

Département de l'Essonne



DCPPAT
Courrier reçu le
14 FEV. 2022
Préfecture de l'Essonne

**Enquête Parcellaire simplifiée,
complémentaire n° 2
sur la commune de Viry-Châtillon**

Ligne de transport public Tram 12 Express

Du 3 au 20 janvier 2022

Le 10 février 2022

Table des matières

1ERE PARTIE – PROCES-VERBAL D’OPERATIONS	5
1. PREAMBULE.....	5
1.1. L’enquête publique.....	5
1.2. Le commissaire enquêteur.....	5
1.3. Le cadre juridique de l’enquête parcellaire.....	5
2. OBJET DE L’ENQUETE PARCELLAIRE.....	9
2.1 Présentation du projet Tram 12 Express	12
2.2 Présentation du maître d’ouvrage	12
2.3 Les emprises foncières.....	13
3. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VIRY-CHATILLON	16
4. COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUETE	19
4.1. La notice explicative.....	19
4.2. Les pièces administratives	20
4.3. Les plans	20
4.4. L’état parcellaire.....	20
4.5. Le registre d’enquête.....	21
5. ORGANISATION DE L’ENQUETE PARCELLAIRE.....	22
5.1. Désignation du commissaire-enquêteur	22
5.2. Modalités de l’enquête parcellaire	22
5.2.1. Contact avec la préfecture	22
5.2.2. Contact avec le maître d’ouvrage.....	22
5.2.3. Arrêté du Préfet	23
5.2.4. Date et durée de l’enquête parcellaire.....	23
5.2.5. Réception du public par le commissaire-enquêteur	23
5.3. Publicité.....	23
5.3.1. Annonces légales.....	23
5.3.2. Notification	23
5.3.3. Autres informations du public.....	24
5.4. Formalités de clôture de l’enquête	24
6. ETAT DES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES.....	25
6.1. Les observations du commissaire-enquêteur.....	25
6.2. Appréciation du commissaire-enquêteur sur l’enquête sur le déroulement de l’enquête.....	26

2^{EME} PARTIE – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	28
7. AVIS SUR LES EMPRISES.....	28
7.1. Rappels sur la procédure de l'enquête parcellaire	28
7.2. Objectifs de la présente enquête parcellaire complémentaire	29
7.3. Déroulement de l'enquête parcellaire	30
7.4. Motivation	30
7.4.1. Identification des titulaires de droits réels.....	31
7.4.2. Avis sur les emprises.....	31
7.5. Avis	32
Annexe 1 – Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire	34
Annexe 2 – Attestation de non-observation	39
Annexe 6 – Certificat d'affichage des notifications	41

Département de l'Essonne



Procès-verbal d'opérations

**Enquête Parcellaire simplifiée complémentaire
n° 2 sur la commune de Viry-Châtillon**

Du 3 au 20 janvier 2022

Ligne de transport public Tram 12 Express

1ERE PARTIE – PROCES-VERBAL D'OPERATIONS

1. PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête parcellaire simplifiée complémentaire permettant d'identifier les titulaires de droits réels immobiliers dans le cadre du projet de la ligne de transport public Tram 12 Express. L'enquête fait suite à celle relative à la Déclaration d'Utilité Publique.

1.1. L'enquête publique

Il existe deux principales sortes d'enquêtes :

- Les enquêtes d'utilités publiques et parcellaires relevant du code de l'expropriation,
- Les enquêtes publiques relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier tous les titulaires de droits réels (droit sur un bien immobilier) et autres personnes intéressées en lien avec les biens devant être cédés, notamment dans le cadre d'une expropriation.

L'enquête publique ou parcellaire est dirigée par un commissaire-enquêteur.

1.2. Le commissaire enquêteur

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du tribunal administratif.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

1.3. Le cadre juridique de l'enquête parcellaire

La présente enquête relève du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L et R.131-1 et suivants) :

Article R.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

(DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014)

Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

Article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

Article R.131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

I. – Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. – Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

Article R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions

prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14.

Article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, 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, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Article R.131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article R.131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R.131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Article R.131-10 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4.

Article R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.

Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

2. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE¹

Historique

L'enquête parcellaire a pour objet de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires ou titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées, en application de l'article L.131-1 du code de l'expropriation.

En l'espèce, il s'agit d'une 2^{ème} enquête parcellaire complémentaire qui concerne des parcelles situées sur la commune de Viry-Châtillon.

Par arrêté du 22 août 2013, le préfet de l'Essonne a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation du Tram 12 Express entre les villes de Massy et Evry, pour une durée de 5 ans².

A la suite de la Déclaration d'Utilité Publique, une enquête parcellaire a été réalisée sur les communes traversées par le projet. Cette enquête a été prescrite par un arrêté préfectoral du 12 novembre 2013 et s'est déroulée du 2 décembre 2013 au 20 décembre 2013.

Par arrêté préfectoral du 21 janvier 2016, le préfet de l'Essonne a déclaré cessible les parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération.

Par effet de l'ordonnance d'expropriation du 15 juin 2016 rendue par le tribunal de grande instance d'Evry, la quasi-totalité des propriétés inscrites dans cette dernière a été transférée au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités.

Cette ordonnance d'expropriation du 15 juin 2016 a été suivie d'une ordonnance d'expropriation modificative prise le 10 octobre 2016 suite à l'ajout d'une partie de l'origine de propriété omise par le greffe dans la première ordonnance et à des modifications apportées à l'état parcellaire annexée à l'ordonnance d'expropriation du 15 juin 2016 (décès, déménagements, vente du lot). Ces ajouts et/ou modifications n'ayant pas permis la publication immédiate de l'ordonnance modificative, il est mis en exergue que les propriétaires de lots de copropriété ont procédé à la cession de leur lot indépendamment de la procédure d'expropriation en cours.

Par conséquent, une première enquête complémentaire s'est déroulée du 4 novembre au 23 novembre 2019. Elle visait à ajouter la parcelle AZ 75 dans l'emprise du projet³.

¹ D'après le dossier d'enquête

² Par arrêté du 2 août 2018, les effets de la déclaration d'utilité publique dudit projet ont été prorogés pour une durée de 5 ans à compter du 22 août 2018.

³ L'enquête parcellaire initiale visait comme emprise du projet seulement la parcelle cadastrée AZ 76 et excluait la parcelle AZ 75.

Dans le cadre de l'indemnisation de l'expropriation, à savoir en nature (attribution d'une place de parking sur le parking réaménagé), il s'est avéré nécessaire de maîtriser la totalité des parcelles AZ 76 et AZ 75, situées rue François de la Rochefoucauld à Viry-Châtillon.

La parcelle AZ 75 a donc été incluse dans le périmètre de l'enquête parcellaire complémentaire en raison de la reconstitution du parking des copropriétaires de la résidence « Bougainville » par Île-de-France Mobilités (le terme résidence « Bougainville » représente l'ensemble des copropriétaires des lots privatifs de parking, résidant dans les bâtiments C, D et E et anciennement appelée « Résidence Erables 23 »).

Etat des lieux du parking actuellement

Les travaux de réaménagement du parking ont été réalisés et se sont achevés en novembre 2020.

De ce fait, la reconstitution des 155 places⁴ de stationnement prévues par Île-de-France Mobilités est réalisée tel que l'attestent les photographies ci-dessous qui ont été prises par le commissaire enquêteur qui s'est rendu sur les lieux de l'enquête le 1^{er} jour de l'enquête.



