

Dossier d'enquête
du code de l'expropriation

Réaménagement de la rue de Guillerville
à Linas

PIECE N°2 : NOTICE EXPLICATIVE

Table des matières

0. Préambule – Enquête parcellaire conjointe à l’enquête préalable à la DUP	3
1. Opportunité de l’opération	3
2. Objet de l’opération	6
2.1. Situation existante	6
2.2. Données de trafic	7
2.3. Nécessité de prise en compte des modes actifs	8
2.4. Stationnement	9
2.5. Circulation de bus	9
2.6. Réseaux divers	9
3. Justification du caractère d’utilité publique de l’opération	11
3.1. Une emprise publique insuffisante pour mener à bien le réaménagement de la rue de Guillerville	11
3.2. Cas particulier du barreau nord de la rue de Guillerville	13
3.3. Bilan coûts / avantages de l’opération	16
3.4. Enquête publique relative au plan d’alignement	18
En vue du projet de réaménagement de la rue de Guillerville, la commune de Linas a réalisé un plan d’alignement	18
3.5. Négociations amiables avec les propriétaires riverains	19
3.6. Cadre juridique de l’expropriation	20
4. Plan de situation	22
5. État d’occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP	22

0. Préambule – Enquête parcellaire conjointe à l’enquête préalable à la DUP

L’expropriant connaissant à ce jour les parcelles à exproprier et ayant dressé le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés par la DUP, l’enquête parcellaire est réalisée conjointement à l’enquête préalable à la DUP. Le présent dossier comporte donc l’ensemble des pièces requises pour cette enquête conjointe :

- Pièce n°1 : Délibération (sollicitant en même temps l’ouverture des deux enquêtes) ;
- Pièce n°2 : la présente notice explicative ;
- Pièce n°3 : Dossier des plans généraux des travaux ;
- Pièce n°4 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Pièce n°5 : Appréciation sommaire des dépenses ;
- Pièce n°6 : Dossier des plans parcellaires ;
- Pièce n°7 : État parcellaire.

1. Opportunité de l’opération

La Ville de Linas est actuellement en pleine mutation. Commune carencée en termes de logements locatifs sociaux (LLS), elle ne dispose seulement que de 7,11 % de LLS au 1^{er} janvier 2019. Afin de combler ce retard, une politique ambitieuse de production de logements a été mise en place. En effet, le plan local d’urbanisme approuvé en février 2017 a ouvert de nombreux droits à construire. De plus, certains secteurs y sont identifiés comme des zones de projets favorisant la mixité sociale sous la forme d’OAP ou encore d’emplacement réservé.

Parmi ces secteurs identifiés, plusieurs tènements fonciers se situent dans le quart Nord-Ouest du territoire communal. La rue de Guillerville et l’impasse des Fleurs, objets de la présente enquête préalable à la DUP et de l’enquête parcellaire, sont situées dans cette zone de la Commune.

Dans le secteur Nord-Ouest, ces secteurs identifiés au PLU sont :

- la zone UBg (UBg1 et UBg2) identifiée comme un secteur de mixité sociale de 50% au titre de l’article L. 151-15 du Code de l’Urbanisme ;
- l’emplacement réservé n°17 destiné à accueillir une opération d’habitat en 100% social et un parking relais.

Zone UBg :

La zone UBg est bordée au Nord par le chemin des Poutils et au Sud par la rue de Guillerville.

Ce tènement foncier a fait l'objet d'une DUP en 2013 (arrêté n°2013-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF 464 du 27 septembre 2013) portant sur l'aménagement de celui-ci et consistant en la création de 150 logements dont 50 % de logements sociaux, au profit de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Ce projet d'aménagement incluait également les éléments suivants :

- l'élargissement et l'aménagement de la rue de Guillerville et du chemin des Poutils, facilitant ainsi la circulation,
- la création d'une trame verte Nord/Sud dans la poursuite de la rue du Moulin de Guillerville permettant l'accès à la vallée de la Salmouille,
- la création de liaisons douces et de cheminements piétons,
- la création de voies de desserte et d'une seconde entrée de la ville en liaison avec la future station de transport en commun (TCSP).

Entre 2017 et 2018, l'ensemble du tènement (propriété pour partie de l'EPFIF et de la ville de Linas) a été cédé au promoteur Kaufman & Broad, et un permis de construire a été accordé à ce dernier. Un PUP a été conclu entre la ville et le promoteur, celui-ci apportant une participation financière d'un million d'euros pour le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération (VRD de la rue de Guillerville et équipements scolaires).

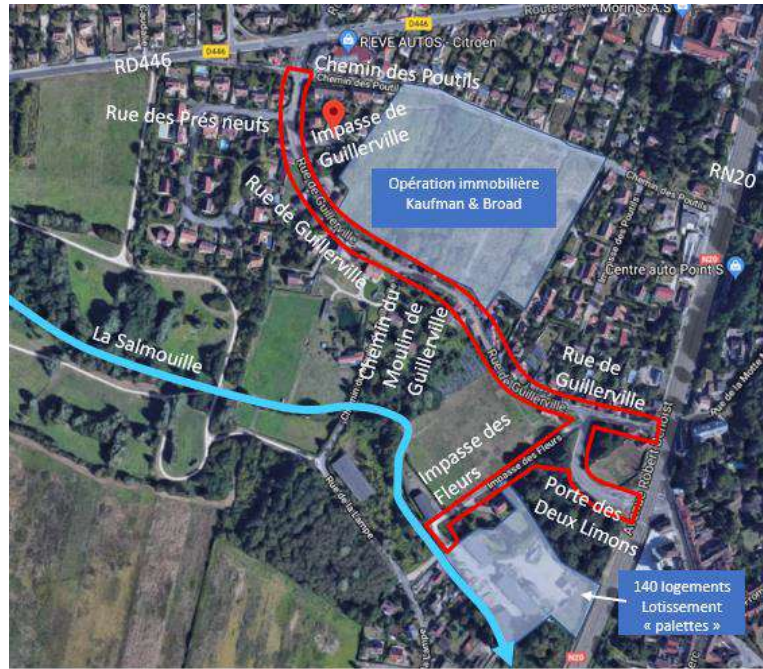
Le programme a été livré fin 2019-début 2020. Il est accessible par la rue de Guillerville (deux entrées/sorties).

