

Ville de



Ville de Gonesse

## DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**Opération : réalisation d'un lotissement d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers appartenant à une indivision forcée dénommée « ASL de l'ensemble Immobilier Première Vallée II », cadastrés AD N° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888 et sis avenue Maurice Meyer et avenue des Jasmins**

Directions de l'Aménagement Urbain et de la Transition  
Ecologique – Direction de l'Urbanisme



## Table des matières

Chapitre 1. Objet de l'enquête, cadre juridique et réglementaire .....	4
1. Objet du dossier .....	4
2. Mention des textes juridiques qui régissent l'enquête .....	4
2.1. Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique .....	4
2.2. Code de l'environnement .....	5
3. L'insertion de l'enquête publique dans la procédure relative au projet .....	5
3.1. La phase administrative .....	5
3.2. La phase judiciaire .....	5
4. Délibération portant initiation de la procédure .....	6
5. Composition du dossier de DUP .....	8
Chapitre 2. Notice explicative .....	8
1. Objet et contexte de l'opération .....	8
2. Présentation de la collectivité .....	9
3. Présentation du quartier des Marronniers .....	10
4. Présentation du site de l'opération .....	12
4.1. Contexte de l'indivision forcée .....	12
4.2. Etat initial du site .....	14
5. Utilité publique de l'opération .....	16
5.1. Le renouvellement urbain du quartier des Marronniers .....	16
5.2. Une opération qui s'inscrit dans les objectifs de la politique locale de l'habitat ...	17
5.3. Difficultés opérationnelles d'une acquisition amiable .....	18
5.4. Conclusion sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement .....	19
Chapitre 3. Plans de situation des immeubles .....	20
Chapitre 4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants .....	22
1. Composition et organisation du projet de lotissement .....	22
1.1. Système viaire et espaces publics .....	22
1.2. Analyse paysagère .....	22
1.3. Forme urbaine .....	22
1.4. Précisions sur le projet d'aire de jeu et de pétanque .....	25
Chapitre 5. Plan général des travaux .....	26
Chapitre 6. Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier .....	30
1. Périmètre à exproprier, parcelles AD n° 865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888 .....	30
2. Nature des propriétés à exproprier : Propriétés de l'indivision forcée « ASL de l'ensemble immobilier Première Vallée II » .....	31
3. Divisions et acquisitions réalisées au sein de l'indivision .....	32
4. Propriétés communales .....	35

Chapitre 7. Estimation sommaire des dépenses & acquisitions .....	36
1. Estimation sommaire des coûts d'acquisition foncière des terrains.....	36
1.1. Rappel du contexte des négociations et acquisitions.....	36
1.2. Acquisitions déjà réalisées de manière amiable.....	36
1.3. Nouvelle estimation de la valeur vénale des terrains .....	37
2. Estimation sommaire des coûts d'aménagement.....	38
2.1. dépenses d'aménagement .....	38
2.2. Recettes, cessions de lots à bâtir .....	39
2.3. Observations .....	39
Chapitre 8. Justification de l'absence d'étude d'impact.....	40
Chapitre 9. Autorisations nécessaires pour la réalisation du projet.....	41
1. Autorisation relative à la domanialité publique .....	41
1.1. Procédure de déclassement .....	41
1.2. Déroulement de l'enquête publique .....	41
2. Autorisations d'urbanisme .....	41
Chapitre 10. Bilan de la procédure de débat ou de concertation (article L. 103-2 du code de l'urbanisme).....	42

# Chapitre 1. OBJET DE L'ENQUETE, CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

---

## 1. OBJET DU DOSSIER

Le projet objet du présent dossier consiste en la création d'un lotissement de 20 lots à bâtir destinés à l'accueil de maisons individuelles.

La commune de Gonesse n'étant pas propriétaire de la totalité du terrain d'assiette, le recours à l'expropriation s'avère nécessaire en vue d'acquérir en totalité ou en partie les parcelles cadastrées AD n°865, 866, 867, 869, 885, 886 et 888.

La présente enquête publique porte à la fois sur :

- La déclaration d'utilité publique des travaux de création du lotissement dit « des Jasmins » ;
- L'enquête parcellaire relative aux terrains à exproprier.

L'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont effectuées dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 121-1 et suivants, ainsi que ses articles R. 121-1 et suivants, et R. 131-1 et suivants.

L'enquête publique est organisée par un arrêté du Préfet du Val d'Oise. Le commissaire enquêteur est nommé par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête dans la mairie concernée.

Lesdites observations peuvent également être adressées par courrier au commissaire enquêteur ou lors des périodes de réception du public, aux lieux, jours et heures fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

## 2. MENTION DES TEXTES JURIDIQUES QUI REGISSENT L'ENQUETE

L'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont effectuées dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### 2.1. LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

- Partie législative – Titre II : Déclaration de l'utilité publique Chapitre premier : Dispositions générales notamment les articles L. 121-1 à L. 121-5 et L. 122-5 ainsi que les articles L. 132-1 et suivants ;
- Partie réglementaire – Titre II : Déclaration de l'utilité publique Chapitre premier : Dispositions générales notamment les articles R.1 21-1 et R. 121-2, les articles R. 132-1 et suivants ;
- Partie réglementaire – Titre III : Identification des propriétaires et détermination des parcelles Chapitre 1er : Enquête parcellaire, notamment les articles R. 131-1 et suivants.

## **2.2. CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

- Parties législative et réglementaire Livre premier : Dispositions communes - Titre premier : Principes généraux Titre II Information et participation des citoyens
  - Chapitre II – Evaluations environnementales Section 1 – Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement articles L. 122-1 à L. 122-3-4 et R. 122-1 à R. 122-16 ;
  - Chapitre III – Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement Section 1 – Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-24.

## **3. L'INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE RELATIVE AU PROJET**

La procédure d'expropriation comporte 2 phases :

- Une phase administrative qui, après une enquête préalable et une détermination contradictoire des biens à exproprier, a pour but de déclarer d'utilité publique la procédure d'expropriation ;
- Une phase judiciaire pendant laquelle les tribunaux prononcent le transfert de propriété et évaluent les biens concernés.

### **3.1. LA PHASE ADMINISTRATIVE**

Elle comprend 4 phases. L'administration doit, dans une enquête préalable, recueillir les observations de toutes les personnes intéressées et provoquer les avis des collectivités ou organismes susceptibles de l'éclairer et aptes à apprécier l'intérêt public de l'opération envisagée.

Au vu du dossier de l'enquête préalable, la déclaration d'utilité publique est prononcée, dans le cas qui nous intéresse, par arrêté préfectoral.

Conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, une enquête parcellaire doit permettre aux propriétaires concernés de contester la nécessité de l'expropriation de telle ou telle partie de leurs droits immobiliers. Cette enquête doit aussi permettre l'identification des véritables propriétaires des biens.

Par un arrêté de cessibilité, le préfet traduit les résultats de l'enquête parcellaire et déclare cessibles les biens ou parties de biens dont la cession est nécessaire.

### **3.2. LA PHASE JUDICIAIRE**

Le juge judiciaire intervient ensuite dans la procédure d'expropriation pour :

- Opérer le transfert de propriété soit par voie d'accord amiable, soit par voie d'ordonnance d'expropriation ;
- Fixer les indemnités dues aux propriétaires en cas de désaccord entre les parties sur le prix à verser par la collectivité expropriante.

#### **4. DELIBERATION PORTANT INITIATION DE LA PROCEDURE**

Par une délibération du 29 mars 2021, le Conseil municipal a approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation du projet de lotissement dit « des Jasmins », comprenant environ 20 terrains à bâtir, une aire de jeu, un terrain de pétanque et du stationnement public.

Il reconnaissait à cette occasion que la création de foncier à coût maîtrisé s'inscrivait dans l'objectif d'accompagner l'amélioration de l'offre de logements au travers de la diversification de l'offre. Lequel est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

**SEANCE DU 29 MARS 2021**  
Direction de l'Aménagement Urbain  
Secteur Urbanisme

**Délibération N°20/2021**

**OBJET : Réalisation d'un lotissement à l'angle des avenues Kerdavid et des Jasmins, demande d'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire.**

**RAPPORTEUR : Monsieur CAURO**

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

**Vu** la délibération n°149 du 16 octobre 2017 portant acquisition auprès de l'Association Syndicale Libre CLAIRE VALLEE d'une unité foncière en vue de la réalisation d'un projet de lotissement communal,

**Vu** la délibération n°180 du 5 octobre 2020 portant acquisitions complémentaires des droits accessoires attachés à 23 pavillons d'habitation au sein de l'Association Syndicale Libre (ASL) CLAIRE VALLEE en vue de la réalisation d'un lotissement communal,

**Vu** l'avis favorable de la Commission de l'Aménagement Urbain et de la Transition Ecologique en date du 16 mars 2021,

**Vu** le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

**Considérant** que la volonté de la Ville d'acquérir par voie amiable l'ensemble des droits accessoires nécessaires à la réalisation d'un projet de lotissement communal dit « des Jasmins » s'est heurtée à des difficultés inhérentes au statut d'indivision forcée des terrains gérés par l'ASL CLAIRE VALLEE,

