

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE LIVRY-SUR-SEINE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à :

- **la déclaration d'utilité publique**
emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme
de la commune de LIVRY-SUR-SEINE,
- **et au parcellaire**
en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement
du secteur « Les Pierrottes »
du 13 novembre au 15 décembre 2017

CONCLUSIONS et AVIS

concernant l'enquête publique préalable
à la déclaration d'utilité publique

Jean BAUDON
9 allée des Aubépines
77210 AVON

31 janvier 2018

SOMMAIRE

1- Conclusions motivées	page 3
1.1 Rappel du projet	
1.2 Déroulement de l'enquête publique	
1.3 Analyse du dossier et des réponses aux questions posées par le C.E.	
1.4 Analyse des observations	
1.5 Conclusion.	
 2- Recommandations	 page 15
 3- Avis du commissaire-enquêteur	 page 16

CONCLUSIONS MOTIVEES,
RECOMMANDATIONS,
et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel du projet

La commune de LIVRY-SUR-SEINE fait partie de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine ; en 2015, elle comptait un peu moins de 2000 habitants.

Elle est située à la périphérie de la zone urbaine dense et comporte un espace naturel important qui occupe 419 hectares sur les 534 hectares du territoire communal.

La commune est confrontée aux exigences de la loi SRU (article 55) renforcées par la loi du 18 janvier 2013 et la loi E.C. du 27 janvier 2017 ; elle doit également remplir les objectifs du Plan Local d'Habitat 2016-2021 de la CAMVS. Au 1^{er} janvier 2015, le taux de logements sociaux était de 12,5%

Sur le territoire de la commune de LIVRY-SUR-SEINE, ce double objectif de construction s'élève à 120 logements à construire d'ici 2020, dont la moitié de logements sociaux.

A ce jour, la commune a commencé à rattraper son retard : 30 logements conventionnés sont livrés ou en cours de livraison, et des études sont en cours pour différentes opérations totalisant 62 logements dont 30 logements conventionnés.

Après s'être interrogée sur la localisation d'une opération future, la commune s'est arrêtée sur un secteur déjà défini en zone à urbaniser depuis fort longtemps, le secteur dit des Pierrottes. Elle a donc décidé de lancer sur ce secteur une opération d'aménagement permettant la construction de 60 logements dont au moins la moitié de logements sociaux. Ce secteur est situé au cœur de la commune de LIVRY-SUR-SEINE, à proximité du centre-ville, des commerces, de l'école et de la gare.

Pour mener à bien ce projet, la commune de LIVRY-SUR-SEINE a sollicité le concours de la Société Publique Locale – Melun Val-de-Seine Aménagement (SPL-MVSA) qui, après avoir réalisé l'étude d'aménagement en 2014, est devenue concessionnaire de l'opération d'aménagement (traité de concession d'aménagement du 25/08/2015).

Le projet d'aménagement a pour objectif de :

- renforcer l'offre de logements et augmenter le nombre de logements sociaux,
- améliorer le parcours résidentiel des habitants de la commune,
- mettre en valeur les cheminements piétonniers existants,
- ouvrir au public et mettre en valeur un espace vert de 7 000 m² environ.

L'occupation du sol est très variée : friche boisée, clairière, parcelles plus ou moins entretenues, vigne associative, verger privé, et plusieurs sentiers plus ou moins praticables. A noter que la parcelle bâtie cadastrée section AC n°142 enclavée dans le périmètre est à ce stade de la procédure exclue de la DUP.

Entre 1995 et 2007, la commune de LIVRY-SUR-SEINE a pu acquérir 11 parcelles dans le secteur des Pierrottes. Puis elle a signé une convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (**EPFIF**) le 17 avril 2013 en vue de la maîtrise foncière de l'opération.

Depuis la signature de cette convention et jusqu'à fin juillet 2017, soit 4 années, l'EPFIF a acquis 14 parcelles à l'amiable au tarif fixé par les services de France Domaine. A cette date, 25 parcelles (46%) couvrant 7559 m² (34%) étaient sous maîtrise publique et 10 parcelles avaient fait l'objet d'une offre d'achat contresignée.