Emplacement réservé n°17 :

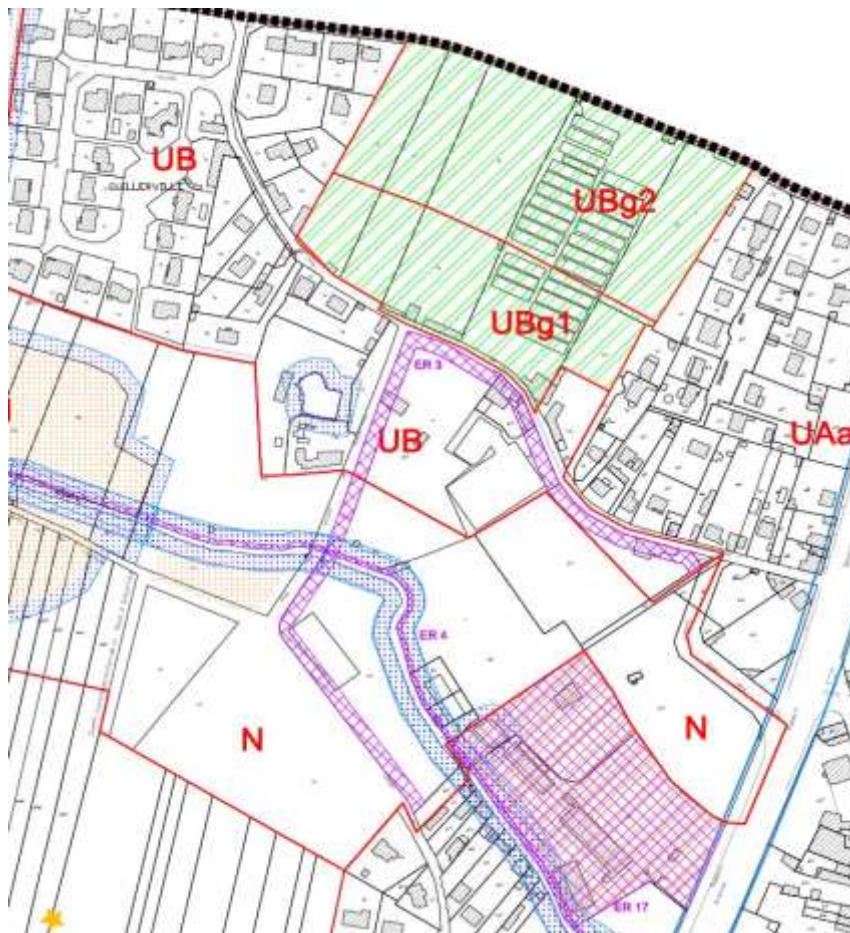
Un permis de construire a également été accordé sur le tènement foncier relatif à l'emplacement réservé n°17. Les Nouveaux Constructeurs vont y bâtir un ensemble résidentiel de 146 logements locatifs sociaux. Les travaux préparatoires de ce chantier ont démarré en 2021.

L'accès à ce programme immobilier se fera via une nouvelle voie créée sur la parcelle AP 155.

La commune de Linas ayant transféré sa compétence « voirie » à la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, c'est cette dernière qui est le maître d'ouvrage de ce projet de requalification.



Zoom sur le périmètre de l'opération Guillerville et sur les programmes immobiliers



Extrait du PLU où figurent la zone UBg et l'ER n°17

Urbanisation en diffus :

Au-delà de ces deux opérations cadrées dans l'actuel PLU, la Ville constate une forte mutation de son territoire et, plus particulièrement, du secteur Nord-Ouest (promotion immobilière, divisions foncières).

Ce phénomène global renforce la nécessité d'aligner et de réaménager la rue de Guillerville, qui compte parmi les principales liaisons routières du secteur en allant vers ou depuis la RN20, ainsi que de créer une voie sur l'impasse des Fleurs.

2. Objet de l'opération

2.1. Situation existante

La rue de Guillerville s'étend entre la limite avec la commune de Montlhéry au nord-ouest (au niveau du chemin des Poutils) et la porte des Deux Limons au sud-ouest (qui se raccorde sur la RN20). Elle présente un linéaire de 500 m (620 m en y incluant la porte des Deux Limons).

La largeur d'emprise publique de la rue de Guillerville rend les croisements difficiles, et la circulation des modes actifs risquée. La chaussée est également en mauvais état, ce qui accroît l'insécurité routière. La couche de roulement a toutefois été provisoirement reprise à l'été 2021, avec un système bicouche, compte-tenu de la dégradation s'accroissant particulièrement depuis 2019.



Vue de l'existant sur la rue de Guillerville (avant rénovation de la couche de roulement)

L'impasse des Fleurs est quant à elle une voie étroite simplement bétonnée empruntée uniquement par quelques riverains. Elle est accessible depuis l'extrémité sud-est de la rue de

Guillerville et est foncièrement publique. Le principal accès est la voie qui sera créée sur la parcelle AP 155.

