

Courrier 7

le 23 mai 2022

Urbanista
Avocat



- | | | | |
|--|-----|--------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> Dossier complet | 0 0 | <input type="checkbox"/> Maire | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> DGS | 0 0 | <input type="checkbox"/> AR | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> Admin | 0 0 | <input type="checkbox"/> HL | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> Educ/Jeun | 0 0 | <input type="checkbox"/> LR | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> Spt/Comm/Cult | 0 0 | <input type="checkbox"/> TF | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> Techn/Inform | 0 0 | <input type="checkbox"/> FHP | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> PM | 0 0 | <input type="checkbox"/> MF | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> Ass.Maire | 0 0 | <input type="checkbox"/> PL | 0 0 |
| <input type="checkbox"/> | 0 0 | <input type="checkbox"/> JG | 0 0 |

Hôtel de Ville de Vineuil

Rue de la République
41350 Vineuil

**A l'attention de M. Patrick AZARIAN,
commissaire enquêteur**

A Paris, le 13 mai 2022

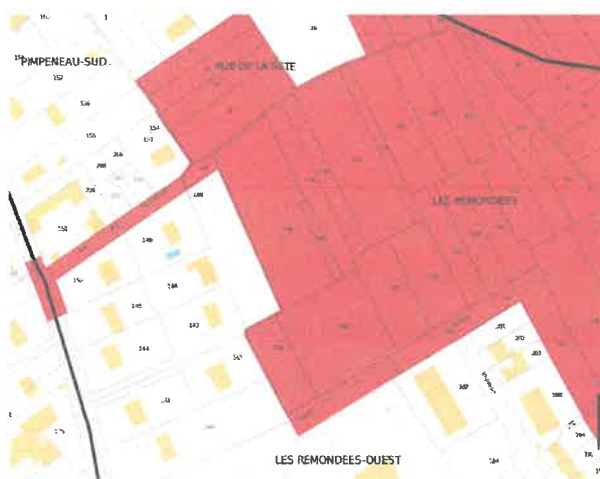
Par lettre recommandée avec AR n°1A 189 317 6332 1 - Ref. : DOS-2022019

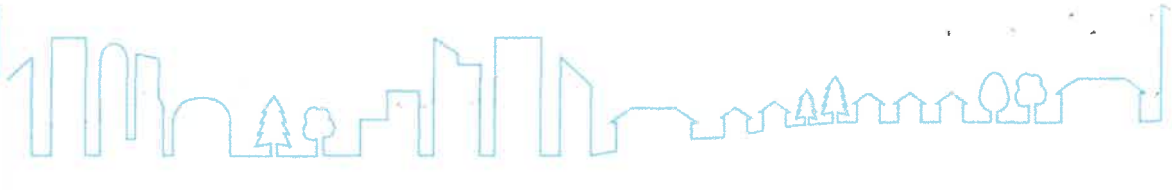
Copie transmise à M. le préfet, François PESNEAU

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête parcellaire menée en vue de déterminer les propriétés dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de la ZAC multi-site des Remondées à VINEUIL

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous adresse le présent courrier en qualité de conseil de Madame Fabienne PALGÉ, Monsieur Franck PALGÉ et Monsieur François PALGÉ, propriétaires des parcelles cadastrées section « DE » n°135, 138, 139 et 13 sur le territoire de la commune de Vineuil et incluses à ce jour dans le périmètre de la ZAC multi-site pour laquelle la présente enquête parcellaire a été ouverte.





Madame Fabienne PALGÉ est venue en mairie vous rencontrer le 6 mai dernier mais n'a pu exposer l'ensemble de ces arguments vu le nombre de personnes présentes pour déposer leurs observations dans le cadre de cette enquête parcellaire.

Le présent courrier vient donc en soutien de cette entrevue et je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte, dans le cadre de votre rapport d'enquête à intervenir, les observations qui suivent, formulées au nom et pour le compte de mes clients, conformément à l'article R.131-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lequel dispose que :

« 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 ».

En qualité de commissaire enquêteur et outre le recueil des observations du public, vous devrez formuler un avis sur le projet de la société 3Vals aménagement, en application du 2^{ème} alinéa de l'article R.131-9 du même Code, lequel précise que :

« 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 (...) ».

Aussi, je vous remercie par avance de bien vouloir émettre un avis sur le périmètre de la ZAC des Remondées, concernant l'exclusion des parcelles cadastrées section « DE » n°138, 139, 135 et 13 du périmètre de cette ZAC, au vu des observations qui suivent.

