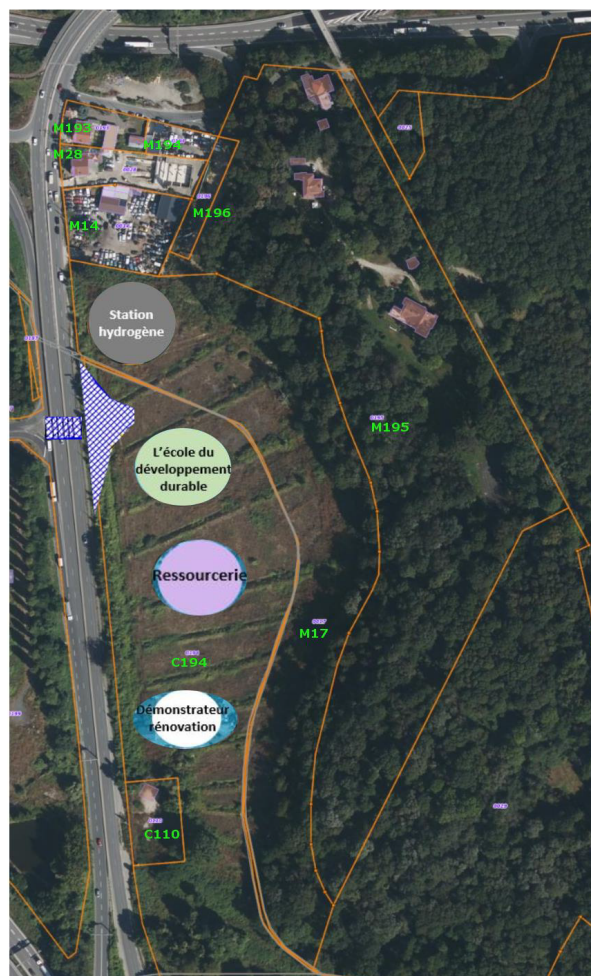
« Au regard du plan, il ne nous semble pas dans l'intérêt de l'EPT d'inclure les parcelles bâties se situant au nord de la parcelle M17 à savoir les parcelles M14, M28, M193, M194 et M196. En effet, la majeure partie de la parcelle M17 est enclavée entre le bois de Verrières à l'est et la parcelle non-bâtie C194, qui jouxte la RN306, à l'ouest. (...), il apparaît que les parcelles C194 et C110 permettent au projet de l'EPT d'avoir une superficie plus avantageuse pour le projet de démonstrateur écologique. Par conséquent, nous demandons de modifier le tracé de l'emprise du projet de démonstrateur écologique en excluant les parcelles cadastrées M14, M28, M193, M194, M196, et en incluant les parcelles cadastrées M17, 0194, C110, au périmètre de la DUP.

Les parcelles cadastrées C194 et C110 se trouvent en zone 2AU du plan local d'urbanisme de la commune de Bièvres, approuvé le 14 juin 2022, et sont parfaitement compatibles avec le projet de démonstrateur écologique. Dans le plan de zonage de la commune de Bièvres, il est

indiqué l'emplacement réservé n°20 pour la création d'un giratoire au nord ouest de la parcelle C194 et d'un franchissement sur la RN306, nous l'avons incorporé dans le plan du projet en quadrillé bleu»



Plan parcellaire



Plan du projet proposé par M CHICHKOYAN

M CHICHKOYAN considère ensuite que le coût des acquisitions foncières figurant dans le dossier de DUP est **sous estimé**, avec des justificatifs en annexe de sa contribution, et que l'EPT peut acquérir les parcelles C 194 et C 110 à moindre coût, Ces observations relèvent plus des discussions sur des acquisitions amiables ou sur la fixation des indemnités d'expropriation que de l'enquête parcellaire :

« L'EPT Vallée Sud Grand Paris prévoit un budget de 6.432.000 € pour le coût total des acquisitions foncières des parcelles cadastrées M14, M28, M193, M194, M196. L'évaluation du coût des acquisitions foncières, se basant sur une estimation sommaire et globale du service du Domaine en date du 13/07/2023, est largement sous-estimée.