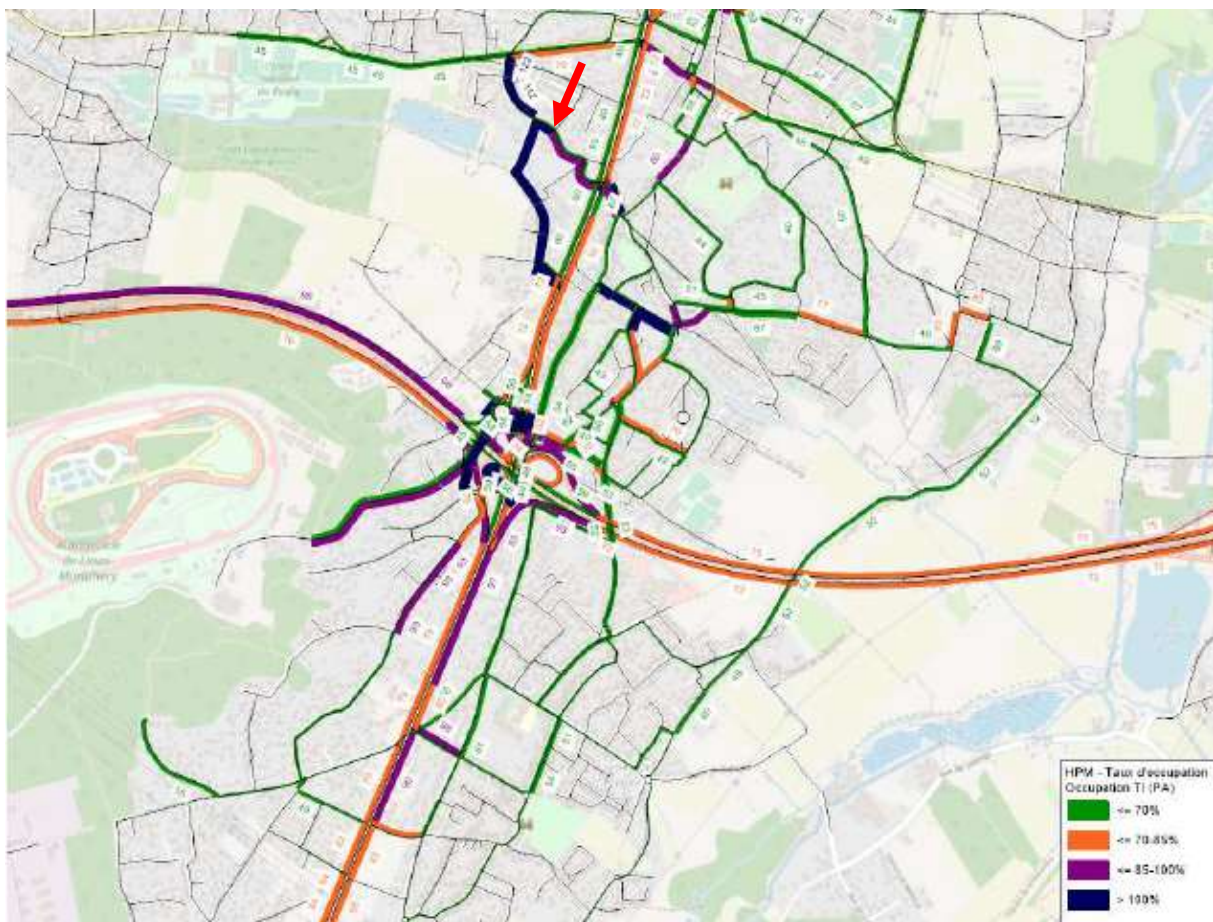
La Ville de Linas porte donc depuis plusieurs années l'ambition de réaménager la rue de Guillerville et l'impasse des Fleurs.

2.2. Données de trafic

La rue de Guillerville (et la porte des Deux Limons à son extrémité est) permettent de faire le lien entre la RD446 (vers Marcoussis) et la RN20 tout assurant également la desserte du secteur Nord-Ouest de la Commune de Linas.

De fait, il s'agit d'un axe routier assez emprunté (2 200 véhicules/jour relevés en 2016). Le doublement du nombre de logements sur le secteur de Guillerville nécessite une amélioration des conditions de circulation sur celui-ci.

Les projections de trafic en 2025 laissent présager un taux d'occupation du réseau à saturation sur la rue de Guillerville, notamment en heure de pointe du matin (projection établie sur la base de la largeur circulaire actuelle sur la rue de Guillerville).



Taux d'occupation du réseau projeté en 2025, projection réalisée par Egis en 2020

Il est à noter qu'en 2016, une enquête a été réalisée auprès de l'association des riverains, et a permis de relever des contre-propositions au principe de maintien du double-sens, consistant en :

- La mise en place d'une circulation alternée ou d'un sens unique sur une partie de la voie. Cette proposition n'est pas retenue car elle pose des problèmes en termes de sécurité routière et de saturation future de la circulation.
- La mise en place d'un sens unique dans le sens est-ouest entre le chemin de Guillerville et l'impasse de Guillerville. Cette solution pénalise la fonction de liaison entre quartiers, y compris pour les proches riverains ; de plus elle ne permet pas d'assurer la continuité d'un aménagement cyclable.

2.3. Nécessité de prise en compte des modes actifs

Au vu du fort développement du parc de logements attendu, au-delà de la nécessité d'améliorer les conditions de circulation sur la voie, le projet doit obligatoirement répondre à la prise en compte des modes actifs, à savoir piétons et cyclistes.

La rue de Guillerville ne dispose pas à ce jour de cheminement piéton continu et sécurisé, répondant à la législation PMR (arrêté du 15 janvier 2007). Les zones de circulation piétonnes ne sont pas suffisamment délimitées et on notera l'absence de bordures sur d'importants tronçons. Dans le cadre de ce projet de réaménagement, il est donc nécessaire d'intégrer un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.



Absence de cheminement piéton rue de Guillerville

Par ailleurs, il n'existe aucun aménagement destiné aux usagers à vélo. Pour mémoire, l'article L 228-2 du Code de l'environnement (anciennement loi LAURE), reprecisé par la LOM (Loi d'Orientation sur les Mobilités), impose la création d'un aménagement destiné aux cyclistes à l'occasion de tout projet de requalification d'une voie.

2.4. Stationnement

Quelques stationnements existent en marquage au sol à l'extrémité est de la rue de Guillerville. Ces stationnements sont peu utilisés. Le besoin de les conserver n'est pas avéré.



Vue sur les stationnements existants

2.5. Circulation de bus

La rue est desservie par un réseau de transport scolaire. À moyen terme, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay prévoit également la circulation de lignes de transport en commun régulières sur la rue (impliquant la création de points d'arrêts et une voie d'une largeur suffisante pour le croisement de deux bus).

2.6. Réseaux divers

Eaux usées

Un réseau d'eaux usées est existant sur l'ensemble de la rue de Guillerville. Il n'est pas prévu de reprendre ce réseau dans le cadre du projet.

Eaux pluviales

Seul un réseau pluvial partiel existe sur la partie basse de la rue de Guillerville, se rejetant vers le ruisseau de la Salmouille via un réseau situé en foncier privatif. Sur la partie haute de la rue, les eaux pluviales ruissellent directement sur la chaussée. L'ensemble des eaux pluviales de voirie se rejettent dans tous les cas directement dans la Salmouille sans régulation ni dépollution.



Organisation de l'assainissement eaux pluviales existant

Le projet inclut donc la création d'un réseau eaux pluviales propre sur l'ensemble de la rue, avec suppression de la servitude privée et réalisation de bassins de rétention en aval de l'aménagement (bas de la rue des Fleurs et de la porte des Deux Limons) afin d'assurer une régulation et une dépollution conformément au règlement du syndicat de l'Orge. La commune a la maîtrise du foncier pour la création de ces deux bassins.



*Organisation de l'assainissement eaux pluviales projetée
(en vert, les deux bassins de rétention à créer)*

Réseaux aériens

Les réseaux d'alimentation Enedis et Télécom sont aériens, supportés par des poteaux en béton ou en bois. Il est prévu de profiter de ces travaux de réaménagement pour enfouir ces réseaux.