**Considérant** qu'il convient pour sécuriser l'opération de prévoir le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique,

**Considérant** que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée ; intitulée : Rapport de présentation, a été adressé aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ENTENDU** l'exposé du Rapporteur,

**APRES EN AVOIR DELIBERÉ A L'UNANIMITÉ**

**APPROUVE** le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation du projet de lotissement dit « des Jasmins », comprenant environ 20 terrains à bâtir, une aire de jeu, un terrain de pétanque et un espace de stationnement public,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant légal à **SOLLICITER** auprès du Préfet du Département du Val d'Oise :

- l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un lotissement dit « des Jasmins », comprenant environ 20 terrains destinés à l'habitat individuel groupé, une aire de jeux, un terrain de pétanque et du stationnement public,
- au terme des enquêtes précitées, un arrêté déclarant d'utilité publique, au profit de la ville de Gonesse, le projet de réalisation du lotissement dit « des Jasmins » et déclarant cessibles, immédiatement, les parcelles cadastrées AD n° 885 (ex AD n° 2), 175, 865, 866, 867, 868, 869, 872, 886 (ex AD n° 874), et 888 dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation dudit projet,

**RAPPELLE** que Monsieur le Maire ou son représentant légal ont déjà été autorisés à signer pour le compte et au nom de la ville de Gonesse les actes amiables susceptibles d'intervenir au cours de la procédure,

**DIT** qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise et à la Trésorerie de Gonesse.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

**Le Maire**



**Jean-Pierre BLAZY**

Le Maire soussigné, ATTESTE  
que le présent acte a été reçu en  
Sous-Préfecture, le : - 7 AVR. 2021

Publié, le : - 8 AVR. 2021

Pour le Maire et par délégation  
La Directrice Générale des Services

**Corine TAILLER**

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



## **5. COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP**

Le projet n'étant pas soumis à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L. 123-2 du code de l'environnement), le dossier de DUP sera réalisé en application de l'article R. 112-4 et R. 112-5 du code de l'expropriation.

A ce titre il comprendra :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;
- Le résumé non technique de l'étude d'impact ;
- L'estimation sommaire des dépenses et acquisitions à réaliser.

La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

# **Chapitre 2. NOTICE EXPLICATIVE**

---

## **1. OBJET ET CONTEXTE DE L'OPERATION**

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain du quartier des Marronniers engagées pour lui rendre son attractivité, la commune porte depuis 2017 un projet de lotissement à l'angle des avenues des Jasmins et Georges Kerdauid.

L'opération envisagée, qui comprend la réalisation de vingt lots à bâtir, d'une aire de jeux, d'un terrain de pétanque et de places de stationnement publiques est suspendue à l'acquisition des terrains non valorisés restés propriété d'une indivision forcée réunie au sein de l'Association Syndicale Libre (ASL) dite de « l'ensemble Immobilier Première Vallée II » autorisée par délibération du 16 octobre 2017.

Le projet prévoyait l'acquisition d'une partie des espaces communs en indivision forcée gérés par l'ASL (13 587 m<sup>2</sup>) au montant de 230 000,00 €, offre négociée avec l'ensemble de ses membres et actée en Assemblée Générale.

En procédant à une acquisition amiable, il était nécessaire de convaincre et de signer un acte avec chacun des indivisaires (60) pour acquérir l'ensemble des droits attachés au terrain d'assiette de l'opération.

Depuis lors, la poursuite de cette opération se heurte à la complexité juridique de l'acquisition de droits accessoires dans une indivision forcée : certains notaires ont omis de reporter les droits au fil des années, certains propriétaires en ignoraient même l'existence, des indivisions nouvelles se sont formées après des successions, des procédures de saisie immobilière ont été initiées, etc.

En sus, la durée de la procédure a ajouté une difficulté supplémentaire car les changements de propriétaires, les successions ou les saisies ont compliqué l'identification des titulaires des droits.

A ce jour, cinquante-cinq actes sur soixante ont pu être formalisés. La collectivité n'a donc pas la maîtrise foncière totale, donc la jouissance, de ces terrains. Cela l'empêche de réaliser les travaux en vue de la viabilisation des terrains à bâtir et de leur commercialisation.

Afin de mettre fin à tout blocage et de ne pas retarder davantage le projet, il apparaît donc nécessaire de requérir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de permettre ce programme dont l'utilité publique est étayée ci-après.

## **2. PRESENTATION DE LA COLLECTIVITE**

À 16 kilomètres au nord-nord-est du cœur de Paris, Gonesse se situe de part et d'autre de la vallée du Croult, aux portes de la Plaine de France. Son territoire légèrement vallonné s'étend, à une altitude moyenne de 60 mètres, sur 2 027 hectares, moins de 50% de cette superficie étant urbanisée.

La Commune est également desservie par les autoroutes A1 et A3, ainsi que par le RER D (Gare de Villiers le Bel – Gonesse - Arnouville). Au recensement de 2016, Gonesse comptait 26 336 habitants. Le territoire communal est impacté par la proximité avec deux aéroports : Paris-Charles-de-Gaulle et Le Bourget.

Le centre ancien de la commune est reconnu Site Patrimonial Remarquable (SPR) par transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager créée le décembre 2004 (cf. annexes). Cependant ce quartier a connu depuis 2004 de profondes mutations au travers d'importantes opérations de renouvellement urbain inscrites dans la ZAC Multisites (cf. annexes) et la ZAC du Centre Ancien (cf. annexes).

D'autres opérations, importantes, dans le diffus ont également été engagées entre 2017 et 2019 (cf. annexes).

La Commune de Gonesse fait partie de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France créée en date du 1er janvier 2016.

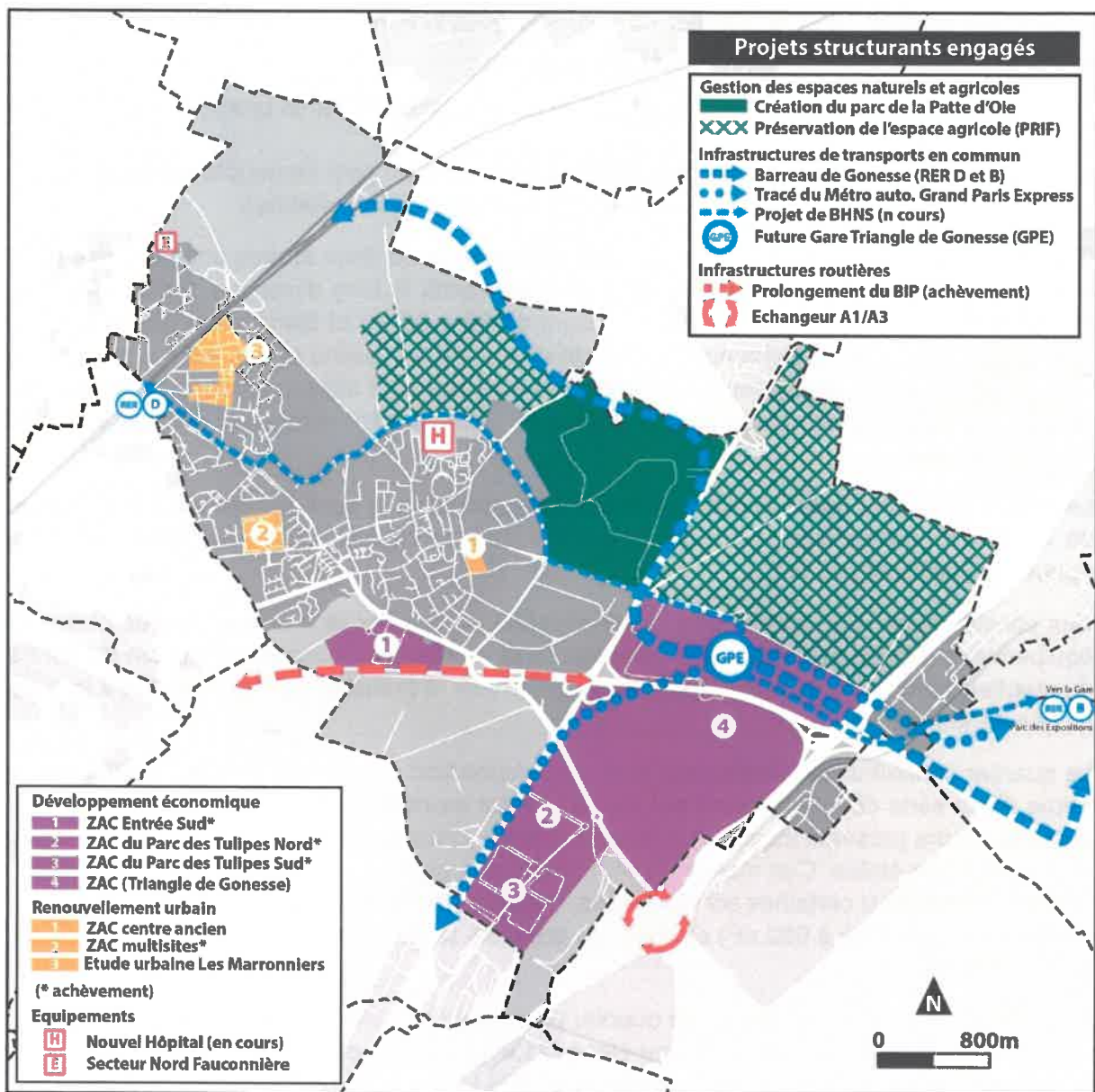


Figure 1 Carte des projets structurants du territoire (source PLU 2017)

### 3. PRESENTATION DU QUARTIER DES MARRONNIERS

Porte d'entrée du territoire depuis Arnouville et Villiers-le-Bel, le quartier des Marronniers se compose de 1072 logements, essentiellement de maisons individuelles. L'urbanisation du quartier s'est en effet caractérisée par la juxtaposition de plusieurs programmes immobiliers.