N'ayant pas eu assez de temps pour effectuer les recherches nécessaires afin d'évaluer au plus juste les frais de réemploi, les indemnités d'éviction commerciale et les aléas, nous sommes contraints de prendre l'évaluation de l'EPT de 1.907.000 en considération.

Afin d'évaluer l'évolution des prix immobiliers de la commune de Châtenay-Malabry, nous prendrons en compte l'indice trimestriel des notaires à la fin décembre 2023, qui est de 15,5% sur 5 ans.

La parcelle M14 est la propriété de la SCI HAMDI depuis le 22/02/2021, le prix d'acquisition était de 1.800.000 €, auquel il faut ajouter les travaux effectués qui représentent un montant d'environ 200.000 €, l'évolution de l'indice sur 3 ans est de 9,3%, nous pouvons donc évaluer le bien à hauteur de 2.186.000 €.

La parcelle M28 est la propriété de la SCI ARAVNIE depuis le 25/02/2019, le prix d'acquisition était de 750.000 €, auquel il faut ajouter les travaux effectués du bâtiment existant de 222 m2 qui représentent un montant d'environ 150.000 €, l'évolution de l'indice sur 5 ans est de 15,5%, nous pouvons donc évaluer le bâtiment existant à hauteur de 1.039.500 €.

La SCI ARAVNIE a également obtenu sur la parcelle M28 un permis de construire n° PC 092 019 19*0024 le 28/02/2020 pour la construction de trois maisons individuelles et un atelier, pour une SDP créer de 947,40 m2, la SDP est répartie entre l'habitation pour 664 m2 et l'atelier pour 283 m2. Le prix moyen au m2 des maisons dans un rayon de 3 km est de 6 528 €, le prix moyen au m2 des locaux d'activités dans les Hauts de Seine est de 3 717 €, nous pouvons donc évaluer le nouveau bâtiment à hauteur de 5.386.503 €.

La parcelle M193 est la propriété de Monsieur Stéphane BOUGHERFA, elle comprend un pavillon d'environ 160 m2 et d'un local d'activité d'environ 160 m2 sur un terrain de 1 130 m2, nous pouvons donc évaluer le bien à hauteur de 1.300.000 €.

La parcelle M194 est la propriété de la SCI HAMDI depuis le 21/03/2017, le prix d'acquisition était de 380.000 €, auquel il faut ajouter les travaux effectués qui représentent un montant d'environ 100.000 €, l'évolution de l'indice sur 7 ans est de 21,7%, nous pouvons donc évaluer le bien à hauteur de 584.160 €.

La parcelle M196 est la propriété de la SCI HAMDI depuis le 20/05/2020, le prix d'acquisition était de 273.000 €, auquel il faut ajouter les travaux effectués qui représentent un montant d'environ 20.000 €, l'évolution de l'indice sur 4 ans est de 12,4%, nous pouvons donc évaluer le bien à hauteur de 329.332 €.

L'évaluation des indemnités de dépossession est donc estimée à 10.825.495 €. Il faudra également ajouter les frais de réemploi, les indemnités d'éviction commerciales et les aléas évalués par l'EPT à 1.907.000 €, soit un coût total estimé à 12.732.495 €

Le bilan coût/avantages des acquisitions foncières dans l'état actuel du projet n'est pas dans l'intérêt du but poursuivi par l'expropriant. (...) En effet, l'expropriant peut acquérir la gestion des parcelles C 194 et C 110 pour un coût moindre par rapport à son projet actuel.

M CHICHKOYAN précise enfin que « **les logements situés dans le bâtiment existant sur la parcelle M 28 sont loués** depuis août 2019 aux familles suivantes : DMYTRUK, EFTENII, GOROVEI, URSACHI. »

4.4.3 Les questions posées par le commissaire enquêteur au président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et les réponses apportées.