⁴ Et non 156 comme indiqués dans le dossier de présentation puisqu'il ressort du rapport de la première enquête parcellaire complémentaire qu'il n'y a que 155 places de stationnement privatif auxquelles il faut ajouter 1 place (celle du gardien) qui n'est pas privative mais appartient aux parties communes.



Motivation de l'enquête complémentaire n° 2

La procédure d'expropriation se déroulant dans le périmètre d'une copropriété, l'indemnisation en nature largement acceptée par les copropriétaires implique la réalisation d'une scission de copropriété afin de créer les nouveaux lots de copropriété correspondant aux places de parking nouvellement créées. Etapes qui passera par la création d'une nouvelle copropriété.

Cette création ne pourra intervenir qu'après une scission de copropriété sollicitée par l'Expropriant, aujourd'hui copropriétaire du fait du transfert de propriété par les ordonnances d'expropriation de 162 lots de copropriété.

Cependant, pour réaliser cette demande de scission à l'Assemblée Générale des copropriétaires, il est nécessaire que l'expropriant acquière tous les lots privatifs de parkings.

Au total, 172 lots⁵ privatifs de parking sont concernés, représentant 1 995 tantièmes de propriété sur 100 000 millièmes.

A la suite de la 1^{ère} enquête parcellaire, le Préfet avait pris un arrêté de cessibilité le 6 octobre 2020 rendant cessibles les parcelles cadastrées AZ 75 et 76 ainsi que les lots privatifs de parking dont les propriétaires avaient changé depuis les premières ordonnances de 2016.

Le tribunal judiciaire d'Evry avait rendu une ordonnance d'expropriation le 2 novembre 2020, transférant ainsi la propriété des parcelles et lots précités au profit d'Île-de-France Mobilités.

Depuis, de nouvelles mutations ont eu lieu entre la 1^{ère} enquête parcellaire complémentaire et la prise de l'ordonnance d'expropriation du 2 novembre 2020, ce qui rend nécessaire cette 2^{ème} enquête parcellaire complémentaire.

⁵ Et non 173 comme indiqués dans le dossier (172 emplacements privatifs sur la parcelle AZ 76 auxquels s'ajoutent les 113 emplacements théoriques du lot 410). Si on multiplie 172+113, soit 285 X 7 (millième de parties communes), on arrive bien à 1 995 tantièmes !

2.1 Présentation du projet Tram 12 Express

Le projet de Tram-Train (T12 Express) consiste en la réalisation d'une ligne de tramway empruntant les lignes ferrées existantes du RER C entre la gare de Massy-Palaiseau et Epinay-sur-Orge et une nouvelle infrastructure sur le reste de la ligne jusqu'à la gare d'Evry-Courcouronnes. Il s'étendra sur 20,4 km et traversera 13 communes dans le département de l'Essonne.

Ce projet permet de répondre aux besoins de désenclavement de certains secteurs aujourd'hui mal desservis par les transports en commun et rend plus accessibles les bassins d'emplois de Massy-Palaiseau à Evry-Courcouronnes.

Il permet également d'assurer une correspondance avec des lignes existantes ou en projet.

Par arrêté préfectoral du 22 août 2013, le préfet de l'Essonne a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation du Tram 12 Express entre Massy et Evry pour une durée de 5 ans.

Par arrêté du 2 août 2018, la déclaration d'utilité publique a été prolongée pour une durée de 5 ans à compter du 22 août 2018, tout comme le délai de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de chaque commune accueillant le projet.

2.2 Présentation du maître d'ouvrage⁶

Île-de-France Mobilités (anciennement STIF), composée de la Région Île-de-France et des huit départements franciliens, porte la vision de l'ensemble des transports d'Île-de-France (train, RER, métro, tram et bus).

Île-de-France Mobilités imagine, organise et finance les transports pour tous les Franciliens.

Chaque jour en Île-de-France 9,4 millions de déplacements sont réalisés par les Franciliens grâce à l'un des plus importants réseaux de transports en commun du monde. Que ce soit pour leurs déplacements professionnels ou pour leurs loisirs, équipés d'un passe Navigo (sur carte ou téléphone) ou d'un titre de transport occasionnel, les voyageurs peuvent emprunter les 1500 lignes de bus, 14 lignes de métros, 9 lignes de tramways et 13 lignes de trains et RER qui irriguent la Région. D'ici une dizaine d'années, le réseau d'Île-de-France Mobilités se sera enrichi des nombreux prolongements et des créations de métro, tram et RER en travaux en ce moment dont les prochaines lignes 15, 16, 17 et 18 du métro régional (projet Grand Paris Express).

Pour faire fonctionner quotidiennement l'ensemble de ces lignes, Île-de-France Mobilités passe des contrats avec des entreprises de transports telles que la RATP, la SNCF, Transdev, Kéolis, RATP Dev, Savac-Lacroix et bien d'autres, qui sont responsables du bon fonctionnement des lignes qui leurs sont confiées et d'atteindre les niveaux de qualité de service qui leurs sont fixés (ponctualité, accessibilité, information, sécurité, propreté).

Le coût de fonctionnement de ce gigantesque système s'élève à plus de 10,5 milliards d'euros chaque année. Il est financé par les collectivités locales (Région, Départements et Ville de Paris), les employeurs via une taxe (le versement mobilité, anciennement versement transport) et via la prise en charge de 50% du coût de transport de leur personnel et la vente des titres de transports. C'est Île-de-France Mobilités qui crée les

⁶ D'après le site internet d'Île de France Mobilités.

différents titres de transports (Ticket t+, Navigo Liberté+, forfait Navigo, forfait Imagine'R, forfait Senior, forfait Junior etc...), et en fixe les tarifs.

Les besoins des Franciliens en matière de transport et de mobilité sont en constante évolution. Ce sont les élus locaux réunis dans le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités qui prennent toutes les grandes décisions permettant d'anticiper, d'adapter et de moderniser l'offre de transport aux besoins des voyageurs.

Ainsi, Île-de-France Mobilités pilote l'ensemble des grands programmes de modernisation des transports tels que le renouvellement des trains ou des rames de métro, la mise en accessibilité des gares, le remplacement des bus diesel par des bus propres.... Elle décide des prolongements et des créations des nouvelles lignes de tramways, de RER, de métro, de bus et même de télécabine !

Ces projets de long terme sont réalisés après l'évaluation de leur faisabilité technique, de leur coût et de leur intérêt pour les voyageurs (gains de temps, amélioration des correspondances...) et après de nombreux échanges avec les habitants, les élus des territoires et les acteurs de chaque commune concernée, afin de répondre au mieux aux enjeux locaux.

Avec une politique volontariste pour favoriser le développement de l'usage du vélo ou du covoiturage, mais également en proposant aux voyageurs des outils de recherche d'itinéraire de plus en plus performants et multimodaux, Île-de-France Mobilités s'attache à favoriser les solutions de déplacements les plus vertueuses écologiquement, participant ainsi à l'améliorer la qualité de l'air de la Région au bénéfice de la santé des Franciliens.