L'émiettement parcellaire rend les acquisitions complexes, et leur rythme est peu compatible avec le calendrier du projet d'aménagement qui fait obligation de prendre possession du foncier à court terme. En conséquence, par délibération du 15 juin 2016, le conseil municipal de la commune de LIVRY-SUR-SEINE a autorisé son Maire à saisir le Préfet de Seine-et-Marne afin qu'une procédure de déclaration d'utilité publique soit mise en place.

L'EPFIF sera le bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité.

Actuellement, le projet d'aménagement du secteur des Pierrottes n'est pas compatible avec le P.L.U. de la commune de LIVRY-SUR-SEINE ; la D.U.P. devra donc emporter mise en compatibilité du dit P.L.U., cette procédure de mise en compatibilité a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées le 19 septembre 2017.

Il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU couvrant le secteur des Pierrottes pour permettre la construction de logements par reclassement en zone 1AU, ce qui induit :

- une modification du plan de zonage,
- une mise à jour du rapport de présentation,
- la rédaction d'un règlement spécifique pour cette zone,
- l'intégration d'une O.A.P. spécifique pour ce secteur,
- la réalisation d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en complément du règlement.

Le secteur des Pierrottes couvre 54 parcelles d'une contenance cadastrale de 22 260 m² sans compter les chemins ou sentiers non cadastrés situés à la périphérie ou inclus dans la zone.

A la date d'établissement du sous-dossier « parcellaire », la répartition des propriétaires dans le secteur des Pierrottes était la suivante :

- la commune de LIVRY-SUR-SEINE possédait 11 parcelles pour 3447 m² (15,5 %),
- l'EPFIF avait acquis 14 parcelles pour 4112 m² (18,5 %),
- et 29 parcelles restaient à acquérir auprès de 20 propriétaires individuels ou indivisions.

Parmi ces 29 parcelles, certaines parcelles couvrant 14 % de la zone étaient en cours d'acquisition, d'autres n'avaient pas pu être acquises en raison de successions non réglées. Enfin, selon le dossier, 6 parcelles auraient fait l'objet d'un refus de vente en raison d'un désaccord sur le prix.

1.2 Déroulement de l'enquête publique

Suite à la lettre de Madame La Préfète de Seine-et-Marne en date du 30 août 2017, par décision du 08 septembre 2017 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique unique

Une réunion préparatoire a été organisée en mairie de LIVRY-SUR-SEINE le jeudi 21 septembre 2017 à 9 heures 30. Etaient présents Monsieur GERVAIS (Maire), Monsieur DAGRON (Adjoint en charge de l'urbanisme), Madame NAURA (secrétaire générale), Monsieur WITTERKERTH (directeur de projets SPL-MVSA) et le commissaire-enquêteur.

Après un tour de table de présentation des intervenants, les grandes lignes du dossier mis à l'enquête publique unique ont été exposées par Monsieur WITTERKERTH. Puis les modalités de déroulement de cette enquête publique unique et les différentes formalités à accomplir par la commune ont été définies en concertation avec le commissaire-enquêteur.

Par arrêté préfectoral n°17 DCSE EXP 23 du 04 octobre 2017, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur des Pierrottes situé sur le territoire de la commune de LIVRY-SUR-SEINE, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LIVRY-SUR-SEINE,
- et au parcellaire destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles à acquérir nécessaires en vue de la réalisation de cette opération d'aménagement.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 13 novembre 2017 au vendredi 15 décembre 2017.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral n°17 DCSE EXP 23 du 04 octobre 2017, j'ai tenu cinq permanences en mairie de LIVRY-SUR-SEINE.

Aucun courrier et aucun courriel ne sont parvenus en mairie de LIVRY-SUR-SEINE à l'attention du commissaire-enquêteur.

Au total onze personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur, une personne a consulté le dossier le 11 décembre 2017. Ce qui a donné lieu au dépôt de quatre observations écrites sur le registre papier et de deux observations sur le registre électronique, dont une hors objet

de l'enquête publique. Le nombre de consultations du dossier sur les différents sites internet où il était disponible n'a pas été communiqué au commissaire-enquêteur.

A noter que seules deux personnes se sont exprimées dans le cadre de l'enquête parcellaire (une propriétaire en indivision, et une personne représentant ses parents) alors qu'il y a une quarantaine de propriétaires concernés.

L'enquête publique unique a été conduite dans le respect des procédures en vigueur.