Tout d'abord, « la cité jardin », bâtie entre 1924 et 1926, qui se compose de 324 lots, de styles architecturaux variés et implantés sur des grands terrains. Les propriétaires font partie des associations de bâtisseurs, et fondent des sociétés de gestion d'eau. Une partie des premiers habitants des Marronniers sont des employés de chemins de fer.

Des maisons individuelles, de styles individuels et de tailles variées, viendront s'ajouter à ces premiers noyaux. Jusqu'aux années 1950, le quartier est une zone d'habitat clairsemée et éloignée de la ville et entouré de champs agricoles.

A partir des années 1958, le quartier va s'étendre avec la construction en plusieurs tranches, entre 1958 et 1966, de 644 pavillons en bandes :

- Une première tranche de 488 pavillons construits par le promoteur SOCIMA de 1958 à 1961 ;
- Une deuxième tranche de 196 pavillons et un petit immeuble construits par la SOPEREF (comprenant le périmètre objet de la présente).

Ces logements s'apparentent à des maisons mitoyennes de deux étages accolées des deux côtés, formant des bandes plus ou moins longues, tantôt le long d'une rue, tantôt autour de placettes. Ils bénéficient d'une superficie allant de 85 à 95 m<sup>2</sup> et comportent quatre ou cinq pièces : un garage et une chambre au rez-de-chaussée, la cuisine et une salle à manger au premier étage et des chambres au second. Ces maisons sont alors valorisées du fait de leur modernité mais aussi en raison de la présence du jardin à l'arrière pouvant aller de 130 m<sup>2</sup> à 180 m<sup>2</sup>.

Les habitations sont proposées en accession à la propriété et sont construites dans le cadre de « copropriétés horizontales » qui gèrent les rues et les infrastructures collectives (eau, égouts) initialement privées.

Ces constructions vont contribuer à la densification du quartier et à l'installation de plusieurs équipements publics et privés : des commerces et un marché occupent une place du centre du quartier, tandis que de nouvelles écoles, maternelle et primaire, sont construites à la toute fin des années 1970.

Le quartier connaîtra une troisième phase de construction à la fin des années 1970, sous la forme d'une série de lotissements qui vont s'étendre au-delà des pavillons en bande, sur les champs encore présents au sud et à l'est du quartier. Deux cent soixante-trois maisons voient le jour de façon étalée. Ces maisons sont un peu plus grandes que les pavillons en bandes : de 90 à 110 m<sup>2</sup>, et si certaines sont jumelées, d'autres sont isolées. Elles ont des jardins assez vastes à l'arrière (350 à 600 m<sup>2</sup>) et, dans les premiers temps, certains de ces jardins donnent sur les champs.

Aujourd'hui, le quartier est classé en quartier prioritaire de la ville suite à sa paupérisation. En effet, il concentre un taux de chômage élevé (21,6%) par rapport au reste de la ville (15,9%) et une grande majorité des actifs sont ouvriers (36%).

Figure 2 Situation de l'opération



#### **4. PRESENTATION DU SITE DE L'OPERATION**

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain du quartier des Marronniers engagées pour lui rendre son attractivité, la commune porte depuis 2017 un projet de lotissement et de création d'espaces publics récréatifs à l'angle des avenues des Jasmins et Georges Kerdauid sur des espaces communs d'un groupe d'habitation délaissés.

##### **4.1. CONTEXTE DE L'INDIVISION FORCEE**

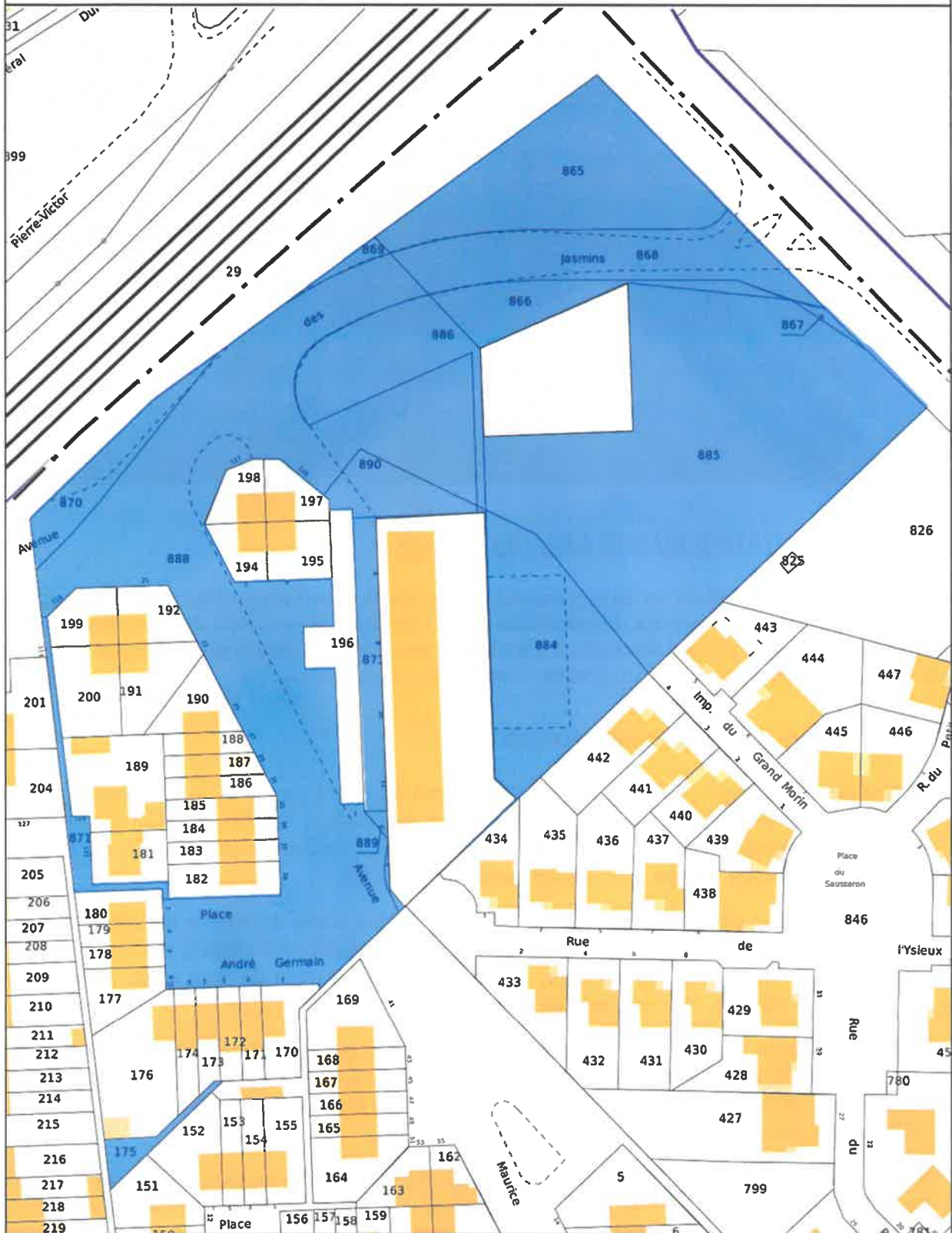
Le groupe d'habitation, comprenant 32 appartements et 28 pavillons, a été réalisé par la Société Parisienne d'Etudes et de Recherche Foncière (SOPEREF). Celle-ci a créé l'Association Syndicale Libre afin d'administrer les équipements communs placés sous le régime de l'indivision forcée. Ces équipements comprenaient :

- Les voies, allées de desserte et places projetées d'une superficie initiale de 11 234 m<sup>2</sup> (parcelles originellement cadastrées ZT 901, ZT 905 et ZT 906) ;
- Une parcelle à usage de parc, espaces verts et terrains de jeux et de sport d'une superficie de 6 390 m<sup>2</sup> (parcelle originellement cadastrée ZT 903).

Ces terrains sont restés appartenir aux propriétaires du groupe d'habitation, composé d'un immeuble de 32 appartements (ainsi que 32 caves, locaux communs et cour) et 28 pavillons individuels. Tous les propriétaires sont membres de droit de l'Association Syndicale Libre dont l'objet est la gestion des espaces communs sus cités.