2.3 Les emprises foncières

Il s'agit d'une enquête complémentaire à celles déjà réalisées du 2 décembre 2013 au 20 décembre 2013 (enquête parcellaire principale) et du 4 au 23 novembre 2019 (enquête parcellaire complémentaire n° 1)

Les emprises concernées sont les parcelles AZ 75 et AZ 76 pour leur emprise totale⁷.

- ❖ Pour leur totalité, en ce qui concerne les parties communes soit 7 461 m²,
- ❖ De plus, pour 11 x (7/100 000^{ème}) de cote part de parties communes pour les 11 lots privés, soit 77/100 000^{ème}.

⁷ A noter que les parcelles AZ 75 et AZ 76 sont issues de la parcelle AZ 54, suivant le procès-verbal du cadastre n° 913H du 4/09/2015, publié au service de la Publicité Foncière de Corbeil 2 le 07/09/2015, volume 2015P n° 5785.



Représentation des lots privés.



Représentation des parcelles AZ.75 et AZ.76.



Extrait du plan cadastral.

Pour mémoire, il ressort :

- ❖ De l'état parcellaire qu'un emplacement privatif compte pour $7/100\,000^{\text{ème}}$ de partie commune.
- ❖ Du précédent rapport de l'enquête parcellaire complémentaire n° 1 que l'ensemble des lots privatifs (déjà expropriés et ceux de la présente enquête parcellaire) un total de $1\,995/100\,000^{\text{ème}}$ pour l'ensemble des lots privatifs.

3. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VIRY-CHATILLON

L'enquête parcellaire simplifiée complémentaire concerne la commune de Viry-Châtillon dans le département de l'Essonne.

Viry-Châtillon est une commune de 616 ha située à vingt-et-un kilomètres au sud de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.



Vue générale de la commune de Viry-Châtillon.

Sixième commune du département par sa population qui compte près de 31 000 habitants (les Castelvirois, Virois ou Viry-chatillonnais), elle est le chef-lieu du canton de Viry-Châtillon et est incluse dans la Métropole du Grand Paris et totalement intégrée à l'agglomération parisienne.

La commune est aujourd'hui traversée par plusieurs grands axes de communication majeurs, dont l'autoroute A6, limitrophe du secteur concerné par l'enquête parcellaire.

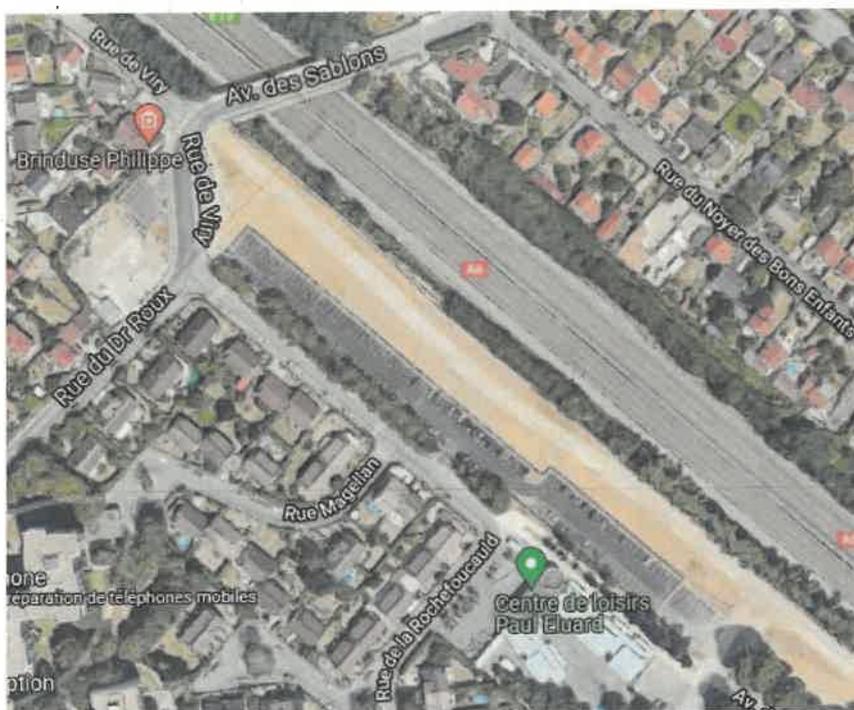
Viry-Châtillon était auparavant composée de deux communes distinctes : Viry-sur-Orge et Châtillon-sur-Seine. Les deux avaient ainsi choisi de mentionner le nom du cours d'eau qui traversait leur territoire, l'Orge et la Seine.

En effet, la commune de Viry-Châtillon est implantée sur la rive gauche de la Seine qui parcourt 1,4 km à l'extrême Est du territoire. Une longue partie de la frontière avec les

communes voisines de Savigny-sur-Orge puis Juvisy-sur-Orge est matérialisée au Nord par le cours de l'Orge qui parcourt 2,3 km sur le territoire communal.



Vue du secteur concerné par l'enquête parcellaire lors de l'enquête complémentaire n° 1 en 2019.



Vue du secteur concerné par l'enquête parcellaire actuellement. On distingue que le parking a été reconstruit.

Viry est implantée pour sa partie ouest en limite du plateau du Hurepoix, et pour sa moitié est dans la vallée creusée par la Seine. Son territoire s'étage entre une altitude maximale de 84 mètres sur le plateau à proximité de la Grande Borne et une altitude minimale de 32 mètres au bord du fleuve. Le territoire s'incline relativement rapidement vers le nord-est et la vallée de la Seine, formant un coteau orienté à l'est.

La commune occupe un territoire dont la forme prend approximativement celle d'un triangle rectangle. 75 % des espaces sont construits et 10 % considérés comme ruraux, exclusivement constitués d'espaces aquatiques autour du lac. Le réseau hydrographique a modelé le terrain, créant un coteau qui sépare aujourd'hui le plateau au sud du territoire de la vallée au nord. Cette vallée accueille plusieurs axes de transport majeurs qui traversent la commune du Nord au Sud, la ligne D du RER, la route nationale 7 et l'autoroute A6. Ces grands axes sont complétés par trois routes départementales suivant approximativement une orientation Est-Ouest, les RD 29, RD 77 et RD 445.

Le territoire est découpé en cinq quartiers : Centre-ville, Plateau, Coteaux de l'Orge, Port-Aviation et Châtillon. Les précédentes limites entre les anciennes communes de Viry-sur-Orge et Châtillon-sur-Seine ne sont pratiquement plus visibles aujourd'hui. Cependant, deux ensembles bien distincts existent aujourd'hui à Viry-Châtillon, conséquences du relief local et de l'urbanisation récente : le bas-Viry à proximité de la Seine et le Plateau, séparés par le coteau et les voies de l'autoroute A6.

La commune connaît un accroissement démographique très rapide de 1954 à 1962, années où sont construits les logements de la Haute Borne, du Buisson-au-Borgne, de la Cilof, aujourd'hui quartier des Coteaux de l'Orge, des Érables. Viry-Châtillon se dote de nombreux équipements sportifs (piscines, patinoire, parc des sports Henri-Longuet...), de maisons de quartier et de deux zones industrielles.

4. **COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire doit, aux termes de l'article R.131-3 du code de l'expropriation créé par le décret 2014-1635 du 26 décembre 2014, contenir :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Le dossier a été réalisé par le cabinet *GEOFIT Expert* et comprend l'ensemble des pièces nécessaires déclinées ci-après.