1.3 Analyse du dossier et des réponses aux questions posées par le C.E. :

Le dossier mis à l'enquête était consultable en version papier et sur un terminal informatique dans les locaux de la mairie de LIVRY-SUR-SEINE aux jours et heures d'ouverture au public. Le registre d'enquête, ouvert par Monsieur le Maire de LIVRY-SUR-SEINE, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur a été mis à la disposition du public aux mêmes horaires. Un registre électronique destiné à recevoir les observations du public a également été mis en place.

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

Sous-dossier Déclaration d'Utilité Publique :

Ce site a été identifié depuis longtemps comme un espace à urbaniser, il est situé près du centre-ville et de la gare du Transilien, et il est déjà inclus dans la zone urbaine. L'état de friche boisée provient d'un boisement spontané depuis le début des années 1970 ; le projet n'entraîne pas de suppression d'espaces agricoles. L'opération projetée est donc conforme aux documents supra-communaux : SDRIF, TOL et PLH.

Le schéma de principe du projet retenu (page 49) est dérivé de la variante B1 qui avait recueilli l'intérêt des élus et des habitants lors de la phase de concertation ; mais cette esquisse reste sommaire.

Le secteur des Pierrottes a un potentiel de constructibilité indéniable en raison de son positionnement dans le territoire communal, mais le morcellement du foncier (54 parcelles sur 2,2 hectares environ) est un obstacle important à la réalisation d'un aménagement d'ensemble par un opérateur privé.

C'est ce qui a motivé la démarche initiée par la commune de LIVRY-SUR-SEINE et qui a motivé sa demande de DUP auprès de la Préfecture de Seine-et-Marne.

La commune dispose-t-elle de terrains rapidement mobilisables pour un projet d'aménagement de cette ampleur ?

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

La commune ne dispose pas d'autres terrains de cette ampleur à court et moyen terme pour répondre aux obligations de la loi SRU et du PLH.

Avis du C.E. :

Il reste environ 4,86 hectares urbanisables en zone 2AU, mais ces terrains sont plus éloignés du centre-ville et de la gare et sont tout autant morcelés que le secteur des Pierrottes. Les terrains mobilisables en zone UA sont peu nombreux ; en zone UB où 70 terrains potentiellement constructibles ont été recensés, il y a déjà des logements en cours de réalisation.

Sur le plan social, le fait que les parcelles concernées aient été classées dès le premier POS en zone « à urbaniser à terme » n'a-t-il pas contribué à la désaffectation de leurs propriétaires pour ces terrains et au manque d'entretien ayant engendré ces boisements de faible qualité ?

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

Cette désaffectation doit être relativisée. Quelques parcelles concernées par la DUP sont encore à ce jour entretenues par leurs propriétaires. La parcelle AC.117, les parcelles communales de la vigne et de ses abords et la parcelle AC 386. Les 42 autres parcelles sont peu ou pas du tout entretenues.....

En résumé cette désaffectation apparaît largement comme une conséquence de l'émiettement parcellaire suite aux successions.

Avis du C.E. :

Si la présence de nombreuses indivisions est souvent source de conflit concernant la gestion des biens, elle ne saurait être la source du morcellement parcellaire qui est manifestement ancien.

Si la majorité des parcelles est de petite superficie et de forme peu propice à l'implantation de constructions, certaines parcelles de plus grande surface ne seraient-elles pas susceptibles d'être constructibles dans le cas d'un zonage UB ? Leur valeur serait alors bien supérieure à l'indemnisation proposée.

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

Il est rappelé que la proposition de prix au m² est basée sur l'estimation établie par le Service des Domaines..... Par ailleurs, un zonage UB demande que le foncier soit viabilisé pour que la parcelle devienne constructible..... En outre la commune, en classant en 2AU puis 1AU ce site a voulu avoir une vision d'ensemble pour l'aménagement. Cette volonté politique va permettre d'avoir un projet d'urbanisme cohérent, à proximité immédiate du centre du village.

Avis du C.E. :

Certains terrains seraient malgré tout assez aisément viabilisables mais le principe d'égalité s'impose à tous les propriétaires.

L'esquisse proposée est sommaire ; sur quels critères quantitatifs l'appréciation sommaire des dépenses est-elle basée ?