L'éclairage public actuel est quant à lui assuré par des lanternes sur des poteaux Enedis ou Télécom. La requalification de l'éclairage est également prévue dans le cadre de ce projet, avec la mise en place d'un matériel plus performant en termes de consommation et de respect de l'environnement.



Réseaux aériens sur la partie haute de la rue de Guillerville

3. Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

3.1. Une emprise publique insuffisante pour mener à bien le réaménagement de la rue de Guillerville

La majeure partie de la rue de Guillerville présente une largeur de maîtrise du foncier public variable comprise en moyenne entre 5,50 et 8 m (ponctuellement moins ou davantage). À noter que sur la partie centrale de l'avenue, le PUP conclu avec le promoteur Kaufman & Broad a prévu déjà un emplacement réservé pour le réaménagement de la rue ; le sujet foncier ne se pose donc pas sur ce tronçon central. Sur la porte des Deux Limons et l'impasse des Fleurs, la commune de Linas a la maîtrise foncière.



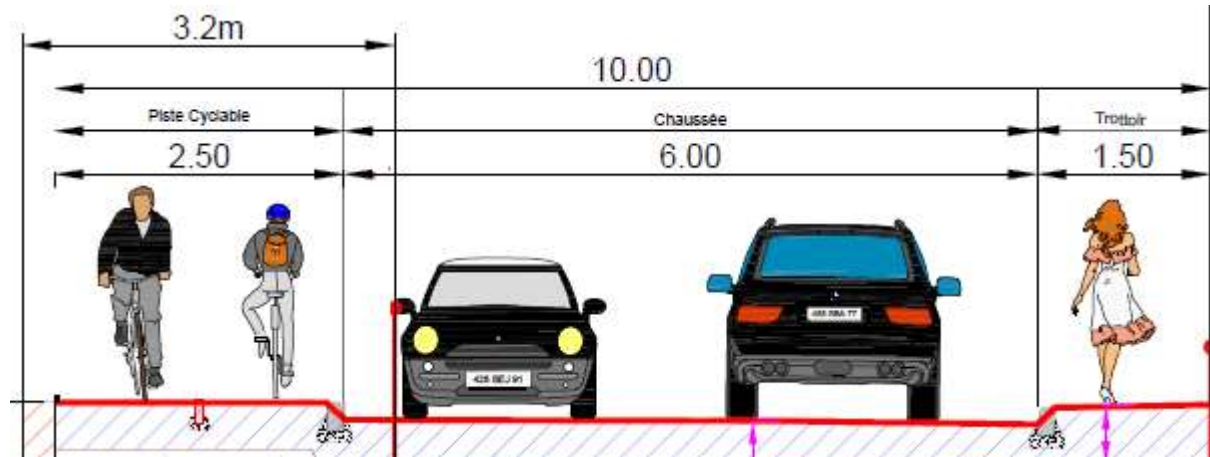
Emprise publique disponible sur quelques tronçons illustratifs de la rue de Guillerville

Compte-tenu des éléments présentés précédemment dans la présente notice, cette largeur est insuffisante afin de répondre aux différents usages décrits ci-avant. En effet, le profil en travers du projet doit permettre de pouvoir insérer à minima :

- Une chaussée de 6,00 m, qui correspond à la largeur minimale exigée par Île-de-France Mobilités pour permettre la circulation de lignes régulières de bus ;
- Un trottoir de 1,40 m de largeur, permettant de répondre à l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. Afin de prendre une marge d'erreur par rapport au bâti existant, il est souhaitable de retenir 1,50 m de largeur ;
- Une piste cyclable bidirectionnelle pour répondre à l'obligation de création d'aménagement destiné aux vélos décrit par l'article L 228-2 du Code de l'environnement (anciennement loi LAURE). Le choix d'une piste cyclable répond

aux recommandations du Cerema compte-tenu du trafic véhicule mesuré sur la rue et de la vitesse pratiquée (50 km/h). Le choix d'une piste bidirectionnelle permet d'optimiser l'emprise nécessaire : une largeur de 2,50 m a été retenue, conforme aux recommandations du Cerema en vigueur à la date d'établissement du plan d'alignement du projet.

Soit un total de 10 m de largeur nécessaire au projet en section courante.