Les observations recueillies à l'occasion de l'enquête et le dossier d'enquête parcellaire ont été exploités pour formuler des questions sur lesquelles le commissaire enquêteur souhaitait que le département des Hauts- de-Seine apporte des éléments de réponse.

La note correspondante a été établie en application de l'article R. 131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *Le commissaire enquêteur(...) donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés (...) et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer* »

Cette note a été communiquée le 20 mars au responsable du projet qui a adressé la réponse de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris au commissaire enquêteur le 28 mars.

Les échanges entre le commissaire enquêteurs et l'EPT pouvant en partie relever de l'enquête parcellaire sont retranscrits ci après.

Question 1.2.2 - Indiquer si l'extension du projet sur la parcelle C 194 à Bièvres a été envisagée lors du constat de l'insuffisance de la parcelle M 17 (à la place de l'extension au nord) et l'appréciation de l'EPT sur cette proposition alternative.

Réponse de l'EPT :

Oui, l'extension du projet sur la parcelle C194 à Bièvres a été envisagée lors du constat de l'insuffisance de la parcelle M17. Un courrier du président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris a été envoyé au président du Conseil département en date du 25/06/2020, en sa qualité de propriétaire du site.

Ce courrier rappelle au Président du Conseil départemental l'acquisition par l'EPT de la parcelle M17 pour y créer un démonstrateur écologique territorial et y affirme clairement son intérêt pour l'acquisition de tout ou d'une partie de la parcelle voisine dans le cas où le projet de Cité Citroën se réaliserait sur un autre site.

Toutefois, le Conseil Départemental était engagé sur le projet de cité Citroën/DS, porté par l'association "l'Aventure Peugeot Citroën DS" qui devait être accueilli sur cette parcelle.

Remarque du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend connaissance de la démarche engagée en 2020 par l'EPT pour une extension du projet à l'ouest, avant de retenir un extension au nord. L'EPT ne précise pas s'il a reçu une réponse explicite à son courrier de juin 2020.

Selon des informations recueillies lors de l'enquête le projet d'implantation de la cité Citroën DS sur la parcelle C 194 est abandonné, en lien avec le transfert à Poissy du centre d'études Stellantis de Villacoublay.

Le commissaire enquêteur avait interrogé le 11 mars 2024 la commune de Bièvres pour savoir si un projet d'aménagement est, à sa connaissance envisagé sur la parcelle C 194. La réponse reçue par mail le 21 mars 2024 indique : « *Le terrain C 194 à Bièvres appartient au département de l'Essonne. Il fait actuellement l'objet d'un projet à l'étude porté par un opérateur économique privé.*

A court terme, ce terrain est inconstructible car il se trouve dans la zone 2AU du PLU de Bièvres. Son ouverture à l'urbanisation devra être précédée par une procédure de révision du document d'urbanisme.

Le Département, en tant que propriétaire, et la Commune de Bièvres, en tant que collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire, sont réunies autour de l'intérêt commun de soutenir un projet culturel qui permette de marquer et de mettre en valeur l'entrée sur le territoire de l'Essonne et de Bièvres, un projet qui soit cohérent avec l'histoire du site et avec son environnement naturel en bordure du bois de Verrières. »

Question 8 - Indiquer les obligations qui s'imposent à l'EPT pour le relogement des habitants présents sur le site du projet et vis-à-vis des entreprises y exerçant des activités, ainsi que les modalités de mise en œuvre envisagées.

Réponse de l'EPT :

Il ressort de la combinaison des articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme que la personne publique qui bénéficie d'une expropriation est tenue d'une obligation de relogement vis-à-vis des occupants réguliers des immeubles expropriés, si l'expropriation nécessite leur éviction définitive.

L'obligation de relogement est une condition préalable à toute demande visant à indemniser les occupants, puis à leur expulsion.

Les occupants au sens de ces dispositions sont définis par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et concernent notamment le locataire, le sous-locataire et l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et des locaux d'hébergement constituant leur résidence principale. Par exemple, un squatteur ne peut pas bénéficier d'un relogement dès lors qu'il ne s'agit pas d'une occupation de bonne foi. La qualité d'occupant s'apprécie à la date de l'ordonnance d'expropriation.