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

Le projet d'aménagement est déjà travaillé même si l'esquisse dans le dossier ne présente qu'une image sommaire..... La SPL a travaillé avec le BET VRD CERAMO qui à partir de ces éléments à estimé le montant des dépenses. Pour le foncier, c'est l'EPFIF qui a fourni les montants intégrés dans le dossier.

Avis du C.E. :

Le chiffrage du montant des travaux a donc été établi à partir d'un avant-projet lui-même réalisé à partir d'un plan topographique à grande échelle (1/500ème) dressé par un géomètre-expert ; ce document aurait pu être utilisé comme base du plan parcellaire.

L'aménagement du chemin des Pleux est-il inclus dans cette appréciation ?

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

Non, le chemin des Pleux n'est pas inclus dans cette appréciation.

Avis du C.E. :

Le chemin des Pleux devra donc être rénové aux frais de la commune afin de supporter un trafic de véhicules lourds, même occasionnel, pour la défense incendie.

Ce chiffrage ne risque t'il pas d'être dépassé si pour des raisons de sécurité il faut enterrer le bassin de rétention des eaux pluviales ?

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

Il est prévu un aléa de 10% des coûts travaux dans l'appréciation sommaire des dépenses soit 121.462€ HT. Dans l'hypothèse d'un dépassement plus élevé il faudrait étudier une autre solution technique pour rester dans l'enveloppe financière.

Avis du C.E. :

Lors de la réalisation des travaux de viabilisation, il y aura bien d'autres sources d'aléas. Donc si le budget est figé, et si la solution d'un bassin à ciel ouvert profond et clôturé n'est pas en réflexion à ce jour (cf mémoire en réponse), le maître d'ouvrage devra faire des économies sur d'autres postes que celui de gestion des eaux pluviales. Il était peut-être prématuré de soumettre ce projet à l'enquête publique sur la base d'esquisses ou de schéma de principe d'aménagement succincts.

Il est prévu que l'aménageur rétrocède à la commune la voirie et les espaces verts à la commune ; un budget de fonctionnement a-t-il été prévu ?

Réponse de la commune et de SPL-MVSA :

Il y aura très probablement une rétrocession de la voirie et de ses espaces associés comme cela a été fait dans le passé pour les précédents lotissements (Dragées, Uselles, Clos de Givry).

Avis du C.E. :

Le coût de ces charges d'entretien aurait dû être estimé et intégré dans un bilan global de l'opération d'aménagement.

1.4 Analyse des observations du public et des réponses de la commune et de SPL-MVSA :

Les observations recueillies sur le registre d'enquête « papier » et sur le registre électronique ont été regroupées par thème.

Thème n°1 : L'impact du projet sur la circulation automobile (2 intervenants) :

Impact sur la circulation, rue de Vaux très problématique : sécurité, stationnement. Il serait pertinent de prévoir un plan de circulation.....

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

L'impact du projet sur la circulation automobile est très faible. L'analyse effectuée en amont a démontré que le flux et le stationnement des nouveaux véhicules sur le réseau existant seraient minimes.

Avis du C.E. :

Le relevé de circulation a été effectué en 2015. A lui seul, le projet d'aménagement du secteur des Pierrottes peut entraîner la circulation d'une centaine de véhicules supplémentaires, les inquiétudes des riverains sont donc légitimes. La commune devra faire réaliser une étude de circulation par un bureau d'études spécialisé.

Thème n°2 : L'incidence sur les équipements scolaires (2 intervenants) :

Impact sur les infrastructures scolaires

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

Le projet a une incidence sur les équipements communaux. La commune a lancé en décembre 2017 une étude avec le cabinet URBAN pour mesurer la capacité des équipements scolaires au regard de la démographie communale existante et des futurs projets de constructions de logements dont celui des Pierrottes. Selon les conclusions, prévues au 1^{er} trimestre 2018, il y aura nécessité d'optimiser ces équipements existants. Un investissement est d'ores et déjà prévu au contrat rural n°4 conclu avec le Département de Seine et Marne et la Région Ile de France.

Avis du C.E. :

Le C.E. prend note de la démarche « préventive » de la commune de LIVRY-SUR-SEINE ; cela implique aussi de futures dépenses pour la commune qui auraient dû être intégrées pour partie dans le bilan financier de l'opération.