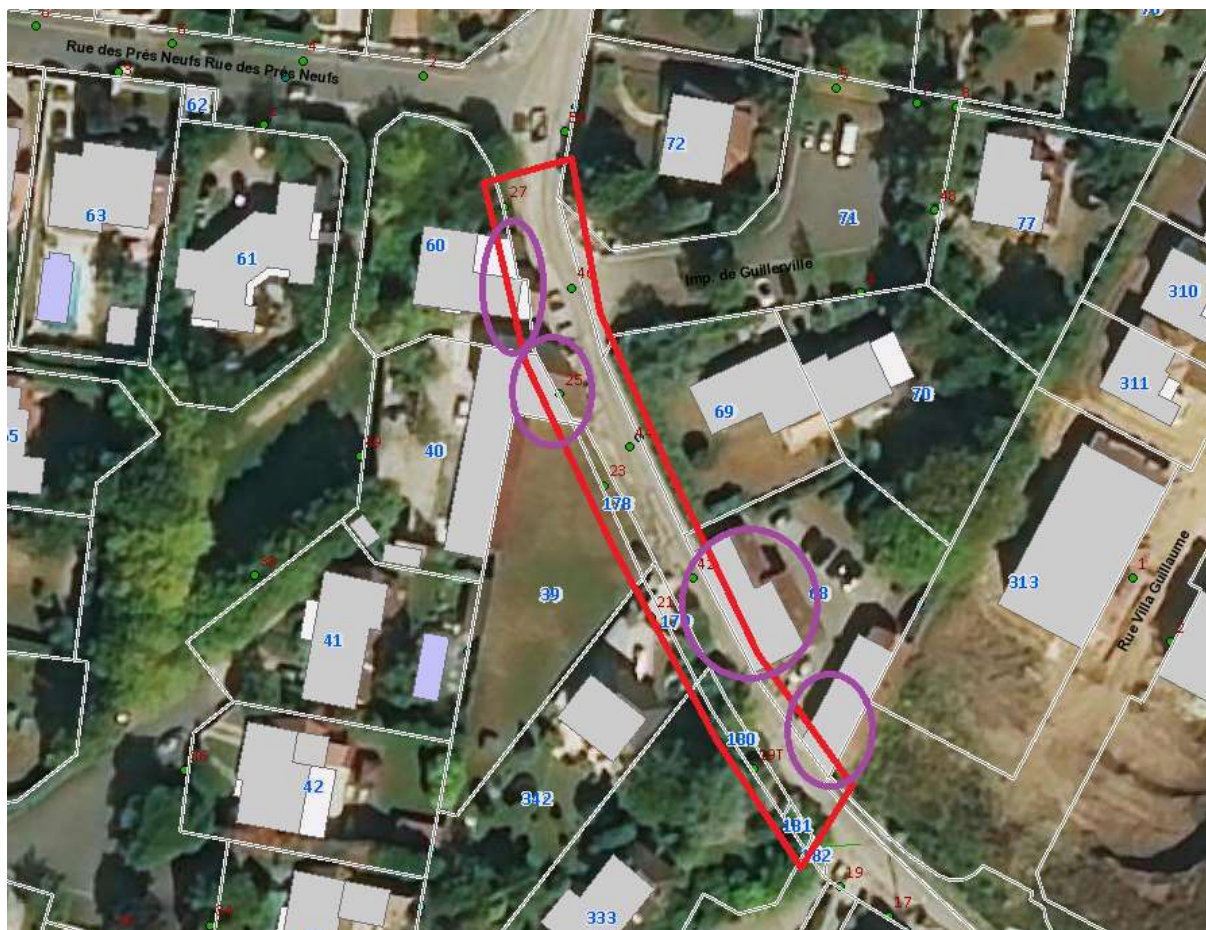


Profil en travers du projet en section courante

3.2. Cas particulier du barreau nord de la rue de Guillerville

Le profil en travers présenté précédemment est difficilement applicable sur un tronçon de la rue de Guillerville situé au nord, compris entre la rue des Prés neufs et le projet immobilier Kaufman & Broad (environ 100 m linéaire).

En effet, de part et d'autre de ce barreau, le bâti est situé parfois très proche de la chaussée. Aussi, contrairement au reste de la rue de Guillerville où les acquisitions foncières nécessaires concernent majoritairement des acquisitions de morceaux de terrain non bâtis et des retraits de clôtures ou murs d'enceinte, l'application du profil de 10 m de largeur sur ce tronçon nord impliquerait la démolition d'habitations privées, ce que la commune de Linas souhaite éviter au maximum.



Section contrainte par le bâti au nord de la rue de Guillerville

L'alternative envisagée sur cette section est de réduire la largeur d'aménagement (après élargissement) à 8 m seulement, ce qui permet de ne pas toucher au bâti existant. Cela implique de supprimer la piste cyclable bidirectionnelle au profit de la circulation des vélos sur chaussée, avec un système de chaussée à voie centrale banalisée (appelée aussi CVCB ou chaucidou).

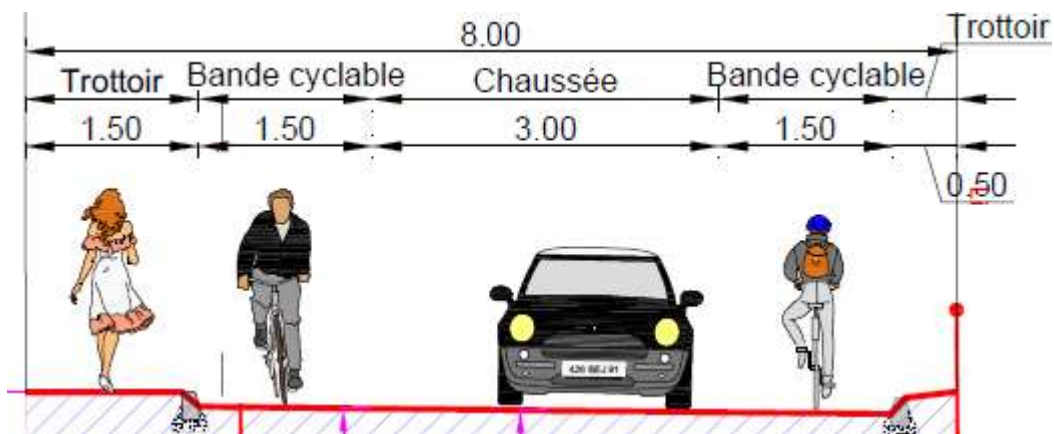
Le principe de la CVCB est que les cyclistes disposent de bandes réservées en bords de chaussée (une dans chaque sens), tandis que les véhicules disposent d'une voie unique tracée au centre de la chaussée. Pour se croiser, les véhicules se déportent sur les voies vélos latérales. Il est mis en place uniquement sur ce tronçon contraint et n'est pas généralisé sur l'ensemble du linéaire, le Cerema précisant bien dans son guide *Rendre sa voirie cyclable* (2021) que « ce type d'aménagement n'est à envisager que si l'ensemble des solutions possibles pour prendre en compte les cyclistes a été examinée ».



Principe d'une chaussée centrale à voie banalisée

Le profil en travers sur cette section serait donc composé des éléments suivants :

- Une chaussée de 6,00 m, pour permettre le croisement de deux bus, avec le principe de CVCB.
- Un trottoir de 1,50 m de largeur (PMR).
- Un trottoir d'environ 0,50 m de largeur minimale (variable) en rive opposée du trottoir PMR, afin d'assurer la protection du bâti et d'assurer la sécurité des véhicules au niveau des entrées charretières.



Profil en travers sur la section contrainte

3.3. Bilan coûts / avantages de l'opération

Inconvénients

Atteinte à la propriété privée

Le projet impacte onze propriétés privées qui doivent faire l'objet d'acquisition foncière partielle afin de permettre l'élargissement de la rue et la création des circulations douces.

Circulation - Stationnement

Le réaménagement de la rue de Guillerville va appeler nécessairement un trafic plus élevé, en rapport avec le recalibrage de la voirie actuelle, et donc une augmentation des nuisances pour les riverains. En outre, les quelques places de stationnement présentes aujourd'hui sur la rue sont destinées à être supprimées.

Coût du projet

L'opération est chiffrée à 5 332 000 € toutes dépenses confondues, hors frais d'acquisitions foncières. On peut identifier des dépenses directement induites par les acquisitions foncières :

- Construction de murs de soutènement en limite nouvelle de propriété afin de reprendre les écarts importants de nivellement (intégrant un garde-corps lorsque la piste cyclable projetée surplombera les propriétés privées): 455 000 € TTC ;
- Démolition et reconstructions des ouvrages, clôtures, murs et bâtis divers situés dans les acquisitions foncières : 175 000 € TTC.