L'occupant bénéficiant d'un droit au relogement peut y renoncer, mais cette renonciation, qui peut être tacite, doit être claire et non équivoque (en ce sens, Cass. 3e civ., 27 février 2013, n° 12-11.995, précité et Cass. 3e civ., 16 mars 2022, n° 21-10.032). À ce titre, une indemnisation calculée sur la valeur d'un immeuble libre de toute occupation ne vaut pas renonciation (mêmes jurisprudences).

En vertu des dispositions de l'article L. 423-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant tenu à une obligation de relogement en est délié lorsqu'une offre a été effectuée : « S'il est tenu à une obligation de relogement, l'expropriant en est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré. Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement est, si cela est possible, offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré et situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe ».

Selon les dispositions de l'article R. 423-9 du même code :

« Il ne peut être offert un local de relogement à un propriétaire exproprié qui occupe tout ou partie de son immeuble que si cette offre a été acceptée par ce propriétaire avant la fixation des indemnités d'expropriation, afin de permettre au juge et, le cas échéant, à la cour d'appel, de tenir compte de ce relogement lors de la fixation des indemnités d'expropriation ».

Il résulte de ces dispositions qu'il est nécessaire que l'offre et l'acceptation interviennent avant le jugement fixant les indemnités d'expropriation, lorsque l'occupant est le propriétaire de l'immeuble exproprié (ce qui n'est pas le cas en l'espèce).

L'EPT respectera les dispositions du code de l'expropriation et de l'urbanisme en matière de relogement dès lors que les locataires démontreront qu'ils sont régulièrement occupants. Or, à ce jour, les données sur les occupants locataires n'ont pas été communiquées par les propriétaires malgré nos multiples demandes.

Remarque du commissaire enquêteur : il est pris acte des réponses apportées en matière de relogement des locataires

Arrêté à La Garenne-Colombes, le 11 avril 2024



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Au terme de l'enquête parcellaire
effectuée du 26 février 2024 au 12 mars 2024, relative au**

PROJET DE DEMONSTRATEUR ECOLOGIQUE TERRITORIAL À CHÂTENAY-MALABRY (92290)

Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête parcellaire a été constitué conformément à la réglementation.

Mesures de publicité

Selon les attestations produites, les mesures de publicité prescrites par l'arrêté préfectoral ont été respectées. L'ouverture de l'enquête a été notifiée aux 3 propriétaires concernées.

Déroulé de l'enquête et observations formulées

L'enquête s'est déroulée, sans incident, conformément aux prescriptions de l'arrête préfectoral

5 lettres d'observations émanant de locataires d'immeubles devant être acquis ont été intégrées au registre de l'enquête parcellaire déposé en mairie.

Durant l'enquête conjointe 4 documents ont été adressés en mairie ou remis au commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête de DUP L'imputation à l'une ou l'autre enquête du contenu de deux de ces documents (déposés par des représentants des deux SCI propriétaires d'immeubles soumis à l'enquête parcellaire) n'est pas toujours aisée. Ces deux contributions ont donc été examinées au titre de la présente enquête

Enfin des observations déposées sur le registre dématérialisé de l'enquête de DUP ou annexées à celui-ci et susceptibles de concerner l'enquête parcellaire ont également été analysées.

Délais à respecter pour l'identification par les propriétaires, auprès de l'expropriant, des locataires et des détenteurs de droits réels

Les lettres de notification adressées aux trois propriétaires rappellent les dispositions des articles L. 311-1 à 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Pour permettre à l'expropriant d'identifier les locataires susceptibles d'être indemnisés et les occupants de logements susceptibles de bénéficier de deux proposition de relogement, l'article L. 311-2 fait une double obligation aux propriétaires (ou usufruitiers) concernés d'une part d'« appeler » et d'autre part identifier leurs locataires auprès de l'expropriant.