Thème n°3 : La préservation de la vigne (3 intervenants) :

Il faut dès maintenant songer à la préservation d'un espace pour la vigne. Outre que celle-ci devra être close pour empêcher toute dégradation pouvant nuire à sa culture et à son entretien, il sera nécessaire de disposer à côté d'une surface suffisante pour la tenue de diverses manifestations....D'autre part l'alimentation en eau et en électricité de la cabane est souhaitable.....

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

Le projet d'aménagement prévoit la préservation de la vigne et du verger mais aussi leur mise en valeur en préservant les 7 000m² espaces verts contigus.

Avis du C.E. :

Cette vigne gérée par l'association ARVAL présente un intérêt patrimonial et contribue à l'animation de la commune. L'association et la commune, et éventuellement l'aménageur devront se concerter pour aménager les espaces verts communs.

Thème n°4 : La conservation ou le rétablissement des sentiers, notamment ceux du PDIPR (2 intervenants) :

Sentiers de la zone : nécessité de passer dans le domaine privé de la commune les sentiers qui seront aliénés ou déviés, ce qui demande une enquête publique A noter que les sentiers « des Tureaux » et « des Pierrottes » sont classés au PDIPR et nécessitent une autorisation du Conseil Départemental pour être déviés. En tout état de cause le cheminement doit être conservé.

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

A part le sentier des Pierrottes et dans une moindre mesure le sentier partant de la rue de Vaux, aucun sentier présent sur le cadastre n'est réellement utilisable par les piétons et les personnes à mobilité réduite. Le projet prévoit leur restauration et leur embellissement pour un usage quotidien, dans le but de mettre en relation le nouveau quartier avec le centre du village.

Avis du C.E. :

Aujourd'hui peu praticables, donc quasiment désaffectés, ces sentiers devraient être intégrés dans le périmètre de la DUP, et - quand le projet d'aménagement sera fixé – faire l'objet de document modificatif du parcellaire cadastral pour être aliénés, ou, pour ceux qui sont inscrits au PDIPR, faire l'objet d'une concertation avec le Conseil Départemental de Seine-et-Marne pour leur modification de tracé.

Thème n°5 : La voie réservée aux pompiers (1 intervenant) :

Dans le schéma de principe du projet retenu, il est prévu une voie carrossable pompiers en liaison le chemin des Pleux, il faudra la concrétiser dans le schéma définitif de la zone.

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

La voie de service et de sécurité est avant tout une sente piétonne interdite à la circulation des véhicules. Cependant cette voie sera conçue pour pouvoir exceptionnellement accueillir les véhicules de sécurité et municipaux.

Avis du C.E. :

Les caractéristiques de cette voie devront être compatibles avec un trafic lourd, même occasionnel, ce qui rendra nécessaire la rénovation du chemin des Pleux et engendrera donc de nouvelles dépenses pour la commune.

Thème n° 6 : La sécurisation du bassin de rétention des eaux pluviales (1 intervenant) :

Il me semble raisonnable pour des notions de sécurité et de responsabilité que le bassin de rétention soit couvert (il est sur le cheminement vers l'école).

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

A ce jour la configuration du bassin pour retenir les eaux pluviales n'est pas définitive. Toutes les options sont encore possibles..... La volonté est d'avoir un ou plusieurs ouvrages qui s'intègrent le mieux possible au site. Clairement l'option bassin extérieur profond et grillagé n'est à ce jour pas du tout en réflexion. Des études complémentaires sont en cours.

Avis du C.E. :

Compte tenu de la proximité de cet équipement et du cheminement piétons reliant le futur quartier à l'école, toutes les mesures de sécurité doivent être respectées.

Thème n° 7 : L'utilité publique du projet et la procédure d'expropriation (2 intervenants) :

Ces terrains ont été réservés par la commune de Livry-sur-Seine depuis plusieurs dizaines d'années..... d'où leur état de friches.

A dire d'expert, nous pourrions vendre ces terrains, en l'état, c'est-à-dire non raccordés aux divers réseaux à plus de 200 euros du m².

L'offre qui nous a été faite s'élève à 28 euros du m². Trouvez-vous que cette offre est une juste contrepartie du préjudice que constitue cette expropriation ?

D'ailleurs on peut se poser la question de l'utilité publique de ce projet, sachant que près de la moitié des futurs logements ira au secteur privé comme précisé au dossier d'enquête, la municipalité ne prévoyant que 50% de logements sociaux.