*

A titre liminaire, il me semble important de rappeler quelques éléments de contexte propres à mes clients. La fratrie Palgé est propriétaire de terrains agricoles hérités de leurs parents sur le territoire de la commune de Vineuil et a déjà subi de nombreuses expropriations ayant conduit à la dépossession de 80% de leurs propriétés foncières : 7 hectares de terres agricoles ont déjà été expropriés. L'expropriation des parcelles visées dans le cadre de

l'aménagement de la ZAC des Remondées est donc une décision particulièrement mal accueillie par mes clients et portant une atteinte excessive à leur droit de propriété.

Cette décision est d'autant plus remise en cause par mes clients que ces derniers seraient tout à fait en mesure de réaliser un ensemble immobilier de maisons individuelles eux-mêmes, tel que cela avait été abordé avec Monsieur le maire en 2007, plutôt que de subir une nouvelle expropriation.

Dans ce contexte de projet d'ores et déjà acté de leur côté, ils peinent en effet à comprendre la nécessité de se faire déposséder de leurs parcelles par une société d'aménagement – contre une indemnité souvent bien en-deçà de la valeur du marché immobilier – pour qu'elle réalise *in fine* une plus-value sur leurs biens en revendant des terrains à bâtir, une fois leur viabilisation réalisée...

Par ailleurs, force est de constater que le projet présenté lors de la présente enquête publique date de 2011 et n'a jamais été réactualisé depuis. En effet, seul un arrêté de prorogation de déclaration d'utilité publique est intervenu le 27 avril 2021. Pourtant, les obligations environnementales et les contraintes urbanistiques tant locales que nationales ont grandement évoluées (notamment : loi ALUR, loi ELAN, Loi Climat et résiliences *etc.*)

Au cas présent, les avis de l'autorité environnementale datent de 2011 et 2015, soit d'au moins 7 ans alors que les préoccupations actuelles se concentrent sur un objectif de « zéro artificialisation nette », induisant donc une densification des parcelles déjà artificialisées, en évitant l'étalement urbain : le projet de ZAC défini en 2011 est donc bien éloigné des impératifs législatifs et réglementaires actuels. A ce titre force est de rappeler les termes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme »

C'est dans ce contexte que j'interviens au nom et pour le compte de mes clients dans le cadre de la présente enquête parcellaire. Cette dernière est l'occasion de revenir plus en détail sur le périmètre des expropriations prétendument nécessaires à la réalisation de ce projet. Il sera abordé ci-après :



- l'incohérence de l'emprise des voies publiques à réaliser avec le réseau routier existant (1,) induisant une expropriation maximale ;
- la contestation des limites extérieures de ce périmètre incluant à tort les parcelles de mes clients situées en périphérie de l'opération d'aménagement (2,).

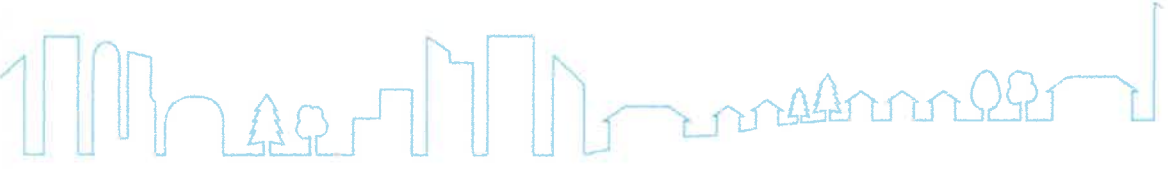
1. SUR L'EMPRISE DES VOIES A REALISER SUR LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION « DE » N°138, 139, 135 ET N°13 DANS LE CADRE DE LA ZAC DES REMONDEES

L'emprise des voies publiques à créer induit une maximisation du nombre de parcelles à exproprier dans le cadre de ce projet.