Avec le temps, l'entretien de ces équipements est devenu de plus en plus difficile compte tenu du niveau de charge requis pour cela. Par ailleurs, le sentiment d'appartenir à une même résidence a peu à peu disparu et les propriétaires des pavillons vinrent à estimer que les charges qui leur étaient imputables pour ces espaces étaient indues.

# PÉRIMÈTRE DES ESPACES COMMUNS DE L'ASL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PREMIÈRE VALLÉE II



## 4.2. ETAT INITIAL DU SITE

### Délimitation

Le terrain à lotir est implanté au nord-ouest de la commune de Gonesse à la pointe nord du secteur des marronniers.

Il est bordé par l'avenue des Jasmins au nord-ouest et l'avenue Georges Kerdavid au nord-est. Au sud, il est bordé par une barre de logement collectif en copropriété privée et un ensemble de maisons individuelles.

Le terrain est accessible par l'avenue Maurice Meyer, juste au nord de la copropriété.



### Caractéristiques du terrain à aménager

- **Assiette et surface :**
  - Le terrain d'assiette du lotissement a une superficie de 12 038 m<sup>2</sup> ;
  - L'aire de jeux, le terrain de pétanque et les places de stationnement publiques seront réalisées sur les parcelles AD 865 et AD 869 de l'autre côté de l'avenue des Jasmins, sur une superficie maximale de 1 651 m<sup>2</sup>.
- **Topographie :** le terrain se trouve sur un coteau versant depuis l'avenue Georges Kerdavid à l'est vers l'avenue Maurice Meyer à l'ouest avec une déclivité de 4 m tous les 100 mètres (4%). Il présente une variation d'altitude d'environ 78,20 m à 72,2 m.
- **PLU :** dans le Plan Local d'Urbanisme de Gonesse, le terrain se situe dans la zone UGcdt depuis la révision du PLU approuvée le 25 septembre 2017.
- **Hydrologie :** sans objet.

- **Environnement paysager et architectural** : le terrain est constitué d'une friche et d'un espace vert. Les maisons avoisinantes sont des pavillons avec des toits en double pente, dans le type des constructions des années 1980 dans la région. Au sud-ouest, le terrain est bordé par un immeuble collectif de type moderne à toit plat.
- **Réseaux** : les réseaux Eau Potable, Electricité, Eclairage Public et Télécom sont existants en bordure du futur lotissement. Une canalisation de transport de gaz traverse la frange sud du pavillon, une servitude non aedificandi est afférente à cette canalisation.



L'opération envisagée, qui comprend la réalisation d'une vingtaine de lots à bâtir, d'une aire de jeux, d'un terrain de pétanque et de places de stationnement publiques est suspendue à l'acquisition des terrains non valorisés restés propriété en indivision forcée de propriétaires membres de l'Association Syndicale Libre (ASL) dite de « l'ensemble Immobilier Première Vallée II ».



## **5. UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION**

Cette opération d'aménagement s'inscrit en conformité avec les objectifs généraux de l'aménagement tels qu'édictés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

La réalisation du lotissement, de l'aire de jeu, du terrain de pétanque et de places de stationnement publiques contribue notamment :

- A la mise en œuvre d'un projet urbain communal décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2017,
- A la politique locale de l'habitat traduite dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal approuvé en décembre 2019,
- A permettre le renouvellement urbain du quartier des Marronniers :
  - o En répondant à l'objectif de diversification résidentielle inscrit dans une convention cadre NPNRU ;
  - o En recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

### **5.1. LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES MARRONNIERS**

Le quartier des Marronniers est un quartier aux limites urbaines faciles à identifier. Il est délimité par de grandes infrastructures très passagères telles que la RD 370, l'avenue Georges Ker David et la voie SNCF. Il est séparé du centre-ville par le Golf de la Grande Vallée. Il s'agit d'un quartier présentant une identité à part entière, bien desservi (RER). Quelques équipements publics sont présents tel que la police municipale, le complexe sportif Colette Besson ou encore une mairie annexe. La composition sociologique du quartier indique qu'environ 50 % de la population a moins de 15 ans. Le quartier est classé en quartier prioritaire de la ville suite à un phénomène de paupérisation. En effet, il concentre un taux de chômage élevé (21,6 %) par rapport au reste de la ville (15,9 %) et une grande majorité des actifs sont ouvriers (36 %) selon les chiffres de 2016.

Le PLU approuvé en 2017 avait bien identifié dans son rapport de présentation la nécessité d'intervenir sur la structure urbaine du quartier, qui nécessite une intervention sur les entrées du quartier qui sont peu mises en valeur (PLU de Gonesse, rapport de présentation p. 42).

Il identifiait notamment pour le quartier les objectifs suivants :

1. Conserver une mixité sociologique sur le quartier ;
2. Répondre aux problématiques sociales et urbaines émergentes par une intervention publique ;
3. Redéfinir un mode de gestion urbaine adapté au contexte ;
4. Requalifier le quartier sur le plan urbain, notamment les entrées de ville.

Les constats portés par le PLU en 2017 ont par ailleurs motivé l'inscription du quartier des Marronniers dans un quartier d'intérêt régional au sens de l'ANAH (QP095034, Gonesse, Villiers-le-Bel, Arnouville, Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare), présentant des dysfonctionnements urbains d'importance régionale.

La convention cadre NPNRU prévoit pour le secteur le déploiement d'une stratégie de diversification résidentielle dans laquelle ce projet s'inscrit pleinement.

Bien que l'opération ne soit pas située directement dans la périmètre NPNRU, elle est située à ses abords immédiats et s'inscrit dans ces quatre objectifs identifiés puisqu'elle vise à rendre

possible, grâce à la puissance publique (2), la réalisation d'une opération d'habitat individuel en accession à prix maîtrisé (1) sur un terrain d'entrée de ville (4) en friche car non géré (3).

Figure 3 Situation de l'opération par rapport au périmètre NPNRU (<https://sig.ville.gouv.fr>)



## 5.2. UNE OPERATION QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

La création de foncier à coût maîtrisé s'inscrit dans l'objectif d'accompagner l'amélioration de l'offre de logements au travers de la diversification de l'offre, qui est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Le Programme Local de l'Habitat élaboré et approuvé par l'intercommunalité le 19 décembre 2019 s'organise autour de 23 actions, structurées au sein de 5 orientations :

- Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant,
- Accroître l'effort de production et détendre le marché,
- Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés,
- Impliquer les opérateurs et la population,
- Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs.

Son diagnostic identifie notamment pour les communes de plus de 19 000 habitants l'enjeu de développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel (p.102, synthèse des enjeux).

L'opération s'inscrit pleinement dans l'action N°11, « mettre en œuvre le programme de diversification dans les quartiers NPNRU ». La production de 20 terrains à bâtir à prix maîtrisé doit permettre à des ménages de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

### Descriptif synthétique

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conseil / Ingénierie</li> <li>■ Information - Communication</li> <li>■ Financement étude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Programmation</li> <li>□ Aides / Subventions</li> <li>■ Coordination</li> </ul>
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Produire une offre diversifiée capable de se substituer à une offre de faible rapport qualité / prix, qui s'est ancrée y compris dans le pavillonnaire (divisions)</li> <li>2) Répondre aux besoins endogènes, considérables compte tenu du caractère très familial du territoire, intégrant les enjeux de relogement</li> <li>3) Maintenir des salariés et des catégories sociales intermédiaires qui, aujourd'hui, n'y prolongent pas leurs parcours résidentiels</li> <li>4) Associer les opérateurs et porteurs de projets aux réflexions en terme de programmation, calendrier-phasage et de montage opérationnel</li> <li>5) Reconstituer l'offre démolie en dehors des communes NPNRU mais bénéficier d'une dérogation pour accompagner l'effort de diversification dans ces QPV d'une offre locative sociale alternative à l'offre existante</li> </ol>	

Figure 4 Extrait du programme d'action, action n° 11, PLHI CARPF

### 5.3. DIFFICULTES OPERATIONNELLES D'UNE ACQUISITION AMIABLE

Le projet prévoyait l'acquisition de la seule partie des espaces communs en indivision forcée gérés par l'ASL nécessaire à l'opération au montant de 230 000,00 €, offre négociée avec l'ensemble de ses membres et actée en Assemblée Générale.

En procédant à une acquisition amiable, il était nécessaire pour la Ville de conclure une transaction avec chacun des indivisaires (60) pour acquérir l'ensemble des droits attachés au terrain d'assiette de l'opération.

Depuis lors, la poursuite de cette opération se heurte à la complexité juridique de l'acquisition de droits accessoires dans une indivision forcée : certains notaires ont omis de reporter les droits au fil des années, certains propriétaires en ignoraient même l'existence, des indivisions nouvelles se sont formées après des successions, etc.

En sus, la durée de la procédure a ajouté une difficulté supplémentaire car les changements de propriétaires, les successions ou les saisies ont compliqué l'identification des titulaires des droits.

A ce jour, cinquante-cinq actes sur soixante ont pu être formalisés. La collectivité n'a donc pas la maîtrise foncière totale, donc la jouissance, de ces terrains. Cela l'empêche de réaliser les travaux en vue de la viabilisation des terrains à bâtir et de leur commercialisation.