Avantages

Une intervention foncière raisonnée

L'atteinte à la propriété privée est parcimonieuse : le profil en travers de voirie retenu pour le projet contient les éléments strictement nécessaires aux usages attendus et aux réglementations en vigueur. L'atteinte au bâti est limitée au minimum : atteinte uniquement à des surfaces non bâties (jardins), à des murs d'enceintes, clôtures, garages, ou bâti de petite surface à usage locatif. Le projet n'a pas d'incidence sur les habitations des propriétaires. En termes de pourcentage de surface d'acquisition, la propriété la plus impactée est amputée d'environ 7 % de sa surface totale.

Un maximum d'acquisitions foncières ont été réalisées à l'amiable entre la commune et les propriétaires (cf. chapitre 3.5).

La prise en compte de l'augmentation du trafic

Le recalibrage de la rue de Guillerville (élargissement de la chaussée pour permettre le croisement des véhicules en tout point de cet axe) est indispensable afin de permettre la desserte des programmes immobiliers en cours de livraison sur le quartier (notamment Kaufman and Broad, Les Palettes), et afin de répondre aux projections de trafic réalisées à l'horizon futur, notamment sur la liaison RD446 / RN20. Les projections montrent une saturation de cet axe aux heures de pointe à l'horizon 2025.

La prise en compte des modes actifs

Le réaménagement de la rue de Guillerville permettra de créer un trottoir continu et réglementaire sur l'ensemble du linéaire, permettant une mise en accessibilité et une sécurisation des cheminements piétons (trottoirs non réglementaires et nombreux tronçons avec piétons sur chaussée dans la situation actuelle).

Le projet est également l'occasion de prendre en considération l'usage du vélo avec la création d'un aménagement cyclable dédié (piste cyclable / chaussée à voie centrale banalisée) répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Cette liaison permettra d'assurer un lien direct entre la ville de Marcoussis à l'ouest et le centre-ville de Linas plus à l'est.

Un programme ajusté

Les choix d'aménagement sont limités au strict nécessaire en termes d'usages, de fonctionnalité, et de mise en conformité avec les réglementations en vigueur :

- les largeurs des voies (chaussée, trottoir, piste cyclable ont été choisies au minimum recommandé / réglementaire) ;
- il est prévu de recourir à des choix architecturaux standards : bordures béton et enrobés pour les revêtements des chaussées, trottoirs et piste cyclable (avec éventuellement un enrobé coloré pour la piste cyclable afin d'assurer un contraste visuel entre zones de circulation des différents usagers).
- aucun aménagement paysager prévu.

Le renouveau de l'espace public de Guillerville

Les travaux sont l'occasion d'améliorer le cadre de vie des riverains de la rue de Guillerville :

- Réfection de l'infrastructure de voirie existante (aujourd'hui très dégradée) ;
- Gestion des eaux pluviales : création d'un réseau et régulation en aval du projet avant rejet au milieu naturel (actuellement, les eaux de pluie ruissellent partiellement sur la voirie) ;
- Amélioration de l'aspect urbanistique de l'espace public : des espaces de circulation refaits à neuf, des réseaux aériens devant être enfouis, une rénovation de l'éclairage public vers un matériel plus économe (LED).

CONCLUSION

L'utilité publique du projet s'apprécie au regard des avantages de l'opération d'aménagement prévalant sur les inconvénients. La requalification de la rue de Guillerville présente des avantages certains, et notamment : la mise à niveau de l'infrastructure au regard des trafics attendus dans le futur, la prise en compte et sécurisation des modes actifs, tous deux en augmentation significative avec la livraison de deux programme immobiliers importants, l'emportant sur les inconvénients.

La mise en œuvre du nouveau profil en travers de voirie intégrant tous ces usages ne pouvant être réalisée dans les seules emprises publiques disponibles actuellement, et au regard du bilan avantages / inconvénients, il apparaît que l'appropriation du foncier privé par la collectivité publique est nécessaire, les objectifs du projet ne pouvant être atteints dans des conditions équivalentes sans avoir recours à l'expropriation.

3.4. Enquête publique relative au plan d'alignement

En vue du projet de réaménagement de la rue de Guillerville, la commune de Linas a réalisé un plan d'alignement.

Celui-ci a pour objectif de minimiser les impacts sur les habitations privées.

Modalités de l'enquête publique

Conformément au Code de la Voirie Routière et au Code des Relations entre le Public et l'Administration, le plan d'alignement a été soumis à enquête publique. Le plan d'alignement de la rue de Guillerville et de la rue des Fleurs (ex impasse des Fleurs) a été lancé par la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015. L'enquête publique a quant à elle été engagée par l'arrêté municipal permanent n°19/2019.

Cette enquête publique s'est tenue en mairie de Linas du 21 juin 2019 au 9 juillet 2019 inclus.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Genty, a tenu trois permanences aux dates et heures suivantes :

- vendredi 21 juin 2019 de 8h30 à 12h ;
- vendredi 28 juin de 14h à 18h ;
- mardi 9 juillet de 14h à 18h.

Conclusions de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport dans lequel il constate que « rien ni personne » ne s'oppose fondamentalement au projet d'alignement porté par la Ville. Il préconise néanmoins de mener rapidement une concertation auprès des riverains impactés afin de trouver un accord sur l'indemnisation, les problèmes de circulation, de stationnement, *etc.*

De plus, les conditions de circulations, motorisées ou non, sur long de la rue de Guillerville étant déjà très dangereuses, voir accidentogènes, le Commissaire Enquêteur précise que « *vouloir s'y opposer [au projet] ou faire valoir de trop nombreuses exigences, quel que soit l'émetteur ne peut que retarder au mieux toutes réalisations* » et que « *l'abandon de ce projet ne peut aboutir qu'à amplifier les difficultés de circulations déjà existantes [...]* ». Enfin, selon le Commissaire-Enquêteur, « *c'est finalement une question de responsabilité en laquelle toutes parties sont concernées* ».

3.5. Négociations amiables avec les propriétaires riverains

Négociations amiables avec les propriétaires riverains impactés

Dès la mise en œuvre du plan d'alignement de la rue de Guillerville et de l'impasse des Fleurs, la Commune de Linas a cherché à créer un lien d'échanges avec les propriétaires riverains impactés. Pour ce faire des rendez-vous individuels avec chaque riverain impacté ont été organisés dès la fin juin 2019.