Le dossier d'enquête se présentait sous la forme suivante : un dossier général comprenant – une notice explicative, les pièces administratives, le plan parcellaire et schématique, et l'état parcellaire.

4.1. **La notice explicative**

Document succinct de 14 pages reliées, mais néanmoins suffisant dans la mesure où il s'agit d'une enquête parcellaire complémentaire – et donc partielle -, la notice présentait :

- Un préambule expliquant l'origine du projet.
- Les objectifs et justifications du Tram 12 entre Massy et Evry.
 - Contexte de l'opération,
 - Justification de l'opération.
- La justification de l'Enquête Parcellaire complémentaire n° 2.
 - Historique des réalisations d'enquêtes parcellaires,
 - Observations concernant la représentation légale actuelle de l'ensemble immobilier « Résidence Erable II »,
 - Objet de la deuxième enquête parcellaire complémentaire.
- Le déroulement et forme de l'enquête parcellaire complémentaire.
 - Organisation de l'enquête parcellaire complémentaire,
 - Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire complémentaire,
 - Déroulement de l'enquête parcellaire complémentaire.
- La présentation des pièces du dossier.
 - La notice explicative,
 - Le plan de situation,
 - Le plan parcellaire,
 - L'état parcellaire.
- La conclusion.

4.2. Les pièces administratives

Dans cette chemise étaient insérées :

- L'arrêté du préfet de l'Essonne n°2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/275 du 06/12/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée,
- La délibération n° 2018/292 du 11 juillet 2018 du conseil d'administration du Syndicat des Transports d'Île-de-France autorisant le directeur général du syndicat à solliciter auprès du préfet de l'Essonne la prorogation de la déclaration d'utilité publique et la prescription d'une enquête parcellaire,
- La décision n° 20190285 du 1^{er} août 2019 du directeur général du syndicat des transports d'Île de France portant délégation de signature notamment à :
 - Monsieur Arnaud Crolais, directeur des infrastructures,
 - Monsieur Gilles Fourt, chef du département des projets métro et pôles,
 - Madame Emilie Lemaire, chef du département des projets de surface zone 1,
 - Monsieur Eric Mauperon, chef du département des projets de surface zone 2.

4.3. Les plans

Il s'agit :

- d'un plan parcellaire à l'échelle 1/1000^{ème},
- d'un plan schématique avec la représentation des 12 lots, dont 11 privés, de copropriété concernés par l'expropriation (plan des places de stationnements).

4.4. L'état parcellaire

L'état se présente sous la forme d'un document de 18 pages reliées et répertoriant 12 propriétés numérotées de 1 à 142.

- Propriété 001 : Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Erables II ». Parcelles AZ 75 et AZ 76. Propriétaire : Numéro de plan : 1
- Propriété 005 : Monsieur Rémy CHIARAMONTI
lot 242 ; numéro de plan : 5
- Propriété 009 : Madame Marlène PELLE
lot 246 ; numéro de plan : 9
- Propriété 050 : Madame Béatrice JACQUET – Monsieur Jérémie VERNA
lot 287 ; numéro de plan : 50
- Propriété 064 : Monsieur Mathieu BORCARD – Madame Victoria AIACHE
lot 301 ; numéro de plan : 64
- Propriété 067 : Madame Caroline OLIVIER
lot 304 ; numéro de plan : 67

- Propriété 068 : Madame Rosette JANSSENS – Monsieur Hassane EI LEMSELLEK
lot 305 ; numéro de plan : 68
- Propriété 097 : Monsieur Fabrice MOUNISSAY – Madame Marie NESTY
lot 334 ; numéro de plan : 97
- Propriété 098 : Monsieur Alexandre NURY – Madame Anne-Sophie LEPIC
lot 335 ; numéro de plan : 98
- Propriété 109 : Madame Karima RAHMOUNI – Monsieur Lahoucine AMANOUS
(propriétaire éventuel)
lot 347 ; numéro de plan : 110
- Propriété 131 : Madame Solenne ANDRE
lot 369 ; numéro de plan : 132
- Propriété 141 : Monsieur Joseph DIOH – Madame Mame NDOUR
lot 379 ; numéro de plan : 142

4.5. Le registre d'enquête

Le registre d'enquête « parcellaire » a été ouvert et clôturé par le préfet de l'Essonne. Il ne contient aucune observation comme l'atteste l'attestation du préfet de l'Essonne, en annexe.

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a été organisée dans les conditions décrites ci-après. Elle n'a donné lieu à aucune difficulté.

5.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Conformément à l'article R.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, j'ai été désigné par arrêté n° 2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/275 du 6 décembre 2021, du préfet de l'Essonne. Ce même arrêt prescrivait les modalités d'organisation de l'enquête parcellaire.

5.2. Modalités de l'enquête parcellaire

5.2.1. Contact avec la préfecture

L'enquête parcellaire s'inscrivant dans le cadre des modalités prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c'est la préfecture qui est à l'origine de la procédure et c'est elle qui m'a contacté pour me proposer de me désigner, dans la mesure notamment où j'avais participé à l'enquête parcellaire (dans le cadre d'une commission d'enquête) qui s'était déroulée du 2 décembre 2012 au 20 décembre 2013, puis à l'enquête parcellaire complémentaire qui s'est déroulé du 4 au 23 novembre 2019.

J'ai reçu le dossier, par courriel, le 25 novembre 2021. Nous avons échangé sur les modalités d'enquête et le 7 décembre 2021, j'ai reçu l'arrêté du préfet de l'Essonne prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée.

Tout au long de la procédure, nous avons fait des points réguliers avec les services de la préfecture et le cabinet GEOFIT Expert.

La préfecture a procédé à l'affichage des notifications d'ouverture d'enquête parcellaire complémentaire sur les panneaux d'information à l'entrée de la préfecture (cf ; certificat d'affichage en annexe).

5.2.2. Contact avec le maître d'ouvrage

J'ai pris attache avec le délégataire Île-de-France Mobilités, maître d'ouvrage, avant le début de l'enquête à l'occasion d'un rendez-vous téléphonique qui a eu lieu le 14 décembre 2021 avec :

- Madame Estelle NONIS, responsable du service assistance foncière chez GEOFIT Expert, mandataire du maître d'ouvrage,

J'ai demandé à ce que le plan parcellaire soit complété par l'indication du n° de plan 2, qui était manquant.

5.2.3. Arrêté du Préfet

L'arrêté 2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/275 du 6 décembre 2021 de Monsieur le préfet de l'Essonne, a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R.131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il reprenait les différents points de cet article, à savoir : l'objet de l'enquête, la date d'ouverture et la durée, les heures d'accès du public, le siège du lieu de l'enquête, ainsi que la mention du site internet où pouvait être consulté le dossier d'enquête.

5.2.4. Date et durée de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire simplifiée, d'une durée de 18 jours consécutifs, a eu lieu du lundi 3 janvier 2022 au jeudi 20 janvier 2022 inclus ; le siège de l'enquête a été fixé à la préfecture de l'Essonne (Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales).

5.2.5. Réception du public par le commissaire-enquêteur

Cette enquête parcellaire se déroulant dans le cadre de la procédure simplifiée prévue à l'article R.131-12 du code de l'expropriation, et dans la mesure où tous les propriétaires étaient identifiés, aucune permanence n'a été prévue.