Afin de mettre fin à tout blocage lié au statut d'indivision forcée et de ne pas retarder davantage le projet, il apparaît donc nécessaire de requérir à la procédure d'expropriation pour cause

d'utilité publique afin de permettre ce programme dont l'utilité publique a été précédemment démontrée.

#### **5.4. CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT**

Considérant l'ensemble des éléments susmentionnés, il est donc demandé à Monsieur le Préfet du Val d'Oise d'ouvrir les enquêtes parcellaires et d'utilité publique aux fins de permettre à la collectivité publique de mettre en œuvre ce projet d'intérêt général.

# Chapitre 3. PLANS DE SITUATION DES IMMEUBLES

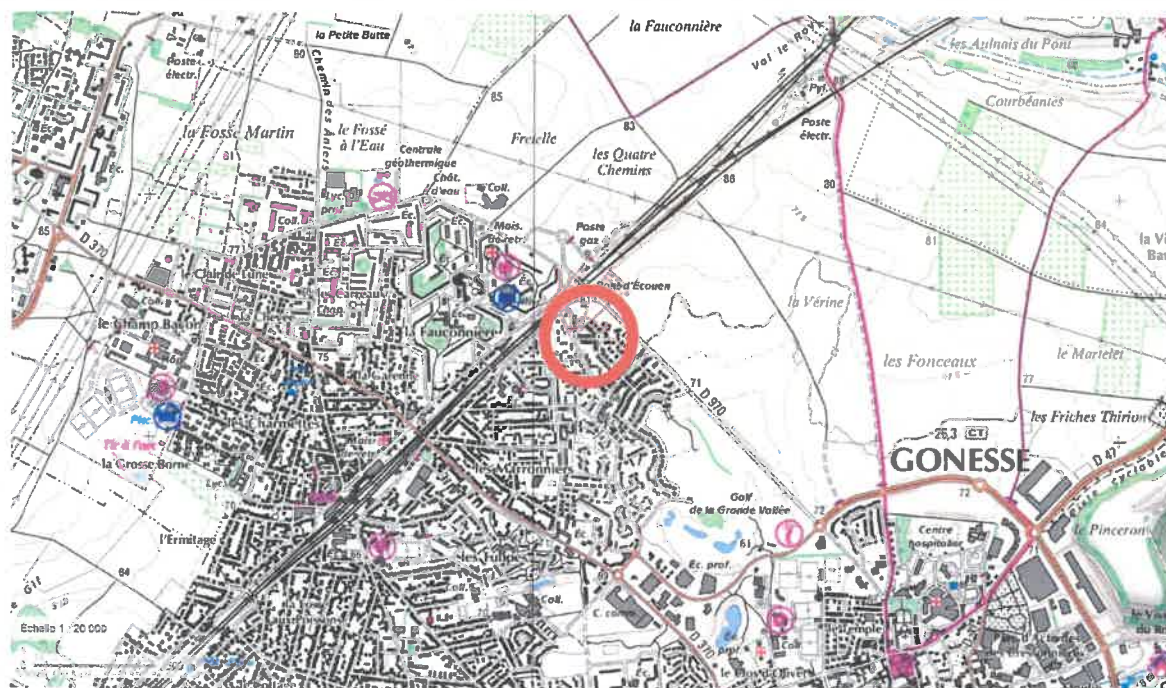


Figure 5 Situation de l'opération (source IGN)



Figure 6 Situation de l'opération à l'échelle de la commune

PLAN PARCELLES A EXPROPRIER  
VILLE DE GONESSE-12-07-2022  
FORMAT A3 ECHELLE 1/800



WWW.VILLE-GONESSE.FR

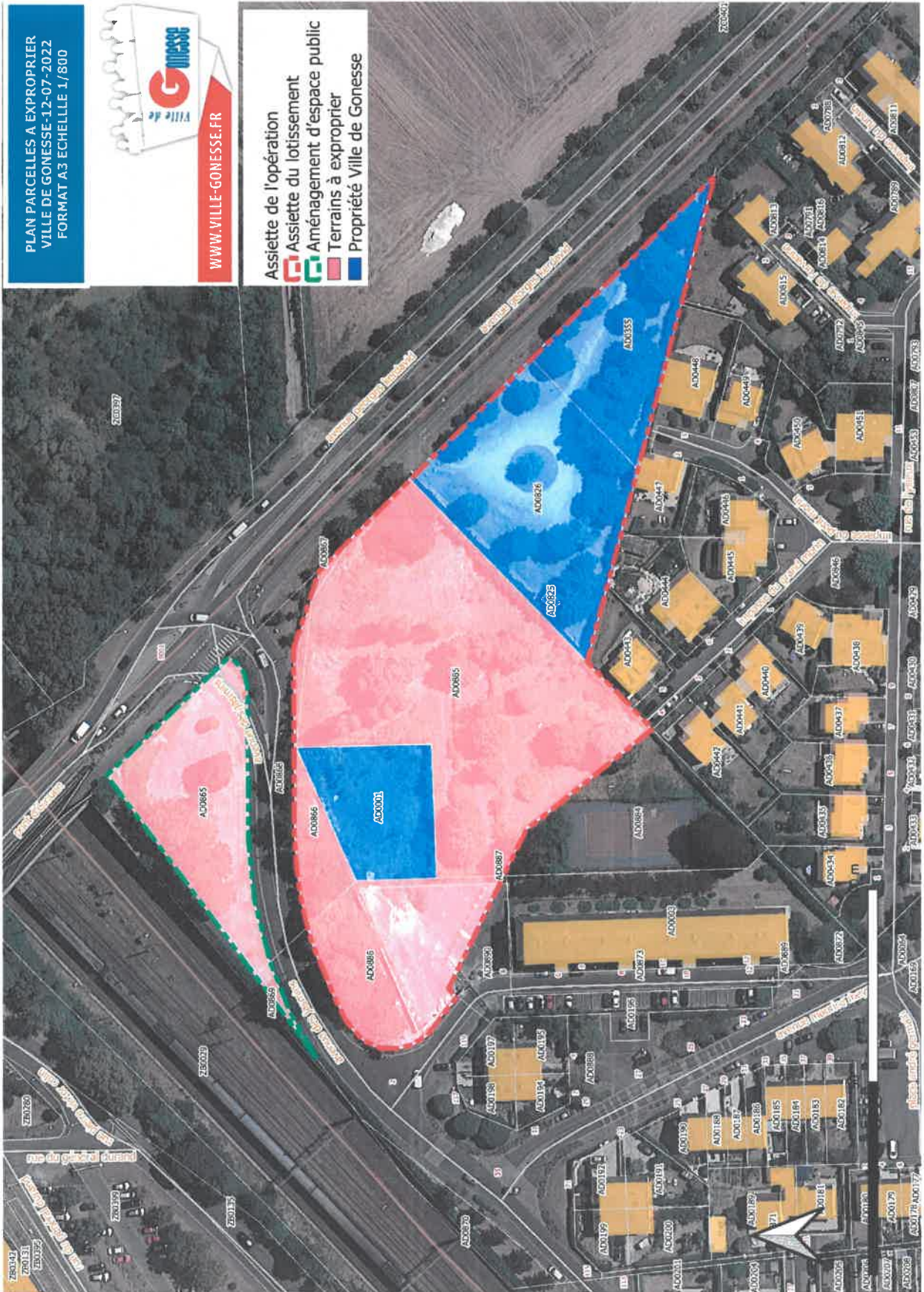
Assiette de l'opération

Assiette du lotissement

Aménagement d'espace public

Terrains à exproprier

Propriété Ville de Gonesse



# Chapitre 4. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

---

Les orientations d'aménagement retenues pour la création de ce projet d'aménagement visent à :

- Prendre en compte les contraintes techniques du site (conduite de gaz) ;
- Assurer la stabilité du cadre de vie des riverains du projet en créant une voie indépendante, non connectée au réseau viaire existant ;
- S'inscrire dans la continuité du paysage urbain constitué avec des formes individuelles groupées.

## **1. COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET DE LOTISSEMENT**

Le lotissement s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante tout en préservant une continuité paysagère sur la frange sud du secteur en lien avec la zone non-aedificandi afférente à la canalisation de gaz.

### **1.1. SYSTEME VIAIRE ET ESPACES PUBLICS**

Dans la continuité des voiries existantes, la voirie structurera et découpera le quartier en 3 unités de voisinage.

La voirie principale sera en trois bandes : une chaussée et de part et d'autre des trottoirs en enrobé de la même couleur sombre que dans le reste du quartier.

La chaussée étroite de 275 cm de large imposera une vitesse réduite aux voitures et n'autorisant pas de stationnement sauvage sur la voie publique sans bloquer complètement la circulation.

Des îlots de stationnement sur voirie seront aménagés de façon à créer des chicanes pour faire baisser la vitesse de la circulation.