Réponse de la commune et de la SPL-MVSA :

L'utilité publique du projet est évidente avec la construction de logements notamment sociaux en réponse aux exigences de la loi SRU et du PLH de la CAMVS. D'ailleurs la Déclaration d'Utilité Publique doit être prononcée au profit de l'EPFIF.

La multiplicité des petites parcelles souvent en indivision de par leurs nombreux propriétaires, en friche pour la plupart, dans un secteur sans voirie ni réseaux, rend nécessaire une procédure d'expropriation.

Avis du C.E. :

Le prix proposé résulte d'une évaluation réalisée par France Domaine sur des terrains urbanisables dans les communes situées à la périphérie de l'agglomération melunaise ; ce prix est bien supérieur à celui des terrains de même nature selon les statistiques de la SAFER.

Pour qu'une opération soit déclarée d'utilité publique, il faut que l'intérêt collectif soit supérieur aux intérêts particuliers. Si construire des logements sociaux est d'intérêt général, l'utilité publique du projet doit être démontrée par une analyse multicritères.

1.5 Conclusion

Intérêt général du projet d'aménagement du secteur des Pierrottes :

Confrontée aux exigences de la loi SRU et du PLH 2016-2021 de la CAMVS, la commune de LIVRY-SUR-SEINE a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Pierrottes.

Les objectifs de ce projet d'aménagement sont de :

- renforcer l'offre de logements et augmenter le nombre de logements sociaux,
- améliorer le parcours résidentiel des habitants de la commune,
- mettre en valeur les cheminements piétonniers existants,
- ouvrir au public et mettre en valeur un espace vert de 7 000 m² environ.

Ce projet est donc bien d'intérêt général.

Nécessité d'exproprier :

Le secteur des Pierrottes couvre 54 parcelles d'une contenance cadastrale de 22 260 m² sans compter les chemins ou sentiers non cadastrés situés à la périphérie ou inclus dans la zone.

A la date d'établissement du sous-dossier « parcellaire » (fin juillet 2017), la répartition des propriétaires dans le secteur des Pierrottes était la suivante :

- la commune de LIVRY-SUR-SEINE possédait 11 parcelles pour 3447 m² (15,5 %),
- l'EPFIF avait acquis 14 parcelles pour 4112 m² (18,5 %),
- et 29 parcelles restaient à acquérir auprès de 20 propriétaires individuels ou indivisions.

Parmi ces 29 parcelles, certaines parcelles couvrant 14 % de la zone étaient en cours d'acquisition, d'autres n'avaient pas pu être acquises en raison de successions non réglées. Enfin, selon le dossier, 6 parcelles auraient fait l'objet d'un refus de vente en raison d'un désaccord sur le prix.

Entre fin juillet et fin novembre 2017, l'EPFIF a pu acquérir à l'amiable 7 parcelles couvrant 1251 m² auprès de 3 propriétaires. Durant cette même période, 4 autres parcelles couvrant 1474 m² ont fait l'objet d'offres contresignées par 4 propriétaires.

Donc restait à acquérir au 1^{er} décembre 2017 18 parcelles couvrant 10666 m² auprès de 13 propriétaires.

La commune ne dispose pas de terrains équivalents et le rythme des acquisitions n'est pas compatible avec le planning prévisionnel de réalisation de cet aménagement. De plus les transactions sont rendues difficiles par les successions non réglées ou les refus de vente. Si la commune ne remplit ses obligations en matière de logements, elle se verra appliquer des pénalités.

C'est pourquoi la commune de LIVRY-SUR-SEINE et l'EPFIF ont décidé d'engager une procédure d'expropriation et sollicité le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'EPFIF.

L'expropriation est donc nécessaire.

Risques et principe de précaution :

Le projet étant situé en zone d'aléa faible pour le risque de gonflement/retrait des sols argileux, des prescriptions particulières devront être mises en œuvre concernant les fondations et structures des bâtiments.

Il n'y a aucun captage sur le secteur ni dans l'environnement proche, donc le projet n'aura aucune incidence sur la qualité de l'eau potable.

Aucune source potentielle de pollution n'a été recensée, néanmoins des précautions de bon sens seront à prendre lors de sondages ou d'excavations. En cas de doutes sur la qualité des terres, des prélèvements et des analyses devront être réalisés.