En application de l'article R. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique⁹, cette identification des locataires auprès de l'expropriant doit intervenir dans un délai d'un mois. Le

⁹ Article R. 311-1 « La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes. »

contenu de cet article a été rappelé dans ces lettres de notification (la notification est intervenue le 20 février 2024 pour deux propriétaires et le 22 février pour le troisième), et notamment le délai d'un mois durant lequel l'identification des locataires doit intervenir.

A la date du 8 avril, l'EPT n'avait reçu en retour aucun des questionnaires adressés aux propriétaires.

Néanmoins l'enquête a permis de :

- confirmer la présence d'un logement d'habitation occupé par M et Mme FERNANDO dans la propriété de M BOUGHERFA et de l'activité de la société NINA OR dans cette propriété et de la société AD2R dans la propriété de la société SCI HAMDI (informations figurant dans le dossier de DUP p 35) et d'obtenir des informations complémentaires sur ces occupations ou activités,
- de prendre connaissance de la présence de 4 logements d'habitation occupés par les familles DMYTRUK, EFTENII, GOROVEI, et URSACHI depuis août 2019 dans la propriété de la société SCI ARAVNIE.

Le délai d'un mois fixé pour les autres détenteurs de droits réels pour se faire connaître auprès de l'expropriant fixé par l'article R. 311-2 pour la mise en œuvre de l'article L.311-3 a par ailleurs rappelé dans le dernier alinéa de l'avis d'enquête (affiché en mairie à leur intention).

Aucune personne ne s'est manifestée auprès de l'expropriant dans ce délai.

Appréciation sur le développement du projet de démonstrateur au nord ou à l'ouest de la parcelle M 17 déjà acquise par l'EPT et conclusion de l'enquête de DUP

Appréciation sur le développement du projet de démonstrateur au nord ou à l'ouest

(copie d'un paragraphe des conclusions motivées de l'enquête de DUP)

Cette question (qui ne paraît pas avoir été abordée lors de l'enquête publique sur la modification du PLU) est posée par plusieurs contributeurs, et pas uniquement par des propriétaires ou des habitants des immeubles à exproprier

A mon sens, les avis défavorables ainsi exprimées ne portent pas sur le programme du projet, ni sur sa première phase de réalisation, mais sur la localisation retenue pour les équipements réalisées dans la seconde phase. Ils ne contestent pas l'utilité publique du projet, mais le périmètre retenu, en présentant une variante de localisation de composantes du projet.

Ces contributeurs critiquent le choix fait par l'EPT, après le constat que la parcelle M17 ne pouvait accueillir l'ensemble du projet, d'une extension au nord sur des parcelles bâties accueillant des logements et des activités installées assez récemment (avec une construction en cours, autorisée en 2020), alors qu'un terrain à l'ouest sur le territoire de la commune de Bièvres leur paraît plus approprié pour cette extension (terrain similaire à la parcelle M17 en bordure de voie, en grande partie constructible et appartenant à une collectivité).

Choisir cette variante réduirait l'impact social et le coût du projet, compte tenu notamment des dépenses de libération des emprises à acquérir au nord avec deux immeubles d'habitation occupés par 6 familles, les locaux et aires d'activité de deux sociétés employant au total de l'ordre de 50 personnes (selon les contributions) et un immeuble en construction destiné à accueillir 3 logements et une activité artisanale, alors que les parcelles à l'ouest ne sont pas occupées et présentent des caractéristiques similaires à la parcelle M 17.

Je considère que cet argumentaire est a priori pertinent sur le plan socio-économique et peut-être en termes de coût (le projet devrait contribuer au financement d'un échangeur ou d'un carrefour d'accès sur la RN 306), même s'il conduit à envisager le développement du projet à l'extérieur du territoire de l'EPT en franchissant la limite entre les communes de Châtenay-Malabry et de Bièvres devenue la

limite entre les départements des Hauts-de-Seine et de l'Essonne. Cette limite historiquement constituée par le lit de la Sygrie, cours d'eau désormais disparu sous un remblai uniforme n'est toutefois plus perceptible sur le terrain.