Toutefois, le public pouvait consulter le dossier à la préfecture d'Evry et annoter ses observations dans le registre d'enquête disponible aux horaires habituelles d'ouverture du bureau de l'utilité publique, à savoir du lundi au vendredi de 9h à 16h.

Les observations et propositions du public pouvaient être, soit :

- Consignées sur le registre d'enquête papier mis à disposition à la préfecture,
- Adressées par courrier électronique reçu jusqu'au jeudi 20 janvier 2022 à 16h à l'adresse de messagerie : pref-buppe@essonne.gouv.fr
- Adressées par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse de la préfecture.

5.3. Publicité

5.3.1. Annonces légales

L'arrêté du préfet, en son article 3, a dispensé le maître d'ouvrage de la publicité collective prévue à l'article R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

5.3.2. Notification

La notification individuelle prévue à l'article R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a été faite par GEOFIT Expert, mandataire d'Île-de-France Mobilités, à chacun des propriétaires figurant sur l'état parcellaire lorsque leur domicile était connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

5.3.3. Autres informations du public

L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'enquête étaient accessibles sur le site de la préfecture de l'Essonne à l'adresse :

<https://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement/Tram-12-Express-Viry-Chatillon>

The screenshot shows the website of the Prefecture of Essonne. The main navigation bar includes: Services de l'Etat, Politiques publiques, Actualités, Publications, Démarches administratives, and Vous êtes. The breadcrumb trail is: Accueil > Publications > Enquêtes publiques > Aménagement et urbanisme > Aménagement > Tram 12 Express > Viry-Chatillon. The article title is 'Tram T 12 Express / Viry-Chatillon', updated on 21/12/2021. The text describes a simplified parcel survey from January 3 to 20, 2022, for the Tram 12 Express project in Viry-Chatillon. A list of documents is provided, including the survey notice, parcel plan, and parcel status. A 'Documents listés dans l'article' section shows a document titled 'Arrêté d'ouverture d'enquête - Intitulé : PDE - 0218 MG - 21/12/2021'.

5.4. Formalités de clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du préfet, à savoir le jeudi 20 janvier 2022 à 16h.

Le registre ne contient aucune observation.

6. ETAT DES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Au terme de l'article 4 de l'arrêté du préfet la notification individuelle prévue à l'article R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a été faite par le mandataire GeoFit Expert qui m'a adressé l'état des notifications.

Il en ressort les détails suivants :

- ❖ L'ensemble des propriétaires inscrits à l'état parcellaire a été destinataire des notifications par lettre recommandée avec accusé de réception (l'état indique les numéros d'identifiant du recommandé).
- ❖ L'ensemble des plis se chiffre à 23.

Sur ce chiffre,

- Les époux NURY / LEPIC (lot 335) ont été avisés à deux adresses différentes (donc en double).
- Mme PELLE a été avisée à deux adresses différentes.
- Le Syndic Foncia (parties communes) a été avisé une seconde fois à une nouvelle adresse.
- ❖ Seuls 9 questionnaires ont été retournés (lots 287, 301, 304, 305 et 335).
- ❖ Des propriétaires ont été contactés également par courriel (lots 242, 246, 287, 369, 379 et 335).
- ❖ Un affichage a eu lieu en préfecture pour les propriétaires des lots 242, 246, 287, 369 et 379).
- ❖ Enfin, une personne qui apparaissait dans l'état parcellaire avec l'indication « propriétaire éventuel », n'a pas été contacté, mais son épouse l'a été.

6.1. Les observations du commissaire-enquêteur

Observation n° 1 :

Le rapport de présentation, page 6, fait référence à la reconstitution de 156 places de stationnement, tout comme c'était le cas du rapport de présentation de la première enquête parcellaire.

Or, le commissaire enquêteur avait, lors de l'enquête complémentaire précédente fait remarquer qu'il ressortait du décompte des emplacements qu'il avait fait à l'époque, qu'il n'y a que 155 emplacements de copropriétaires privés. Ces 155 emplacements correspondaient au nombre de logements.

Île-de-France Mobilités avait alors répondu que « *le 156^{ème} lot de parking est celui du gardien des immeubles C, D et E et qu'il était bien compris dans l'emprise relative aux parties communes.*

Ce lot n'étant pas un lot privatif de parking comme les 155 autres lots mais une partie commune, il devait faire l'objet, après réaménagement de la place, d'une restitution à la copropriété (entité Résidence Bougainville, à savoir les immeubles C, D et E), le gardien étant rattaché aux immeubles C, D et E ».

Par ailleurs, le commissaire enquêteur avait, toujours lors de cette première enquête parcellaire complémentaire, également relevé la présence de 172 emplacements privatifs sur la parcelle AZ 76, alors que le rapport de présentation de cette 2^{ème} enquête parcellaire complémentaire indique 173 lots privatifs.

Pour mémoire : l'état parcellaire de la précédente enquête indiquait un total de 1 995/100 000^{ème} de parties communes pour l'ensemble des lots privatifs (comme indiqué de nouveau dans le rapport de présentation de cette 2^{ème} enquête parcellaire). Le commissaire enquêteur avait calculé que sur cette base, cela représente un total de 285 emplacements privatifs qui se décomposent de la manière suivante :

172 emplacements privatifs sur la parcelle AZ 76 auxquels s'ajoutent les 113 emplacements théoriques du lot 410.

Par conséquent, l'indication dans le présent rapport de présentation de 156 places de stationnement et 173 lots privatifs semble être erronée au regard de la réponse qu'avait apportée IDF mobilité et GEOFIT Expert à l'époque.

Qu'en est-il exactement ?

Qu'est devenu cette place de parking gardien ?

Cela aura-t-il une conséquence sur la création d'une nouvelle copropriété ?

Pouvez-vous vérifier et m'indiquer ce qu'il en est exactement ?

Observation n° 2 :

Dans le tableau de suivi des notifications individuelles, il ressort que le Syndic Foncia a été destinataire d'une notification (ligne n° 2b), mais qu'il ne figurait pas dans l'état parcellaire. En revanche le syndic Wurtz qui figurait dans l'état parcellaire, n'a pas reçu de notification.

Doit-on en conclure que Foncia a remplacé Wurtz en tant que syndic ?

6.2. Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'enquête sur le déroulement de l'enquête L'enquête parcellaire complémentaire nécessaire à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires ou titulaires de droits réels et des autres intéressés, s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Toutefois, il est apparu quelques erreurs dans le rapport de présentation (qui était identique à la première enquête parcellaire). Ce rapport n'a pas été mis à jour au regard des réponses qu'avaient apportées le maître d'ouvrage lors de la première enquête parcellaire.

Le cabinet GEOFIT Expert, représentant du maître d'ouvrage, n'a pas apporté de réponses au regard de ces erreurs et des questions qui lui ont été soulevées.

Fait à Nozay, le 10 février 2022



Patrick GAMACHE
Commissaire-Enquêteur

Département de l'Essonne



**2^{ème} partie - Avis du
Commissaire-enquêteur**

Enquête Parcellaire simplifiée complémentaire n° 2
du 3 au 20 janvier 2022

Le 10 février 2022

2^{EME} PARTIE – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

7. AVIS SUR LES EMPRISES

7.1. Rappels sur la procédure de l'enquête parcellaire

Le projet de Tram 12 Express (anciennement Tram-Train), consiste en la réalisation d'une ligne de tramway reliant la gare de Massy-Palaiseau à celle d'Evry-Courcouronnes. Elle empruntera les lignes ferrées existantes du RER C entre la gare de Massy-Palaiseau et Epinay-sur-Orge et une nouvelle infrastructure sur le reste de la ligne jusqu'à la gare d'Evry-Courcouronnes. La ligne s'étendra sur 20,4 km et traversera 13 communes dans le département de l'Essonne.