Ces échanges avaient pour objectifs de trouver un accord sur la cession foncière (prix, modalités) et sur des points techniques (éventuelles reconstructions, reprise des réseaux, *etc.*).

Ainsi, ces rendez-vous suivis de la rédaction de comptes-rendus détaillés ont permis d'aboutir à la signature d'accord écrit entre la Ville et :

- M. et Mme MICHAUD, propriétaires de la parcelle AP 240 ;
- M. et Mme DABIN, propriétaires de la parcelle AP 182 ;
- M. FOULON, propriétaire des parcelles AP 226 et AP 230 ;
- M. SIMONIAN et Mme MEZIERE (Copropriété du 17 rue de Guillerville), propriétaires de la parcelle AP 30 ;
- M. BOUISSIERES et Mme COMBAUD, propriétaires des parcelles AP 180 et AP 181 ;
- M. GUIMARES SILVA RIBEIRO MOREIRA et Mme BORTOLATO, propriétaires de la parcelle AP 179 ;
- SCI KVB, propriétaire de la parcelle AP 31 [NB : à la date de rédaction de la présente note, la commune a reçu l'accord de principe du propriétaire et est en attente de sa signature] ;
- M. CARRE, M. MAHON et Mme BRUSY, propriétaires de la parcelle AP 147 [NB : à la date de rédaction de la présente note, la commune est en attente de la signature de M. CARRE] ;

À l'heure actuelle, les négociations n'ont pas abouti pour 3 propriétaires :

- M. CHEMIR, propriétaire de la parcelle AP 40.
- M. PASCOAL, propriétaire de la parcelle AP 178, qui n'a pas donné de réponse positive à la proposition financière de la Ville formulée par un écrit en date du 28 janvier 2020.
- M. et Mme PSAILA (SCI CELIRICO), propriétaires de la parcelle AP 149, qui n'ont pas donné de réponse aux propositions de la ville. Le projet d'alignement impacte des garages (4 box) et un studio d'usages locatifs ; leur démolition étant un enjeu pour les propriétaires, il a été proposé aux propriétaires l'acquisition de l'ensemble de la parcelle AP 149 ou l'emprise strictement nécessaire au projet d'alignement. Ces propositions formulées par un écrit en date du 28 janvier 2020 ont fait l'objet d'un refus initial du propriétaire. Plus récemment, le propriétaire a finalement donné son accord de principe pour la vente des

4 garages et 1 studio, en demandant à ce que des places de stationnement leur soient créées pour pouvoir louer leurs appartements, demande que la ville de Linas n'a pas encore validée.

Faute d'accord amiable avec l'ensemble des propriétaires concernés, le maître d'ouvrage se doit d'engager une procédure d'expropriation.

Mise à jour 22 mars 2023

Depuis le dépôt du dossier en Préfecture, les échanges se sont poursuivis entre la commune et les propriétaires.

Suite aux accords amiables présentés ci-avant, la commune a pu acquérir les parcelles suivantes (qui sont donc retirées de l'état parcellaire) :

- AP 182 (DABIN)
- AP 226 et AP230 (FOULON)
- AP 180 et AP 181 (BOUSSIERES – COMBAUD)
- AP 179 (GUIMARES – BORTOLATO)
- AP 147 (CARRE – MAHON – BRUSY)

La commune a conclu un accord amiable avec les propriétaires pour les parcelles suivantes (en cours d'acquisition) :

- AP 40 (CHEMIR)
- AP 31 (VINCENT-BEAUME, SCI KVB)
- AP 237 (SIMONIAN – MEZIERE)
- AP 240 (MICHAUD)

La commune n'est toujours pas parvenue à un accord amiable avec les propriétaires concernant les deux parcelles suivantes :

- AP 178 (PASCOAL)
- AP 149 (PSAILA, SCI Celirico)

3.6. Cadre juridique de l'expropriation

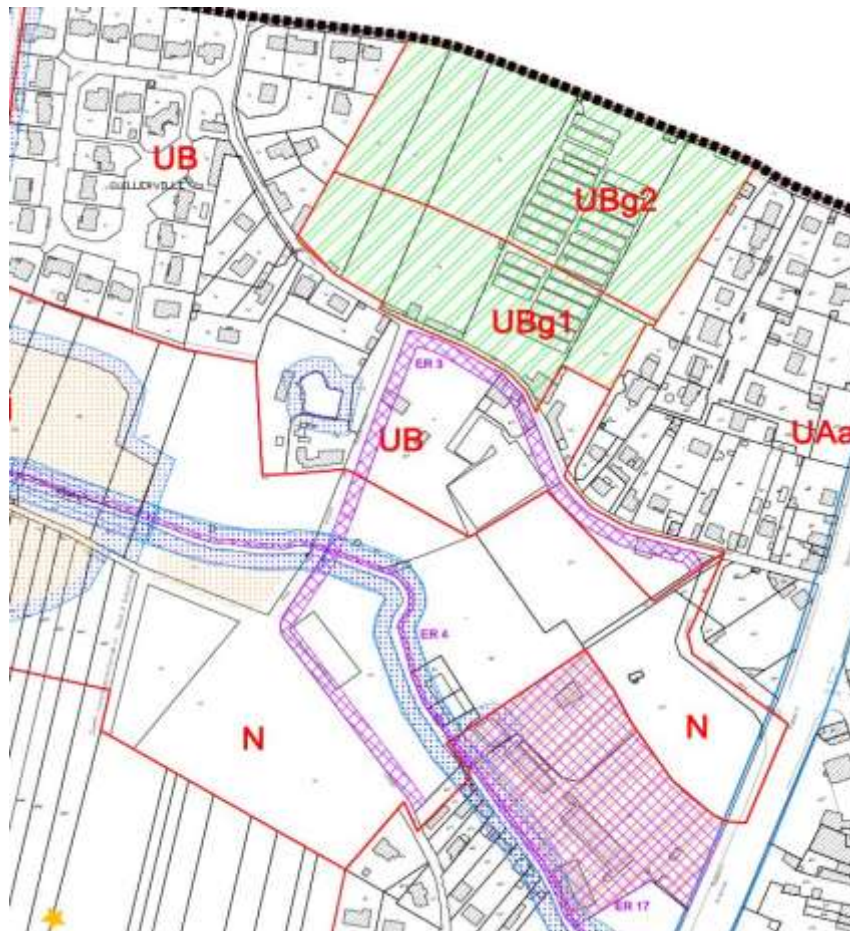
Le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, le présent dossier d'enquête relève du code de l'expropriation dit « normal ». En effet, le projet, qui relève de la rubrique 6 de l'annexe à l'article R122-2, consiste en un réaménagement d'une voirie existante (classée dans le domaine public, et inférieure à 10 km), et non en une construction. Aussi, le projet n'est soumis ni à évaluation environnementale, ni même à examen au cas par cas.