L'EPT a initialement conçu son projet sur son territoire en acquérant auprès du conseil départemental de l'Essonne (qui était alors propriétaire de l'ensemble du site remblayé) la parcelle M 17 située dans les Hauts-de-Seine à Châtenay- Malabry.

En restituant ces contributions, j'ai demandé à l'EPT si l'extension du projet sur la parcelle C 194 à Bièvres avait été envisagée lors du constat de l'insuffisance de la parcelle M 17 (à la place de l'extension au nord) et quelle était son appréciation de l'EPT sur cette proposition alternative.

L'EPT m'a répondu que *« l'extension du projet sur la parcelle C194 à Bièvres a été envisagée lors du constat de l'insuffisance de la parcelle M17. Un courrier du président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris a été envoyé au président du Conseil département en date du 25/06/2020, en sa qualité de propriétaire du site. Ce courrier rappelle au Président du Conseil départemental l'acquisition par l'EPT de la parcelle M17 pour y créer un démonstrateur écologique territorial et y affirme clairement son intérêt pour l'acquisition de tout ou d'une partie de la parcelle voisine dans le cas où le projet de Cité Citroën se réaliserait sur un autre site. »*

Toutefois, le Conseil Départemental était engagé sur le projet de cité Citroën/DS, porté par l'association "l'Aventure Peugeot Citroën DS" qui devait être accueilli sur cette parcelle. »

L'EPT ne précise pas s'il a reçu une réponse explicite à son courrier de juin 2020. et ne porte pas, en 2024, d'appréciation explicite sur une variante qu'il avait envisagée en 2020.

Selon des informations recueillies lors de l'enquête, le projet d'implantation de la cité Citroën DS sur la parcelle C 194 a été abandonné, en lien avec le transfert à Poissy du centre d'études Stellantis de Villacoublay.

J'avais interrogé le 11 mars 2024 Madame le maire de Bièvres pour savoir si un projet d'aménagement est, à sa connaissance envisagé sur la parcelle C 194. La réponse reçue par mail le 21 mars 2024 indique : *« Le terrain C 194 à Bièvres appartient au département de l'Essonne. Il fait actuellement l'objet d'un projet à l'étude porté par un opérateur économique privé. »*

A court terme, ce terrain est inconstructible car il se trouve dans la zone 2AU du PLU de Bièvres. Son ouverture à l'urbanisation devra être précédée par une procédure de révision du document d'urbanisme.

Le Département, en tant que propriétaire, et la Commune de Bièvres, en tant que collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire, sont réunies autour de l'intérêt commun de soutenir un projet culturel qui permette de marquer et de mettre en valeur l'entrée sur le territoire de l'Essonne et de Bièvres, un projet qui soit cohérent avec l'histoire du site et avec son environnement naturel en bordure du bois de Verrières. »

Cette réponse, avec un projet à l'étude sur la parcelle C 194, rend certes peu probable en l'état une adhésion du département de l'Essonne et de la commune de Bièvres à une extension du projet de démonstrateur sur la parcelle C 194. Néanmoins, avant que cette variante, qui me paraît préférable sous plusieurs aspects à la solution retenue dans le dossier d'enquête, ne soit définitivement écartée, il me paraît nécessaire qu'elle soit réexaminée par l'EPT en liaison avec les collectivités concernées.

Un tel réexamen ne retarderait pas la réalisation de la station hydrogène.

- Si la conclusion était de retenir la variante ouest, le plan masse du projet devrait être revu et un nouvel examen au cas par cas du projet serait nécessaire. Dans ce cadre, le maintien de l'accès nord prévu pour piétons et cyclistes me paraît nécessaire et donc l'acquisition de la parcelle M 196 et d'une partie de la parcelle M 14 (ou de la parcelle M 195 dans le domaine de Clairbois, hors du périmètre soumis à l'enquête) pour assurer la continuité entre la parcelle M 196 et la parcelle M 17.