Le site retenu n'est pas connu pour présenter des risques majeurs.

Etude des avantages et inconvénients :

Justification des atteintes à la propriété privée :

Le secteur des Pierrottes est identifié comme zone d'urbanisation future depuis le premier P.O.S. en 1979 ; cette situation a été confirmée par le zonage 2AU du P.L.U. et les propriétaires ont bien été informés de la vocation du site à être aménagé pour du logement.

Les études relatives au projet d'aménagement sont en cours et la population a été associée au projet par l'organisation de deux réunions publiques. Des planches de présentation ont été exposées en mairie et également consultables sur le site internet de la commune. Plusieurs articles présentant l'avancement du projet sont parus dans le journal local « LIVRY-Infos » ou dans le journal hebdomadaire « La République de Seine-et-Marne ». L'information des propriétaires a donc été importante.

Le morcellement du parcellaire et le nombre important de propriétaires rendent très difficile la réalisation d'un tel projet d'aménagement d'ensemble par un opérateur privé à court terme.

Par conséquent, et hormis d'ultimes tentatives de négociations, il n'y a pas d'autre issue que l'expropriation.

Coût financier de l'opération :

A la page 45 du dossier, parmi des invariants retenus par la commune pour que la SPL-MVSA travaille sur le projet, il est fait mention -entre autres – d'un équilibre financier de l'opération (dépendances/recettes) obligatoire pour l'aménageur et la commune.

L'appréciation sommaire des dépenses figure à la page 70 du dossier, mais il n'est nulle part fait mention des recettes de l'opération.

Le calcul des rémunérations de la SPL-MVSA et de l'EPFIF tel qu'il figure en annexe au dossier s'avère complexe.

Les dépenses « connexes » qui incomberont à la commune de LIVRY-SUR-SEINE (rénovation du chemin des Pleux, travaux dans les équipements scolaire écoles ou cantine, et l'entretien des infrastructures rétrocédées voirie et espaces verts) n'ont pas été estimées.

Si l'appréciation sommaire des dépenses est conforme à la réglementation, il manque un bilan des dépenses d'investissement et des recettes d'une part, et un bilan de fonctionnement de l'opération projetée après éventuelle rétrocession d'autre part pour avoir une juste évaluation de son impact financier sur le budget communal.

Aspect social :

Selon le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, quelques parcelles concernées par la DUP sont encore à ce jour entretenues par leurs propriétaires. La parcelle AC.117, les parcelles communales de la vigne et de ses abords et la parcelle AC 386. Les 42 autres parcelles sont peu ou pas du tout entretenues pour diverses raisons : parcelles de petite superficie et enclavées, difficultés de localisation ou de gestion des indivisions, successions non réglées, etc....Il en résulte une friche arborée de qualité médiocre et peu exploitable.

La réalisation de logements sociaux avec des surfaces variées améliorera le parcours résidentiel des jeunes habitant déjà LIVRY-SUR-SEINE et peut engendrer à terme un rajeunissement de la population.

Le programme qui comporte également des pavillons générera de la mixité sociale.

De plus l'aménagement d'un espace vert public à proximité du centre de la commune et de l'école est très positif pour la population.

L'impact social de l'opération d'aménagement du secteur des Pierrottes est positif.

Impact sur la santé publique :

Quelques nuisances sonores et quelques cas de pollution atmosphériques pourraient être constatées en phase de réalisation des constructions ; ces phénomènes ne subsisteront pas après les travaux et pourraient être limités par un cahier des charges pertinent appliqué aux entreprises de travaux.

La problématique des déplacements reste prégnante ; même avec la création d'une voie de circulation en impasse et la gestion des stationnements sur les parcelles ou en souterrain, il y aura bien une incidence sur les flux de circulation. Même si les résidents de programme seront incités à utiliser les liaisons douces pour se rendre à l'école ou à la gare, une faible augmentation de la pollution de l'air semble probable.

Par contre l'aménagement d'un espace public de 7 000 m² environ à proximité du centre et de l'école est un point très positif il offrira un espace de respiration ouvert à tous.

De même la suppression de cette friche propice à la prolifération de nuisibles est également bénéfique.

L'impact de cette opération d'aménagement sur la santé publique est plutôt positif.