Une station est prévue à Viry-Châtillon, en partie sur des emplacements de parking privatifs d'une copropriété. Cela nécessite le réaménagement dudit parking.

La prise de possession effective des lots privatifs par Ile de France Mobilités se traduit par une indemnisation en nature consistant en l'attribution d'une place de parking située sur le futur parking réaménagé.

Le préfet de l'Essonne a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation du Tram 12 Express, par arrêté du 22 août 2013 et ce pour une durée de 5 ans⁸.

A la suite de la Déclaration d'Utilité Publique, une enquête parcellaire a été réalisée sur les communes traversées par le projet. Cette enquête a été prescrite par arrêté préfectoral du 12 novembre 2013 et s'est déroulée du 2 décembre 2013 au 20 décembre 2013.

Par arrêté du 2 janvier 2016, le préfet de l'Essonne a déclaré cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération.

Il convient d'indiquer que l'enquête parcellaire initiale visait comme emprise du projet – en ce qui concerne ces parkings - seulement la parcelle cadastrée AZ 76 et excluait la parcelle cadastrée AZ 75⁹.

Par effet de l'ordonnance d'expropriation du 15 juin 2016 rendue par le Tribunal judiciaire d'Evry, la quasi-totalité des propriétés inscrites dans cette dernière a été transférée au bénéfice d'Ile-de-France Mobilités (anciennement désigné par Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF)).

Cette ordonnance d'expropriation du 15 juin 2016 a été suivie d'une ordonnance d'expropriation modificative prise le 10 octobre 2016 suite à l'ajout d'une partie de l'origine de propriété omise par le greffe dans la première ordonnance et à des modifications apportées à l'état parcellaire annexé à l'ordonnance d'expropriation du 15 juin 2016, modifications non imputables à IDF Mobilité (décès, déménagement, vente du lot). Ces ajouts et/ou modifications n'ayant pas permis la publication immédiate de l'ordonnance d'expropriation modificative, des propriétaires de lots de copropriété ont

⁸ Par arrêté du 2 août 2018, les effets de la déclaration d'utilité publique du projet ont été prorogés pour une durée de 5 ans à compter du 22 août 2018.

⁹ La parcelle AZ 54 ayant été divisée en deux parcelles AZ 76 et AZ 75 suivant procès-verbal du cadastre 913H.

procédé à la cession de leur lot indépendamment de la procédure d'expropriation en cours.

Une première enquête parcellaire complémentaire s'est déroulée du 4 au 23 novembre 2019 afin d'ajouter les parcelles AZ 75 dans l'emprise du projet.

7.2. Objectifs de la présente enquête parcellaire complémentaire

Il s'agit d'une enquête parcellaire complémentaire à celles effectuées du 2 au 20 décembre 2013 et du 4 au 23 novembre 2019.

Les travaux de réaménagement du parking de Viry-Châtillon ont été réalisés et se sont achevés en novembre 2020.

De ce fait, la reconstitution des 155 places de stationnement¹⁰ prévues par Île-de-France est réalisée.

La procédure d'expropriation se déroulant dans le périmètre d'une copropriété, l'indemnisation en nature, largement acceptée par les copropriétaires, implique la réalisation d'une scission de copropriété afin de créer les nouveaux lots de copropriété correspondant aux places de parking nouvellement créées. Etapes qui passera par la création d'une nouvelle copropriété.

Cette création ne pourra intervenir qu'après une scission de copropriété sollicitée par l'Expropriant, aujourd'hui copropriétaire du fait du transfert de propriété par les ordonnances d'expropriation de 162 lots de copropriété.

Cependant, pour réaliser cette demande de scission à l'Assemblée Générale des copropriétaires, il est nécessaire que l'expropriant acquière tous les lots privatifs de parkings.

Au total, 172 lots privatifs¹¹ de parking sont concernés, représentant 1 995 tantièmes de propriété sur 100 000 millièmes.

A la suite de la 1^{ère} enquête parcellaire, le Préfet avait pris un arrêté de cessibilité le 6 octobre 2020 rendant cessibles les parcelles cadastrées AZ 75 et 76 ainsi que les lots privatifs de parking dont les propriétaires avaient changé depuis les premières ordonnances de 2016.

Le tribunal judiciaire d'Evry avait rendu une ordonnance d'expropriation le 2 novembre 2020, transférant ainsi la propriété des parcelles et lots précités au profit d'Île-de-France Mobilités.

Depuis, de nouvelles mutations ont eu lieu entre la 1^{ère} enquête parcellaire complémentaire et la prise de l'ordonnance d'expropriation du 2 novembre 2020, ce qui rend nécessaire cette 2^{ème} enquête parcellaire complémentaire.

Cela concerne 11 lots privatifs ainsi que l'ensemble des parties communes du parking.

¹⁰ Et non 156 comme indiqué dans le dossier de présentation puisqu'il ressort du rapport de la première enquête parcellaire complémentaire qu'il n'y a que 155 places de stationnement privatif auxquelles il faut ajouter 1 place (celle du gardien) qui n'est pas privative mais appartient aux parties communes.

¹¹ Et non 173 comme indiqués dans le dossier (172 emplacements privatifs sur la parcelle AZ 76 auxquels s'ajoutent les 113 emplacements théoriques du lot 410). Si on multiplie 172+113, soit 285 X 7 (millième de parties communes), on arrive bien à 1 995 tantièmes !

7.3. Déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire s'est déroulée pendant 18 jours consécutifs, du 3 janvier 2022 au 20 janvier 2022. Le siège de l'enquête était la préfecture de l'Essonne à Evry.

Elle a été organisée de manière simplifiée telle que prévue par l'article R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. C'est dans ces conditions que le Maître d'Ouvrage a été dispensé du dépôt de dossier en mairie de Viry-Châtillon et de la publicité collective. De même, aucune permanence n'a été organisée.

Un affichage a été effectué sur les panneaux d'information de la préfecture.

Le maître d'ouvrage a adressé un questionnaire à tous les titulaires de droits réels connus.

Le registre, déposé en préfecture, ne contient aucune observation.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et il n'y a eu aucun incident.

7.4. Motivation

Exercé pour cause d'utilité publique, le droit d'expropriation constitue une prérogative de puissance publique fort ancienne. Il trouve son origine actuelle dans deux textes très solennels : l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen¹² et l'article 545 du code civil¹³.

Il ne s'agit pas ici de dire s'il y a ou non utilité publique. Cela a déjà été fait et déclaré comme tel, par le préfet en 2013, puis renouvelé en 2018 à la suite de l'enquête d'utilité publique.

Conformément à l'arrêté du préfet organisant la présente enquête parcellaire, il s'agit de donner un avis sur l'emprise des ouvrages projetés après avoir identifié les titulaires de droits réels.

Il convient d'abord de déterminer avec exactitude les emprises concernées.

Il s'agit des parcelles cadastrées AZ 76 et AZ 75 sur lesquelles on recense 12 fiches de propriétés, à savoir :

❖ Propriété 001 :

Correspond à l'ensemble des parcelles AZ 76 et AZ 75 pour une surface totale de 7 461 m².