### **1.2. ANALYSE PAYSAGERE**

L'implantation sur ce beau site largement planté oblige à préserver un maximum d'arbres, en particulier les plus remarquables. Du point de vue paysager et écologique, les dispositifs suivants seront mis en place :

- Des zones non-aedificandi seront établies dans le règlement pour maintenir des jardins largement plantés et arborés ;
- De plus pour renforcer le caractère paysager, dans l'esprit d'un bocage pavillonnaire, les limites séparatives de lots et avec l'espace public seront plantées d'une haie.

### **1.3. FORME URBAINE**

Les formes urbaines sont à adapter en fonction du contexte immédiat :

- Le long de l'avenue Georges Kerdavid, pour faire obstacle aux nuisances, les constructions seront bâties dans la continuité l'une de l'autre. Des hauteurs réglementaires à l'égout de la toiture seront imposées.
- Sur l'avenue des Jasmins et au cœur du lotissement, une typologie de maisons jumelles sera développée pour une meilleure structuration de l'espace avec des masses bâties plus concentrées.
- Les accès voiture aux parcelles privées seront eux aussi groupés par deux. Il s'agira ainsi de diminuer l'impact sur les trottoirs en regroupant les bateaux. Dans la continuité des accès, les garages seront eux aussi jumelés. Les boîtiers d'accès aux réseaux seront posés dans le muret qui marquera la limite parcellaire entre 2 lots au niveau des places de stationnement extérieures situées dans la continuité des accès.

Figure 7 Vue 1



Figure 8 Vue 2

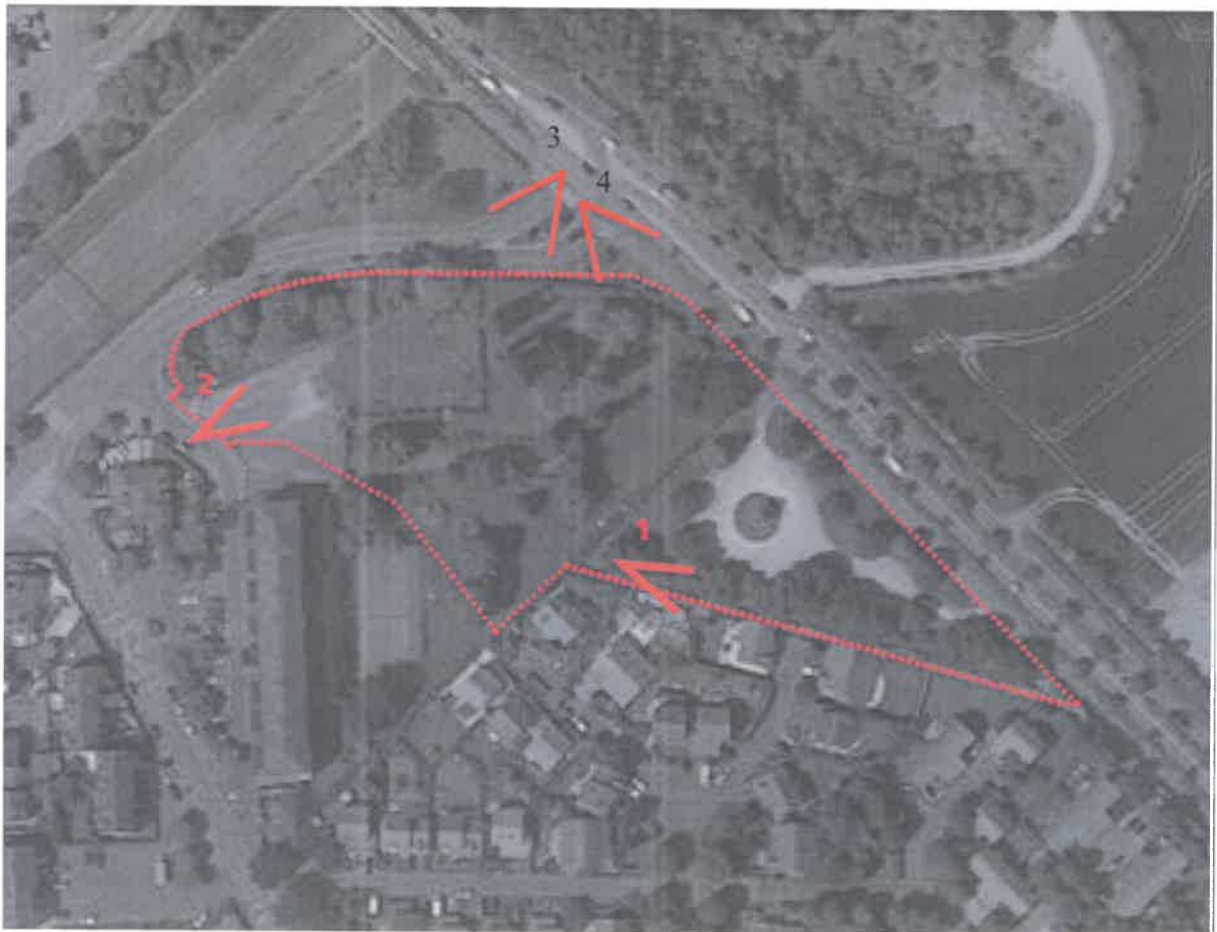


Figure 9 Vue 3





Figure 10 Vue 4



#### 1.4. PRECISIONS SUR LE PROJET D'AIRE DE JEU ET DE PETANQUE

Le terrain de pétanque actuellement situé sur la parcelle AD 355, propriété de la commune qui doit être valorisée au sein du lotissement, sera déplacé sur la parcelle AD 865 tel que figuré dans le schéma ci-dessous.

Figure 11 Déplacement du terrain de boules



Figure 12 Situation du projet dans le grand paysage



Une aire de jeux pour enfants de 3 à 12 ans est également prévue à proximité du futur terrain de boules. Cet équipement est absent dans cette partie du quartier et réclamé par les familles déjà présentes.

# Chapitre 5. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Figure 13 Plan d'aménagement général (ABV architecture)



Figure 14 Plan de composition d'ensemble du projet (ABV architecture)

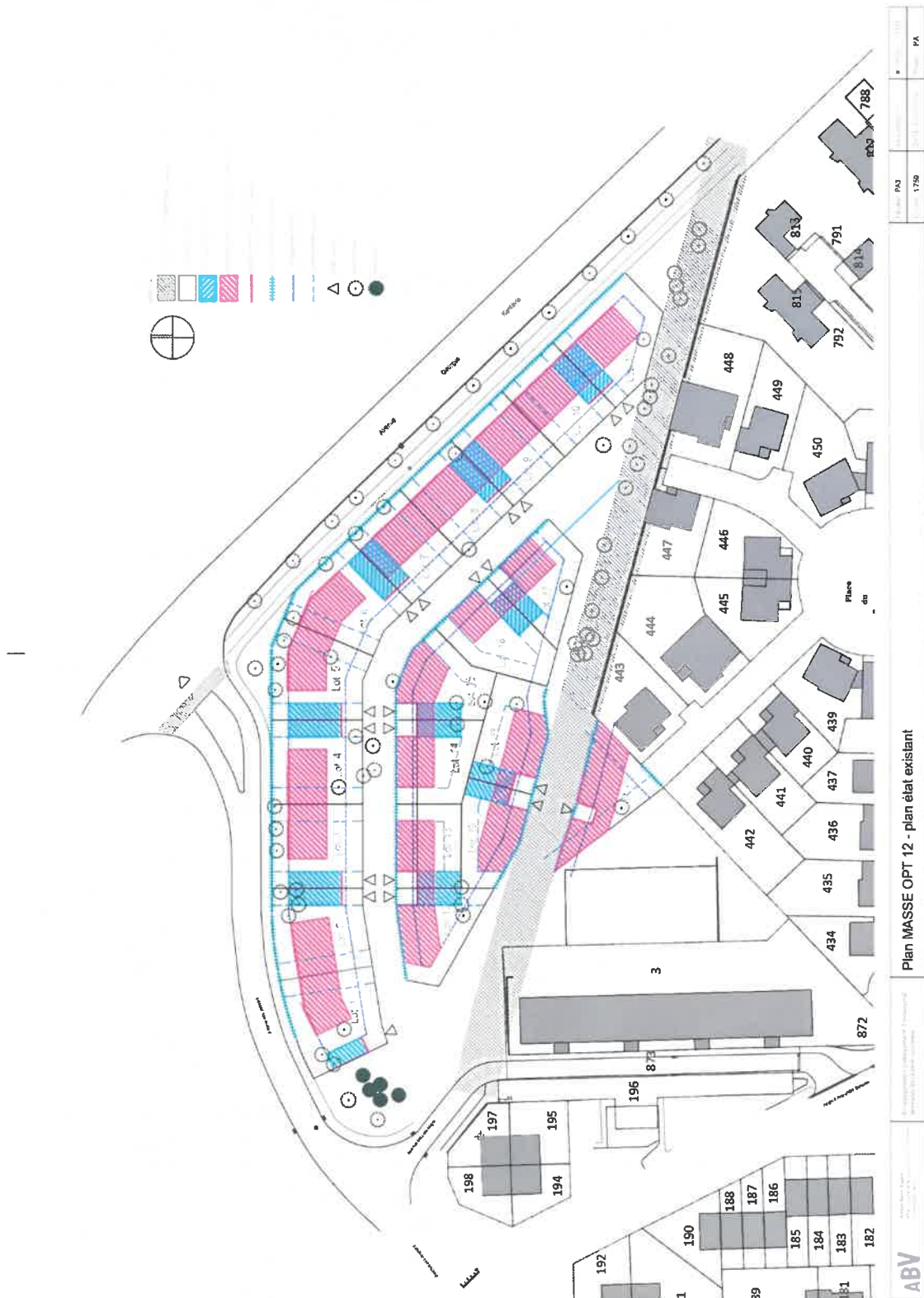


Figure 15 Coupes (ABV architecture)