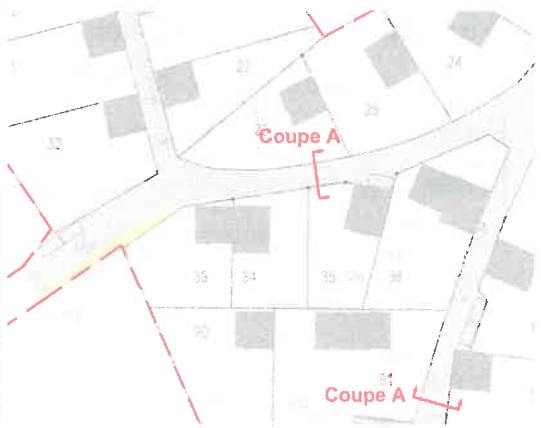
En effet, le projet d'aménagement de la ZAC des Remondées comprend la réalisation de nouvelles voies publiques dont le tracé – telle que figuré sur les plans produits au dossier de réalisation des équipements publics en date de 2016 (dernier élément actualisé à ma connaissance) – ne suit pas la localisation actuelle des voies existantes.



Cela est visible en comparant le plan de la future ZAC (à gauche) à une vue aérienne des parcelles depuis *Géoportail* (à droite) :



- Une voie en arc de cercle est nouvellement créée et empiète sur la parcelle DE 138 alors qu'il suffisait de viabiliser la rue des Remondées déjà existante au Nord de cette parcelle, tel que l'illustre la vue *Google Street* ci-dessous :



- de même, la voie implantée de manière transversale sur la parcelle DE n°135 et sur une toute petite partie de la parcelle DE n°139 (appartenant toutes deux à mes clients) ne suit pas le tracé actuel des cheminement existants en perpendiculaire avec la rue des Remondées et la rue Lucie Aubrac et dans la continuité de l'impasse Jacqueline Auriol, d'ores et déjà viabilisée.



Par conséquent, le projet de la ZAC des Remondées implique tout à la fois un surcoût en termes d'infrastructures routières et une maximisation des expropriations pour réaliser ce projet par rapport à la composition et à la configuration des parcelles et des voies publiques existantes.

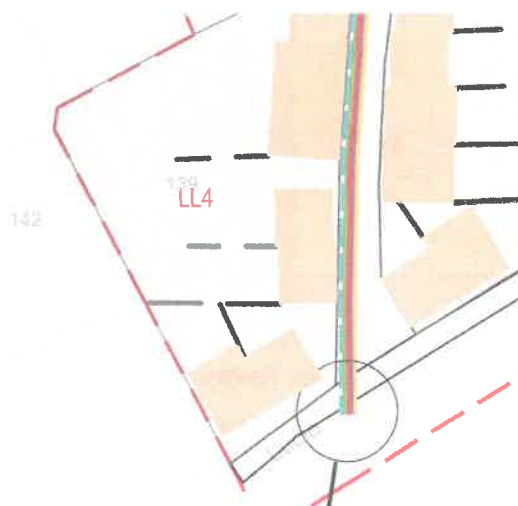


2. SUR L'EMPRISE DES TERRAINS A LOTIR SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION « DE » N°138, 139, 135 et 13 DANS LE CADRE DE LA ZAC DES REMONDEES

D'une part, et outre l'incohérence du positionnement des futures voies de cette ZAC, comme évoqué *supra*, les limites externes Sud-Ouest du périmètre de la ZAC des Remondées sont sujettes à caution vu l'absence de justification de l'expropriation de l'ensemble des parcelles cadastrées section « DE » n°135, 138, 139 et 13 appartenant Madame et Messieurs PALGÉ.

En effet, le dossier de réalisation de ZAC n'apporte des informations que sur les réseaux et leurs tracés dans ce périmètre, non sur les constructions à implanter, ni la justification de ces implantations (ni même d'ailleurs la justification du principe même de l'expropriation...). Or, cette carence du dossier au stade de l'enquête parcellaire ne permet pas d'apprécier pleinement l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Mes clients doutent en effet de la nécessité de procéder à l'expropriation de l'ensemble des parcelles susvisées pour permettre la réalisation de ce projet.