Le propriétaire est le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Erables II », représenté de manière provisoire par un administrateur judiciaire, Monsieur Nicolas DESHAYES, administrateur judiciaire à CRETEIL (94), Cabinet AJASSOCIES, au titre de l'ordonnance du tribunal judiciaire d'EVRY en date du 12 novembre 2020.

¹² La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

¹³ Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité »

❖ Propriétés 005, 009, 050, 064, 067, 068, 097, 098, 109, 131 et 141 :

Correspond aux lots :

lot 242 ; numéro de plan : 5

lot 246 ; numéro de plan : 9

lot 287 ; numéro de plan : 50

lot 301 ; numéro de plan : 64

lot 304 ; numéro de plan : 67

lot 305 ; numéro de plan : 68

lot 334 ; numéro de plan : 97

lot 335 ; numéro de plan : 98

lot 347 ; numéro de plan : 110

lot 369 ; numéro de plan : 132

lot 379 ; numéro de plan : 142

Soit un total de 11 emplacements privatifs de stationnement.

Ces emplacements sont tous situés sur la parcelle AZ 76.

La quote-part de tantième est de 77/100 000^{ème}.

7.4.1. Identification des titulaires de droits réels

Au terme de l'article L.131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête publique vise à identifier les titulaires de droits réels.

L'ensemble des copropriétaires titulaires d'un emplacement de stationnement privatif à bien été identifié. Ils figurent dans l'état parcellaire. Cela a permis la tenue d'une enquête parcellaire simplifiée.

7.4.2. Avis sur les emprises

Au terme de l'article 7 de l'arrêté du préfet prescrivant l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur donne son avis sur les emprises des ouvrages projetés.

Les emprises ayant été déterminées, je partage la justification apportée par le maître d'ouvrage à savoir la nécessité d'acquérir lesdites parcelles afin de pouvoir reconstituer un parking et restituer, en nature, un emplacement de stationnement aux copropriétaires des immeubles C, D et E de la copropriété. Ce point est déjà réalisé.

De plus, il est nécessaire d'effectuer une scission de copropriété afin de créer les nouveaux lots de copropriété du fait du transfert de propriété à IDF Mobilités. Pour réaliser cette scission, il est nécessaire que IDF Mobilités acquière tous les lots privatifs de parking, dont les 11 de cette présente enquête. Ensuite il devra être créé une nouvelle copropriété pour la création des nouveaux lots.

Les parcelles identifiées et telles qu'elles sont présentées dans cette enquête parcellaire, pour l'ensemble de leur contenance, sont nécessaires au projet.

Par conséquent j'émet un **avis favorable** sur ces emprises.

7.5. Avis

Compte tenu de ce qui précède, j'émet **un avis favorable pour l'ensemble du parcellaire concerné par l'enquête parcellaire complémentaire n° 2 afin qu'elles puissent faire l'objet de cessibilité.**

Fait à Nozay, le 10 février 2022



Patrick GAMACHE
Commissaire-Enquêteur

Annexe 1

Arrêté n° 2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/275 du 06 /12/2021

**prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée
portant sur les emprises nécessaires à la réalisation du
du projet de Tram 12 Express sur la commune de Viry-Chatillon,
« Copropriété Résidence Erables II »**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment l'article R 131-12,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de L'État dans les régions et départements,

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Eric JALON, Préfet hors-classe, en qualité de Préfet de l'Essonne,

VU le décret du 8 janvier 2019 portant nomination de M. Benoît KAPLAN, administrateur civil hors classe, en qualité de sous-préfet, Secrétaire général de la Préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2020-PREF-DCPPAT-BCA-241 du 19 octobre 2020 portant délégation de signature à M. Benoît KAPLAN, Secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, Sous-Préfet de l'arrondissement chef-lieu ,

VU l'arrêté n° 2013-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF/406 du 22 août 2013 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du Tram Train entre Massy et Evry et mettant en compatibilité les documents d'urbanisme des communes de Palaiseau, Massy, Champlan, Epinay-sur-Orge, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon, Morsang-sur-Orge, Grigny, Ris-Orangis, Evry et Courcouronnes,

VU l'arrêté n° 2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/158 du 2 août 2018 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral n° 2013-PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/406 du 22 août 2013 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du Tram-Train entre Massy et Evry et mettant en compatibilité les documents d'urbanisme des communes de Palaiseau, Massy, Champlan, Epinay-sur-Orge, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon, Morsang-sur-Orge, Grigny, Ris-Orangis, Evry et Courcouronnes,

VU la délibération n° 2018/292 du 11 juillet 2018 du conseil d'administration du Syndicat des Transports d'Île-de-France autorisant le Directeur général d'Île-de-France Mobilités à solliciter l'organisation d'une enquête parcellaire,

VU l'arrêté n° 2019-PREF-DCPPAT/BUPPE/167 du 27 septembre 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur la cessibilité des parcelles de terrains cadastrées AZ n° 75 et 76 « Copropriétés Résidence les Erables II » sur le territoire de la commune de Viry-Chatillon, dans le cadre du projet de Tram 12 Express (anciennement dénommée Tram-Train Massy et Evry, TTME),

VU le courrier d'Ile-de-France Mobilités en date du 6 octobre 2021 demandant au préfet de l'Essonne l'ouverture d'une enquête parcellaire simplifiée sur la commune de Viry-Chatillon, - copropriété Erable II, pour la réalisation du projet de Tram 12 express (anciennement dénommé Tram-Train Massy-Evry, TTME),

VU le dossier destiné à être soumis aux formalités de l'enquête publique et comportant :

- la notice explicative
- le plan de situation
- le plan parcellaire
- l'état parcellaire

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2021 concernant le département de l'Essonne,

CONSIDERANT que les parcelles et lots listées dans l'état parcellaire et nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 avaient été incluses dans l'enquête parcellaire organisée du 4 au 23 novembre 2019 inclus,

CONSIDERANT qu'à cette occasion et depuis l'organisation de l'enquête parcellaire précitée, Ile-de-France Mobilités a pris connaissance que des lots privatifs de parking ont fait l'objet de mutations,

CONSIDERANT que l'identité exacte et complète de tous les propriétaires, nu-propriétaires, usufruitiers et ayants droit est connue d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant,

CONSIDERANT qu'il peut donc être fait usage des dispositions de l'article R 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'une enquête parcellaire, dit simplifiée, peut être organisée,

A P R E S consultation du commissaire enquêteur,

S U R proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Essonne,

Arrête

Article 1^{er} : Dates et objet des enquêtes

Il sera procédé, du **lundi 3 janvier 2022 (9h00) au jeudi 20 janvier 2022 (16h00)** soit 18 jours, à une enquête parcellaire « dite simplifiée », portant sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet de projet de Tram 12 express (anciennement dénommé Tram-Train Massy-Evry, TTME), sur le territoire de la commune de Viry-Chatillon, Copropriété « Résidence Erables II ».

Le projet est présenté par Ile-de-France Mobilités. Pendant toute la durée de l'enquête, des informations peuvent être demandées à l'adresse suivante : Ile-de-France Mobilités – Direction des infrastructures – 41 rue de Châteaudun – 75009 Paris.