Par ailleurs, le projet est compatible avec le PLU de la commune de Linas. Les emprises du projet Guillerville se répartissent sur les zones UA, UB et N, compatibles avec les travaux d'élargissement et de requalification de voirie prévus.

Sur la zone N (naturelle et forestière), on notera que le règlement du PLU autorise en effet « les constructions, ouvrages ou travaux à condition d'être liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie ».

Par ailleurs, le projet évite le périmètre de protection de 10 m de part et d'autre du ruisseau de la Salmouille.

On notera que l'emplacement réservé noté « ER3 » sur le plan de zonage du PLU, qui borde la moitié est de la rue de Guillerville, correspond à un projet de réaménagement antérieur. Les acquisitions foncières actées avec l'alignement réalisé en 2019 – support de la présente DUP – sont moins larges que cet emplacement réservé.



Extrait du plan de zonage du PLU autour du projet Guillerville

Le maître d'ouvrage étant la Communauté d'agglomération Paris-Saclay au titre de sa compétence voirie que la commune de Linas lui a déléguée. À ce titre, c'est la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui est compétente pour mener l'ensemble de la procédure d'expropriation (articles L. 1321-2, L. 5111-1, L. 5711-1 et L. 5721-8 du CGCT, article 141-12 du Code de la voirie routière).

Le bénéficiaire des expropriations reste la commune de Linas, qui se rendra propriétaire, à l'issue de la procédure, des parcelles expropriées.

4. Plan de situation



Localisation du projet rue de Guillerville – impasse des Fleurs – porte des Deux Limons sur la commune de Linas

5. État d’occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP

Le plan parcellaire réalisé dans le cadre de la procédure d’alignement est joint à la présente notice (plans n°1 à n°4). Les zones hachurées en vert correspondent aux parcelles à acquérir.

Le tableau qui suit récapitule l’ensemble des parcelles impactées par le projet, avec pour chacune d’entre elles la surface impactée et l’état d’occupation.

Les lignes apparaissant en surbrillance en rouge correspondent aux parcelles pour lesquelles aucun accord n’a pu être conclu entre la ville et les propriétaires.

NOM	PARCELLE	SUPERFICIE IMPACTÉE	ÉTAT D'OCCUPATION	ACCORD CESSION FONCIÈRE	MISE À JOUR 23 MARS 2023
M. Mme. MICHAUD	AP 240 (28 rue de Guillerville)	22.6 m ²	Terrain non bâti (jardin), mur de clôture impacté	OUI	Toujours en cours d'acquisition

M. CHEMIR	AP 40 (25 rue de Guillerville)	0.9 m ² (superficie totale de la propriété AP 40 = 740 m ²)	Accotement de la rue de Guillerville, d'usage déjà public	NON	Accord cession foncière trouvé, en cours d'acquisition
M. PASCOAL	AP 178 (23 rue de Guillerville)	48.3 m ² (100% de la parcelle AP 178) (superficie totale de la propriété AP 39 + AP 178 = 871 m ²)	Terrain non bâti (champ non cultivé) situé légèrement en contrebas de la chaussée, mur de clôture / soutènement impacté (la partie du champ à acquérir représente environ 6 % de sa surface totale)	NON	Toujours pas d'accord trouvé
Mme. BORTOLATO M. GUIMARES	AP 179 (21 rue de Guillerville)	45.2 m ²	Accotement de la rue de Guillerville d'usage déjà public + Entrée charretière	OUI	Acquisition réalisée par la ville
M. BOUSSIÈRES Mme. COMBAUD	AP 181	12.1 m ²	Accotement de la rue de Guillerville d'usage déjà public + Entrée charretière + Terrain non bâti (jardin), mur de clôture impacté	OUI	Acquisition réalisée par la ville
	AP 180 (19 ter rue de Guillerville)	57 m ²			Acquisition réalisée par la ville
M. Mme. DABIN	AP 182 (19 bis rue de Guillerville)	8 m ²	Entrée charretière	OUI	Acquisition réalisée par la ville
SCI KVB (M. COUSERA)	AP 31 (19 rue de Guillerville)	6.2 m ²	Entrée charretière	OUI	Toujours en cours d'acquisition
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #fce4ec;"> <p>Mise à jour 23 mars 2023 :</p> <p>SCI KVB M. et Mme VINCENT- BEAUME</p> </div>					

COPROPRIETE DU 17 RUE DE GUILLERVILLE M. SIMONIAN – Mme. MEZIERE –	AP 30 (17 rue de Guillerville)	31.1 m ²	Accotement de la rue de Guillerville enherbé, d'usage déjà public	OUI	Toujours en cours d'acquisition
M. FOULON	AP 230	2.7 m ²	Terrain non bâti (jardin), mur de clôture impacté	OUI	Acquisition réalisée par la ville
	AP 226 (13 rue de Guillerville)	38.3 m ²			Acquisition réalisée par la ville
M. Mme. PSAILA (SCI CELIRICO)	AP 149 (7 rue de Guillerville)	35 m ² (surface totale AP 149 = 801 m ²)	Garages (type box) + 1 studio donnant sur la rue de Guillerville (usage locatif) La superficie totale du bâti impacté est de 118 m ²	NON	Toujours pas d'accord trouvé
M. CARRE – M. MAHON – Mme. BRUSY	AP 147 (rue de Guillerville / impasse des Fleurs)	338 m ²	Terrain non bâti (champ non cultivé avec bail) situé en contrebas de la chaussée, mur de clôture / soutènement impacté + Maisonnette / hangar impactés	OUI	Acquisition réalisée par la ville

Les aménagements de voirie impacteront également le foncier Ville, qu'il soit déjà à usage public ou non (parcelles cadastrées AP 148 – 190 - 185 – 186 – 187 – 188 – 189 – 145 et 155).

De même, le promoteur Kaufman & Broad, dans le cadre de l'opération immobilière sise rue de Guillerville, cède une superficie de 1 550 m² permettant la réalisation du plan d'alignement.