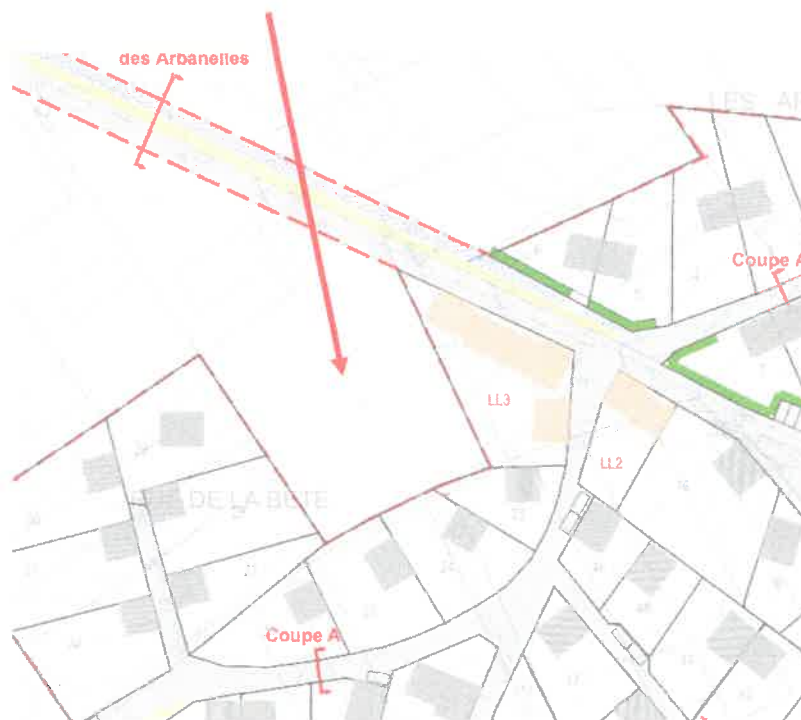
A titre d'exemple, concernant la parcelle cadastrée section « DE » n°139, celle-ci semble avoir vocation à accueillir une maison individuelle au Sud-Est, sur une partie mineure de sa superficie : le reste de cette parcelle demeure inoccupé. Pourtant, la société 3Vals Aménagement entend néanmoins exproprier l'ensemble de cette parcelle.



D'autre part et concernant les limites externes globales du périmètre retenu pour l'aménagement de la ZAC des Remondées, celles-ci ne recouvrent qu'une zone à urbaniser alors que des terrains non bâtis en zone urbaine et limitrophes de ce périmètre existent et sont d'ores et déjà constructibles.

En effet, mes clients peinent à comprendre la raison :

- de l'inclusion dans ce projet de leurs parcelles non localisées dans une zone urbaine (zone 1AU) et non artificialisées (terres agricoles) ;
- et de l'exclusion de la parcelle cadastrée section « DE » n°16, par exemple – non bâtie mais située en zone urbaine « UB » du PLU communal – d'ores et déjà directement accessible depuis la rue des Arbanelles.



Au vu de l'ensemble de ces éléments factuels et objectifs, je vous demande au nom et pour le compte de mes clients, Madame Fabienne PALGÉ, Monsieur Franck PALGÉ et Monsieur François PALGÉ, de bien vouloir donner votre avis en faveur de l'exclusion des parcelles cadastrées section « DE » n°135, 138, 139 et n°13 du périmètre de la ZAC des Remondées.

*

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez au présent courrier et restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile pour la prise en compte des présentes observations dans le cadre de votre rapport d'enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes salutations distinguées.



Maître Mélyssa Carré
Avocate au Barreau de Paris



Vincit le 11/07/2007

Monsieur le Maire,

Suite à notre entretien du 19 juin 2007
concernant l'aménagement des secteurs des
remoulières - des arbaumettes - de la rue de cébès
de la rue de la Bête classé au PLU SAUH,
vous m'avez proposé la possibilité de créer une
association de propriétaires pour un éventuel
aménagement immobilier de la dite zone.
Pour ce faire vous m'avez proposé à votre conseil
municipal une révision de PLU permettant
un nouveau classement, afin de réaliser votre
proposition. Dans l'attente d'une réponse
veuillez agréer Monsieur le Maire l'expression
de mes sincères salutations



Monsieur Daniel PALGÉ
15, rue de Pimpeneau

41350 VINEUIL

N/REF : PB.JLP.CH

Affaire suivie par : Mr BALPE Pascal

16 juillet 2007

Monsieur,

J'ai bien reçu votre courrier du 11 juillet suite à l'entretien avec M. Marcel LALLIER, concernant l'aménagement du secteur des "Remondées".

A ce sujet, je tiens à vous informer que le Conseil Municipal ordonnera, très prochainement, la révision du P.L.U, en considération des orientations publiques d'aménagement qui sont actuellement débattues en comité de pilotage.

C'est pourquoi, je transmets votre courrier, dès aujourd'hui à ce comité, constitué de l'ensemble des personnes publiques associées à notre territoire, afin qu'il puisse étudier votre proposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Jean Luc PORTEVIN
Maire de VINEUIL
Vice Président du Conseil Général