Une procédure de révision du PLU de Bièvres devrait être engagée et l'OAP du démonstrateur écologique inscrite dans le PLUi arrêtée de Vallée Sud Grand Paris devrait être modifiée.

- Si la conclusion était de maintenir la variante nord, la procédure engagée de DUP pourrait se poursuivre sur le périmètre prévu. Une coordination des deux projets serait souhaitable notamment pour les accès sur la RN 306/RD 906.

Conclusion de l'enquête de DUP (rappel)=

Dans mes conclusions de l'enquête de DUP, j'ai ensuite indiqué :

« N'ayant pas reçu en 2020 de réponse positive à sa proposition d'acquisition d'une parcelle située à l'ouest, l'EPT s'est engagé sur un développement du projet au nord. (...) Avant que cette variante, qui me paraît préférable sous plusieurs aspects à la solution retenue dans le dossier d'enquête, ne soit définitivement écartée, il me paraît nécessaire qu'elle soit réexaminée entre les collectivités concernées. J'exprime donc une réserve à ce propos »

« Je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la création d'un démonstrateur écologique territorial à Châtenay-Malabry,

sous réserve d'un nouvel examen par l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, en liaison avec les collectivités concernées, d'un développement du projet sur le territoire de la commune de Bièvres à l'ouest du terrain dont il est déjà propriétaire à Châtenay-Malabry, en lieu et place du développement au nord de celui-ci, prévu dans le dossier soumis à l'enquête. »

Conclusion

Mon avis sur l'emprise des ouvrages projetés dépend du résultat de ce réexamen.

Je considère que l'enquête parcellaire a permis aux trois propriétaires concernés d'exprimer leurs observations écrites, deux d'entre eux ayant déposé leurs observations, et à leurs locataires de s'identifier auprès de l'expropriant.

Je considère, au vu du dossier d'enquête, des observations écrites formulées et des réponses de l'EPT, que, dès lors que le projet de démonstrateur écologique territorial aura été reconnu d'utilité publique, un arrêté de cessibilité pourra intervenir :

- si le développement du projet au nord est maintenu, sur tout ou partie des emprises identifiées lors de l'enquête parcellaire,

- si le développement du projet à l'ouest est retenu, sur les emprises nécessaires à un accès nord au projet pour piétons et cyclistes, soit la parcelle M 196 et une partie de la parcelle M 14.

Arrêté à La Garenne-Colombes, le 11 avril 2024



ANNEXES

**communes aux rapports et conclusions
de l'enquête d'utilité publique et de l'enquête parcellaire effectuées
du 26 février 2024 au 12 mars 2024, relative au**

**Projet de démonstrateur écologique territorial
à Châtenay-Malabry (92290)**

N°	Objet
1	décision du président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
2	arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
3	avis d'enquête (affiche)
4	publication de l'avis dans deux journaux
5	constats d'affichage :
5a	- procès verbal de constat du 16 février 2024 à la requête de l'EPT (affichage sur le site, en mairie et et sur plusieurs panneaux de la ville)
5b	- certificat d'affichage de l'adjointe au maire du 18 mars 2024 (affichage en mairie et aux emplacements habituels réservés à l'affichage municipal)
5c	• certificat d'affichage du président de l'EPT du 29 mars 2024 (affichage au siège social et au siège administratif de l'EPT ainsi que sur le site du projet)
6	extraits du magazine municipal «Les Nouvelles de Châtenay-Malabry » (février et mars 2024
7	extraits du site internet de l'EPT Vallée Sud- Grand Paris
8	extraits du site internet de la préfecture des Hauts de Seine
9	extraits du site internet de PubliLégal
10	extraits du site internet de Châtenay-Malabry
11	questions posées à l'EPT suite à l'enquête publique (extrait)
12	réponses de l'EPT aux questions posées (mail d'envoi)
13	tableau d'analyse des contributions par thématiques
14	lettre de notification (exemple)
15	notifications (RAR et signification par huissier)

Les annexes sont imprimées à la fin du rapport de l'enquête préalable à la DUP