

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du 12 janvier 2023

**N° 2023/010 - INSTAURATION D'UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LE
SECTEUR DE LA MAILLARDE EN QUALITÉ DE RÉSERVE FONCIÈRE**

Le 12 janvier 2023 à 19h30, les membres du Conseil municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de M. Jean-Pierre BARNAUD, Maire, au nombre de 25, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 6 janvier 2023.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal pour la présente séance, Madame Christine COURTOIS, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les a accepté(e)s.

Étaient présents :

M. Jean-Pierre BARNAUD Maire.

M. Jacques DRIESCH, Mme Anne-Marie VIALATOUX, M. Didier TREMOUREUX , Mme Christine COURTOIS, M. Didier STHOREZ, Mme Annie PELLET-SCHIFFRINE, M. Brice CHATEL, Mme Félicia BOISNE-NOC, M. Pierre-Alexandre BAUX, Maires-adjoints.

M. Jean-Louis POUJOL, M. Jean-François FABRE, M. Richard DELLA-MUSSIA, Mme Valérie MICHEL, Mme Sophie LE MONNIER, Mme Véronique GLOVER, Mme Nathalie PAOLUCCI, Mme Samira GUERROUMI, Mme Teresa LOSSO, M. Mickaël ASSOUS , M. Jean-Luc DOUBLET, M. Emmanuel PUPPO, Mme Laurence GRANDJEAN, Mme Orianne LOUAIL, M. Yahne BECKET MOUCKOLAS, Conseillers municipaux.

Étaient représentés :

M. Jean-Jacques LE TARNEC, pouvoir à Mme Félicia BOISNE-NOC

Mme Martine LERFEL, pouvoir à M. Mickaël ASSOUS

M. Denis FASANARO, pouvoir à M. Richard DELLA-MUSSIA

Mme Françoise TROUVILLE, pouvoir à M. Jacques DRIESCH

Mme Christiane CORNU, pouvoir à Mme Teresa LOSSO

M. Hamza MOKHTARI, pouvoir à M. Pierre-Alexandre BAUX

Mme Annie BOUDEVILLAIN, pouvoir à M. Emmanuel PUPPO

Était absent :

Mme Marie-Christine DIRRINGER.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du Conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des Conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Membres composant le Conseil Municipal ... :	33
Membres en exercice	33
Membres présents	25
Membres excusés et représentés	7
Membre absent non représenté	1



OBJET : INSTAURATION D'UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LE SECTEUR DE LA MAILLARDE EN QUALITÉ DE RÉSERVE FONCIÈRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-2 et suivants,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 221-1 et suivants,

VU le code de l'expropriation par cause d'utilité publique et notamment les articles L.1, L.121-1 et suivants, R112-1 et suivants et R. 131-1 et suivants,

VU la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Chennevières-sur-Marne, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) le 28 septembre 2017,

CONSIDERANT que le secteur de la Maillarde sur la commune de Chennevières-sur-Marne se situe sur la partie centrale des terrains libérés à la suite de l'abandon du projet de Voie de desserte orientale (VDO) qui traversait la commune de Chennevières-sur-Marne du nord au sud ; que, classé en zone 2AU au plan local d'urbanisme de la commune (zone insuffisamment équipée, à urbaniser à long terme), il s'étend sur environ 26,5 hectares (ha) et est composé pour la majeure partie de sa superficie de terrains non-bâtis (certains occupés par des personnes sans droit ni titre – agriculteur, voisins entretenant des jardins ouvriers) et non viabilisés ; que la seule partie bâtie du secteur est la partie Ouest, située le long de la rue Aristide Briand, composée de pavillons, bâtiments collectifs et commerces,

CONSIDERANT qu'en 2016 la commune de Chennevières-sur-Marne, GPSEA et l'EPFIF se sont rapprochés afin d'engager la constitution d'une réserve foncière sur ce périmètre ; qu'une convention d'intervention foncière identifiant un périmètre de veille foncière sur le secteur dit « de la Maillarde élargi » a ainsi été conclue entre la commune de Chennevières-sur-Marne, GPSEA et l'EPFIF le 28 septembre 2017,

CONSIDERANT que la maîtrise foncière du site doit permettre de mener à terme une opération d'aménagement dont le programme reste à définir au moyen d'études urbaines, en lien notamment avec les autres études et projets en cours sur la commune et le territoire, dont les secteurs concernés par l'ex-VDO,

CONSIDERANT que ce secteur pourrait notamment accueillir :

- Des logements, dont un certain nombre sociaux
- Des activités économiques
- Des équipements publics permettant de remédier à la vétusté de la plupart des équipements existants
- Des espaces paysagers non artificialisés (parc, ferme urbaine, etc.)
- Un transport en commun en site propre dans le prolongement de la première phase de l'Altival devant à terme arriver en entrée de ville-Nord/RD4 à Chennevières-sur-Marne
- Un maillage d'infrastructures permettant les déplacements en modes actifs (marche et vélos)

CONSIDERANT que, compte tenu de la difficulté de continuer à maîtriser le foncier par voie amiable, la commune, GPSEA et l'EPFIF souhaitent pouvoir recourir à l'expropriation,

CONSIDERANT que l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité d'acquérir, par voie d'expropriation, des immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ; que cette procédure dite « déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière » ne nécessite pas que le projet soit précisément défini,

CONSIDERANT que préalablement au prononcé de la déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral, une enquête d'utilité publique doit être effectuée afin d'informer le public conformément aux dispositions de l'article L.110-1 du code de l'expropriation,