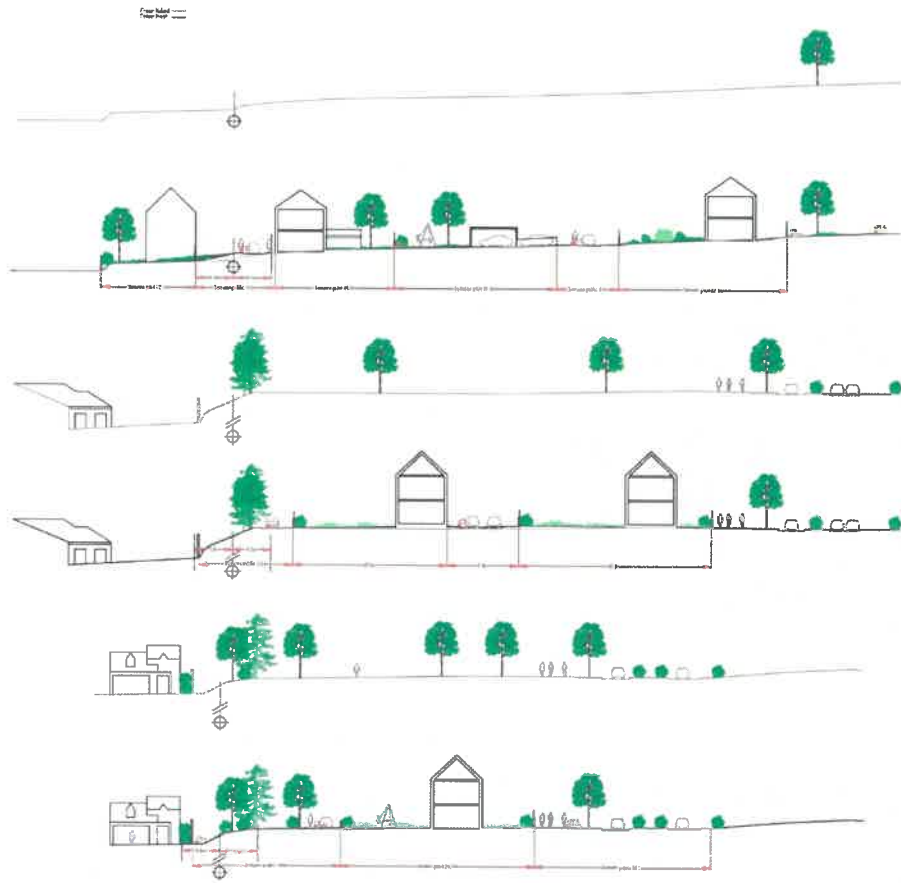
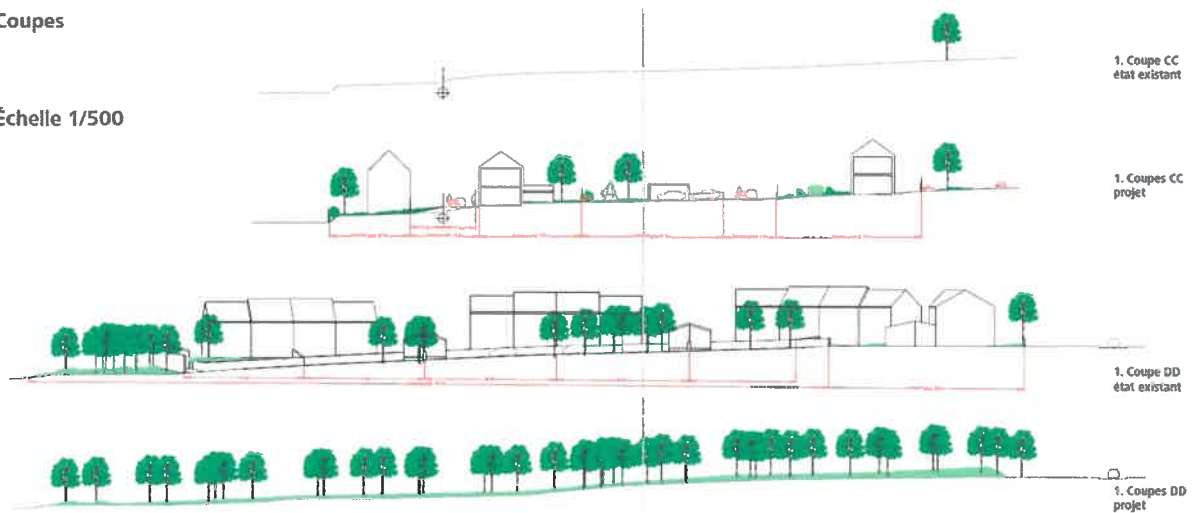


Figure 16 Coupes du projet (ABV architecture)

Coupes

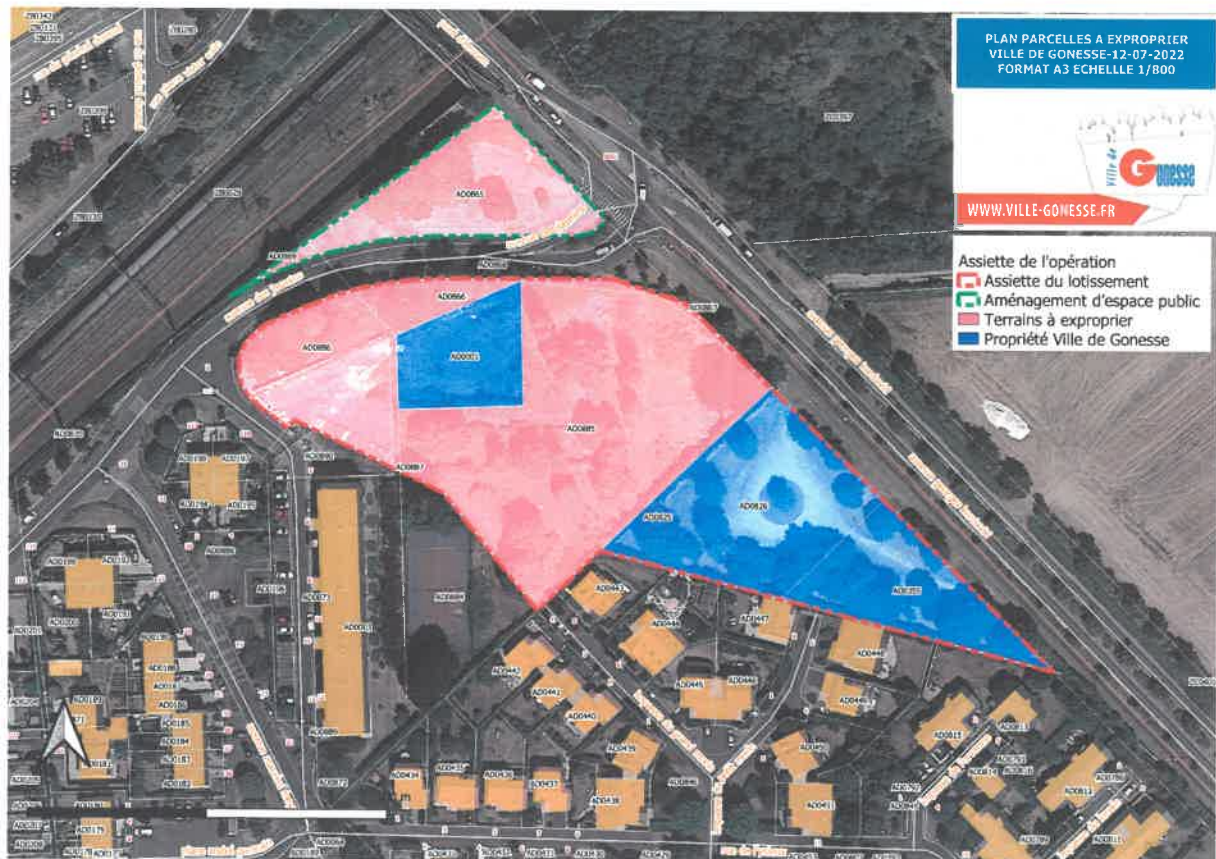
Échelle 1/500



# Chapitre 6. LE PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

## 1. PERIMETRE A EXPROPRIER, PARCELLES AD N° 865, 866, 867, 869, 885, 886 ET 888

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaires	Nature
AD 865	0 ha 16 a 19 ca	Indivision dont commune de Gonesse pour 90310 /100 000èmes et propriétaires privés pour 9 690/100 000èmes	Espace vert
AD 866	0 ha 04 a 34 ca		Espace vert
AD 867	0 ha 00 a 26 ca		Espace vert
AD 869	0 ha 00 a 32 ca		Espace vert
AD 885	0 ha 49 a 26 ca		Espace vert
AD 886	0 ha 07 a 57 ca		Espace vert
AD 888	0 ha 58 a 19 ca		Voie
<b>Total</b>	<b>1 ha 36 a 13 ca</b>		