Article 2 : Commissaire enquêteur

Monsieur Patrick GAMACHE, cadre administratif, est désigné en tant que commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture de l'Essonne – direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales, où le commissaire enquêteur sera domicilié pour les besoins de celles-ci.

Article 3 : Publicité

Dans le cadre de cette procédure dite d'enquête parcellaire simplifiée, Ile-de-France Mobilités est dispensée du dépôt de dossier en mairie de Viry-Chatillon et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 4 : Notification

La notification individuelle prévue à l'article R 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sera faite par TRANSAMO, mandataire d'Ile-de-France Mobilités, et/ou son opérateur foncier GEOFIT EXPERT, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des propriétaires figurant sur l'état parcellaire soumis à l'enquête lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

Un extrait de plan parcellaire sera joint à la notification.

Les envois devront être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique pour tenir compte du délai de retrait des plis recommandés.

En cas de domicile inconnu, de non-distribution, et chaque fois qu'un propriétaire présumé ne pourra être atteint pour quelque raison que ce soit, la notification sera faite en double copie à la préfecture de l'Essonne qui en affichera une jusqu'à la clôture de l'enquête, et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Suite à la notification faite par l'expropriant, les propriétaires seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Ils devront à cet effet retourner à l'expropriant les fiches de renseignements qui leur seront adressées, dûment complétées.

A défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite seront tenus de donner tous les renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels

Article 5 : consultation du dossier d'enquête et observations du public

Un dossier d'enquête comportant la notice explicative, les plans et l'état parcellaire ainsi qu'un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, préalablement ouverts, cotés et paraphés par le préfet ou son représentant, sera déposé à la préfecture de l'Essonne - direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales ~ boulevard de France ~ CS 10701 ~ 91010 Évry-Courcouronnes cedex. (2ème étage/bureau 218), et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture habituelles des services, du lundi au vendredi de 9h00 à 16h00.

Dès publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête à l'adresse suivante : Cité administrative ~ préfecture de l'Essonne ~ direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial ~ bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales ~ boulevard de France ~ CS 10701 ~ 91010 Évry-Courcouronnes cedex.

Dès l'ouverture de l'enquête, le dossier pourra également être consulté sur le site des services de l'Etat en Essonne : www.essonne.gouv.fr (rubrique publications ~ enquêtes publiques ~ aménagement et urbanisme ~ aménagement)

Les observations et propositions du public pourront être, soit :

- consignées sur le registre d'enquête papier mis à disposition à la préfecture,
- adressées par courrier électronique reçu jusqu'au jeudi 20 janvier 2022 avant 16h à l'adresse de messagerie suivante : pref-buppe@essonne.gouv.fr
- adressées par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse ci-dessus en préfecture de l'Essonne

Elles seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais et devront parvenir suffisamment tôt avant la clôture de l'enquête pour être annexées dans le registre papier, soit le jeudi 20 janvier 2022 avant 16h.

Article 6 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre accompagné des documents annexés, clos et signé par le préfet ou son représentant, sera transmis par celui-ci dans les vingt-quatre heures au commissaire enquêteur.

Article 7 : procès-verbal et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de l'enquête, il transmettra au préfet de l'Essonne le registre accompagné des pièces annexées, le procès-verbal et son avis.

Article 9 : publication du procès-verbal et de l'avis

Le préfet de l'Essonne adressera une copie du procès-verbal et de l'avis à l'expropriant et tiendra ces documents à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces documents seront également consultables sur le site internet des services de l'Etat en Essonne pendant la même durée.

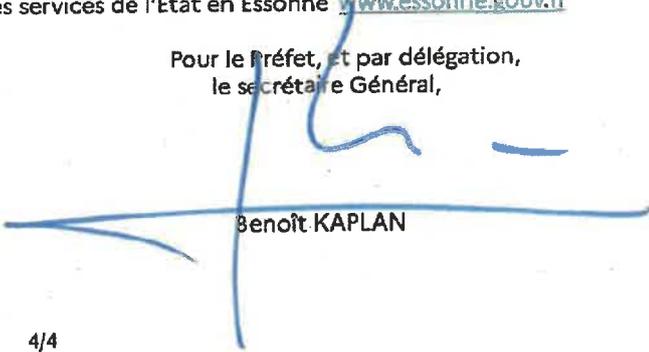
Article 10 : Frais liés à l'enquête

L'indemnisation du commissaire enquêteur est à la charge d'Ile-de-France Mobilités.

Article 12 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, Ile de France Mobilités et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et sur le site internet des services de l'Etat en Essonne www.essonne.gouv.fr

Pour le préfet, et par délégation,
le secrétaire Général,


Benoît KAPLAN

Annexe 2



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination
des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial**

Évry-Courcouronnes, le 24 janvier 2022

**BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET
DES PROCÉDURES ENVIRONNEMENTALES**

ATTESTATION

Dans le cadre de l'enquête parcellaire simplifiée portant sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet de tram 12 Express sur le territoire de la commune de Viry-Chatillon (Résidence les Erables II), qui s'est déroulée **du lundi 3 janvier 2022 au jeudi 20 janvier 2022 inclus**,

AUCUNE observation et proposition du public :

- consignées sur le registre d'enquête papier mis à disposition à la préfecture,
- adressées par courrier électronique reçu jusqu'au jeudi 20 janvier 2022 avant 16h à l'adresse de messagerie suivante pref-buppe@essonne.gouv.fr,
- adressées par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, en préfecture de l'Essonne.

Pour le Préfet, et par délégation,
La Cheffe du Bureau de l'utilité publique
et des procédures environnementales

Mireille FARGE

Annexe 3

OBJET :

PROJET DE LA REALISATION DU T12 EXPRESS

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Pour l'enquête parcellaire complémentaire n°2 se déroulant du lundi 03 janvier 2022 au jeudi 20 janvier 2022 inclus

La préfecture de l'Essonne, soussignée,
certifie que les notifications d'Ouverture d'Enquête Parcellaire Complémentaire n°2 concernant l'opération citée en objet, et plus particulièrement les propriétaires suivants :

Terrier	Parcelle	Propriétaire	Adresse du propriétaire
005	AZ 75-AZ 76 lot 242	M CHIARAMONTI Rémy	8 rue Bougainville BAT C 91170 VIRY CHATILLON
009	AZ 75-AZ 76 lot 246	Mme PELLE Marlène	8 rue Bougainville BAT C 91170 VIRY CHATILLON
050	AZ 75-AZ 76 lot 287	M VERNA Jérémie	8 rue Bougainville BAT C 91170 VIRY CHATILLON
131	AZ 75-AZ 76 lot 369	Mme ANDRE Solenne	4 rue Bougainville BAT E 91170 VIRY CHATILLON
141	AZ 75-AZ 76 lot 379	M DIOH Joseph	4 rue Bougainville BAT E 91170 VIRY CHATILLON
141	AZ 75-AZ 76 lot 379	Mme NDOUR Name épouse DIOH	4 rue Bougainville BAT E 91170 VIRY CHATILLON

Ont été affichées en Préfecture

Du lundi 03 janvier 2022 au jeudi 20 janvier 2022 inclus.

A Evry-Courcouronnes, le 24 janvier 2022

Pour le Préfet, et par délégation,
La Cheffe du Bureau de l'utilité publique
et des procédures environnementales

Mireille FARGE