CONSIDERANT qu'en ce cas, conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier de DUP comprend :

- Une notice explicative
- Le plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

CONSIDERANT que de même, l'expropriation nécessite au préalable un arrêté de cessibilité pris par le Préfet du département, après enquête parcellaire, dont l'objet est notamment d'identifier les parcelles concernées par l'expropriation, ainsi que l'identité de leurs propriétaires,

CONSIDERANT qu'aussi, conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à acquérir
- La liste des propriétaires concernés

CONSIDERANT que le projet relève de l'utilité publique pour les motifs suivants (détaillés dans le dossier joint à la présente communication) :

- La poursuite d'un intérêt général :

L'intérêt général de la future opération est justifié par :

- La densification, la réalisation de logements, y compris sociaux, de locaux d'activités et d'équipements publics afin de permettre à la commune de remplir ses obligations SRU et d'accueillir des équipements publics nécessaires aux nouveaux habitants mais aussi pour remplacer ceux qui sont vieillissants et énergivores
- L'aménagement d'espaces ouverts et paysagers permettant à la fois, de pérenniser la non-artificialisation des sols, l'appropriation d'espaces végétalisés, de loisirs et détente par les habitants et les usagers et la conservation de la mémoire de l'espace agricole
- L'amélioration de la desserte en transports en commun et des modes actifs permettant ainsi de désenclaver le secteur et d'améliorer le maillage de la commune vers le sud et l'est de son territoire

- La nécessité de recourir à l'expropriation :

Aujourd'hui, sur les 26,5 hectares du site, 7 hectares sont maîtrisés par la ville et 7,3 hectares par EPAMARNE. Sur les parcelles restant encore à acquérir pour assurer une maîtrise publique complète, l'EPIFIF a acquis environ 2,8 hectares de terrains entre 2017 et 2020.

Les acquisitions à l'amiable se faisant plus difficiles, il est nécessaire de recourir à l'expropriation afin de finaliser la maîtrise foncière du secteur,

- Un bilan coût / avantage favorable

Les inconvénients et coûts de ce projet sont limités

- Artificialisation partielle du site : le SDRIF a identifié la nécessité de préserver une liaison verte dans le secteur de la Maillarde, ce que les grandes orientations souhaitées à ce jour par les élus soutiennent puisqu'une superficie importante du secteur devra être non-artificialisée pour être mise à disposition d'un usage quotidien des habitants de la ville et de l'EPT (parc urbain, ferme urbaine)
- Atteinte relative à la propriété privée dans la mesure où 67% du secteur est déjà maîtrisé par la puissance publique
- Compte tenu de la grande superficie du secteur de la Maillarde et de son emplacement en retrait des quartiers avoisinants et des axes routiers majeurs de la ville, les futurs travaux liés à l'opération voulue par la collectivité n'engendreront pas de gêne pour le fonctionnement urbain global de la ville de Chennevières-sur-Marne

- L'importance de l'opération :

Un secteur d'une telle superficie (27 hectares) pour accueillir ces différentes fonctions urbaines (transports, logement, éventuels équipements publics, emprises non artificialisée), ne semble pas exister ailleurs, à Chennevières-sur-Marne ou sur le territoire de GPSEA.

- L'urgence :

A l'instar de l'ensemble de la région francilienne, les territoires GPSEA et de la commune de Chennevières-sur-Marne subissent depuis plusieurs années une forte pression foncière se manifestant par l'inflation des prix fonciers.

Dans le secteur de la Maillarde en particulier, la prospection d'opérateurs privés a pour l'instant été contenue par l'action préventive de la commune et de l'EPFIF. Toutefois, il ressort aujourd'hui clairement que seule une maîtrise publique et rapide de l'intégralité des parcelles formant le secteur de la Maillarde permettrait, d'une part, d'atténuer la pression sur les prix fonciers et, d'autre part, d'assurer la possibilité de mettre en œuvre une opération d'aménagement globale et cohérente à l'échelle du secteur.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après examen et délibéré,

À LA MAJORITÉ,

26 VOIX POUR

6 VOIX CONTRE (Mme BOUDEVILLAIN, M. DOUBLET, M. PUPPO, Mme GRANDJEAN, Mme LOUAIL, M. BECKET MOUCKOLAS)

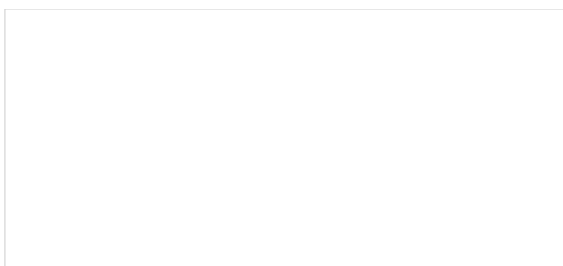
ARTICLE 1 : Sollicite auprès de Madame la Préfète du Val-de-Marne la déclaration d'utilité publique dite « réserve foncière » et l'arrêté de cessibilité pour le secteur de la Maillarde sur la commune de Chennevières-sur-Marne.

ARTICLE 2 : Demande à Madame la Préfète du Val-de-Marne de prescrire conjointement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire pour le secteur de la Maillarde.

ARTICLE 3 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de la procédure.

ARTICLE 4 : Précise que le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité sera l'établissement public foncier d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et ont signé les membres présents



Le Maire,



Jean-Pierre BARNAUD

La présente délibération, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Chennevières-sur-Marne.