Impact sur l'environnement :

Le site a fait l'objet d'un pré-diagnostic faune-flore ; le boisement est principalement composé d'essences communes : chênes et/ou érables majoritairement envahis par du lierre.

Etant situé à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé, le projet n'obère pas de continuités forestières et aquatiques.

Les impacts sur le milieu naturel – suppression d'une friche arborée - seront compensés par la mise en valeur d'un espace vert public et la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales. De plus la vigne associative sera conservée.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ainsi que le schéma de principe d'aménagement permettront d'assurer la transition entre la zone pavillonnaire et les constructions du centre de la commune.

Saisie dans le cadre d'un examen au cas par cas de la mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de LIVRY-SUR-SEINE, la M.R.A.e a dispensé cette procédure de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet est compatible avec le SRCE et ses impacts sur le milieu naturel seront faibles.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme :

L'aménagement projeté est compatible avec le SDRIF; il participe également aux actions du P.D.U.I.F. par l'aménagement de liaisons douces.

Il est également un des moyens à mettre en œuvre pour remplir les obligations de la commune vis-à-vis du P.L.H. de la CAMVS.

Par contre le site des Pierrottes est actuellement classé en zone 2AU du P.L.U. de la commune de LIVRY-SUR-SEINE.

Pour permettre la réalisation du projet, il est donc nécessaire de transférer ce secteur en zone 1AU dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Respect de la Charte de l'Environnement :

L'aménagement du secteur des Pierrottes devra respecter la Charte de l'Environnement adoptée par le Parlement réuni en congrès le 28 février 2005. Pour cela, en sus des dispositions prises en faveur du développement durables (liaisons douces, gestion des eaux pluviales, etc...) des mesures de protection de l'environnement devront être mises en œuvre lors de sa réalisation.

2- RECOMMANDATIONS

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

Le commissaire-enquêteur formule deux (2) recommandations :

Recommandation n°1 :

Que le périmètre de la DUP soit modifié pour prendre en compte les parcelles désignées ci-après :

- Côté rue de la Rochette (au nord du site) :
les parcelles cadastrées section AC n° 513 et 630 (appartenant à la commune de LIVRY-SUR-SEINE) ainsi que la mise à l'alignement de la parcelle cadastrée section AC n°99 (qui aurait déjà fait l'objet d'un document d'arpentage et serait numérotée AC n°643) devraient être incluses dans le périmètre de la DUP afin de permettre la réalisation de la voirie de desserte du projet et des réseaux divers à partir de la rue de la Rochette.
- De même, côté chemin des Pleux (au sud du site) :
la parcelle cadastrée section AC n° 383 (appartenant à la commune de LIVRY-SUR-SEINE) devrait également être incluse dans le périmètre de la DUP.
- Que les divers sentiers situés à la périphérie du site soient intégralement inclus dans le périmètre.

Nota : le périmètre de la DUP proposé par le commissaire-enquêteur est très proche de celui figurant à l'annexe 1 du traité de concession d'aménagement passé entre la commune de LIVRY-SUR-SEINE et la SPL-MVSA. De plus, sauf la mise à l'alignement de la parcelle AC n°99, tous les autres terrains appartiennent à la commune.

La surface de la DUP serait ainsi de 23 520 m² environ, soit une augmentation de 5,7% par rapport au document proposé par le pétitionnaire. Cette superficie est très proche de celle qui est mentionnée dans le sous-dossier de mise en compatibilité du P.L.U. (2,36 hectares).

Recommandation n°2 :

- Qu'un bilan financier (dépenses d'investissement et recettes d'une part, fonctionnement d'autre part) de ce projet d'aménagement soit établi par le maître d'ouvrage afin que les incidences sur le budget communal puissent être évaluées correctement.

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu : les éléments constitutifs du dossier,

Compte tenu : du déroulement de cette enquête publique,

Après avoir analysé : les observations formulées ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire,

Et en raison de : l'intérêt général de l'opération,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE

sans réserve

**à la déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation
du programme d'aménagement du secteur des Pierrottes
sur le territoire de la commune de LIVRY-SUR-SEINE (77000)**

Les conclusions motivées, recommandations, et avis du commissaire-enquêteur comportent 16 pages numérotées de 1 à 16.

Fait à AVON le 31 janvier 2018

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