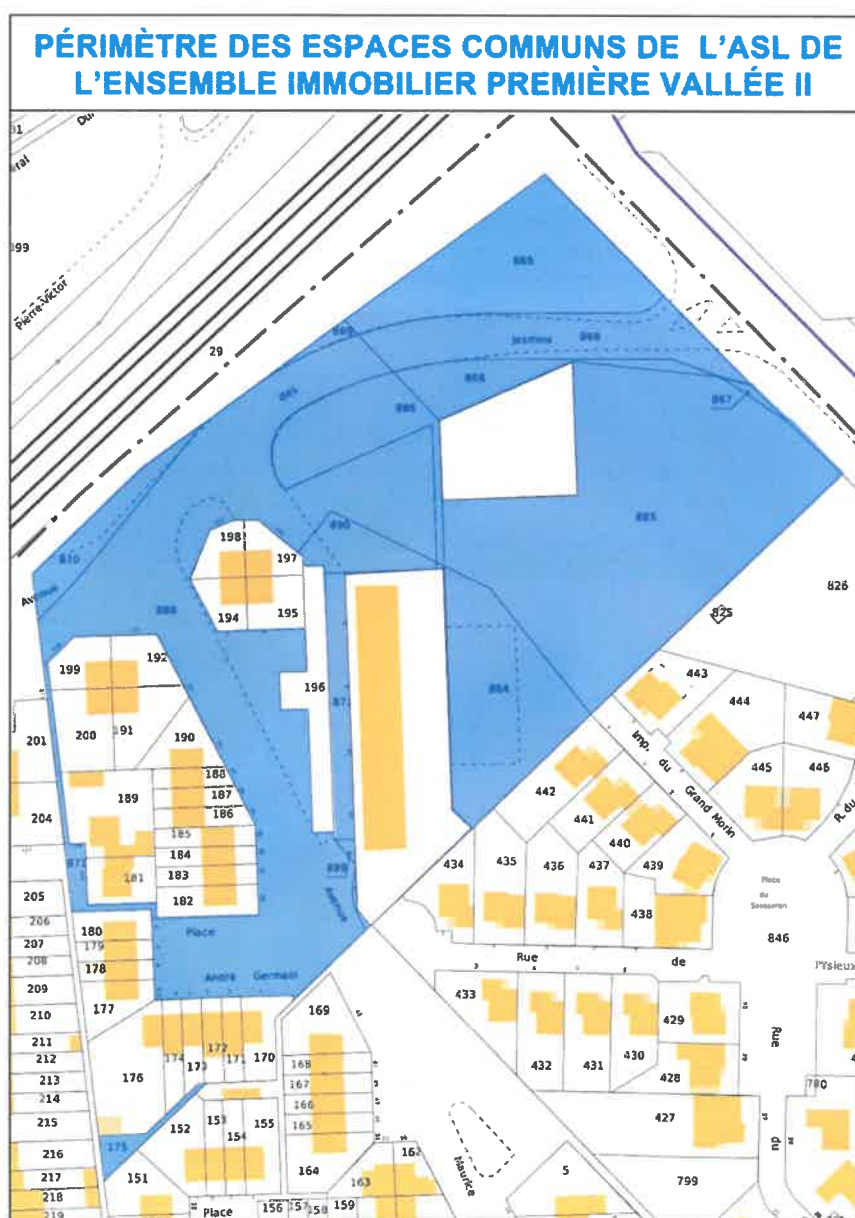


## **2. NATURE DES PROPRIETES A EXPROPRIER : PROPRIETES DE L'INDIVISION FORCEE « ASL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PREMIERE VALLEE II »**

L'ASL de « l'ensemble Immobilier Première Vallée II » a été constituée par la Société Parisienne d'Etudes et de Recherche Foncière (SOPEREF) pour administrer les équipements communs d'un lotissement autorisé par arrêté préfectoral du 16 juin 1965.

Les terrains placés sous le régime de l'indivision forcée comprenaient :

- Les voies, allées de desserte et places projetées d'une superficie de onze mille deux cent trente-quatre mètres carrés pour une superficie initiale de 11 234 m<sup>2</sup> (parcelles originellement cadastrées ZT 901, ZT 905 et ZT 906) ;
- Une parcelle à usage de parc, espaces verts et terrains de jeux et de sport d'une superficie de 6 390 m<sup>2</sup> (parcelle originellement cadastrée ZT 903).





Ces terrains sont restés appartenir aux propriétaires du groupe d'habitation, composé d'un immeuble de 32 appartements (ainsi que 32 caves, locaux communs et cour) et 28 pavillons individuels. L'ensemble des propriétaires sont membres de droits de l'Association Syndicale Libre dont l'objet est la gestion des espaces communs suscités.

L'ASL réunit donc les droits attachés à 92 lots distincts : 64 appartiennent à l'immeuble collectif dit « Résidence Claire Vallée » et 28 correspondent aux pavillons individuels. Les terrains affectés à l'usage collectif appartiennent donc aux propriétaires des lots avec une quote-part afférente à chacun.

A l'ensemble des terrains des 28 pavillons étaient attachés 51 696/100 000èmes des terrains affectés à l'usage collectif.

Les droits indivis rattachés aux 32 appartements avec cave et parking sont réunis en deux copropriétés distinctes (AD n° 3, la résidence, et AD n° 196 le parking) :

- AD 3 : 66 lots de copropriété (appartements et caves), pour 45 671/100 000èmes des droits indivis des terrains affectés à l'usage collectif ;
- AD 196 : 32 lots de copropriété (emplacements de parking extérieur), représentant 1 376/100 000èmes des droits indivis des terrains affectés à l'usage collectif.

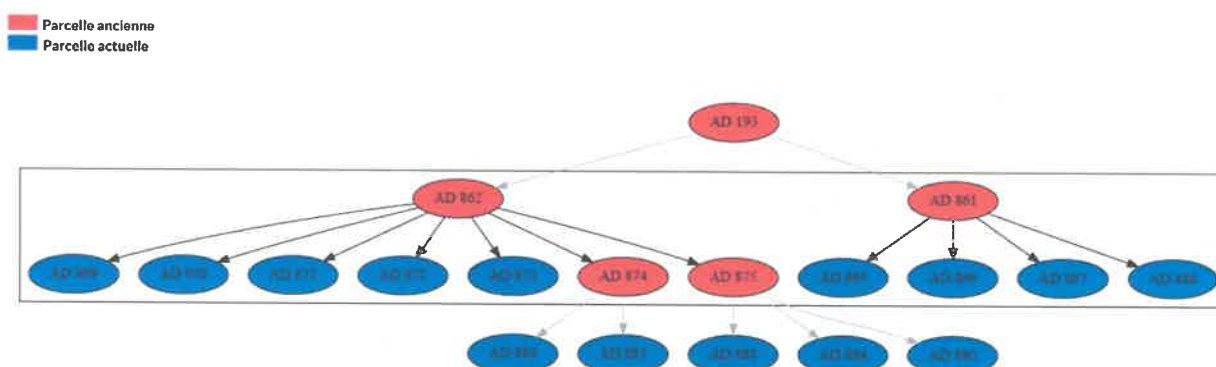
La quote-part résiduelle attachée au terrain de l'ancienne maison paroissiale, la parcelle cadastrée AD 1, est de 1 257/100 000èmes.

### 3. DIVISIONS ET ACQUISITIONS REALISEES AU SEIN DE L'INDIVISION

L'opération de lotissement et de réalisation d'espaces publics poursuivie par la Commune porte sur des terrains dont elle est déjà propriétaire (AD 355, AD 825, AD 826 et AD 1) et sur une partie seulement des terrains affectés à l'usage collectif. Par conséquent, plusieurs documents d'arpentage successifs ont conduit à la division de la parcelle AD 193 pour permettre à la commune d'acquérir les droits attachés à la seule emprise de son opération.

De ce fait, la parcelle AD 193 (ancienne ZT 906, nature de « voies, allées de desserte et places ») a été subdivisée en deux parcelles AD 862 et AD 861, lesquelles ont été subdivisées conformément au document d'arpentage et au schéma ci-dessous.

Figure 17 Divisions successives de la parcelle AD 193



De la même manière, la parcelle AD 2 (ex ZT 903 en nature de parc) a été subdivisée en deux parcelles AD 884 et AD 885.

La commune a donc entrepris, en vertu d'une délibération N° 149/2017 du 16 octobre 2017, l'acquisition des droits indivis attachés à chaque lot pour les parcelles nécessaires à l'opération, soit les parcelles AD 865, AD 866, AD 867, AD 869, AD 885, AD 886 et AD 888, déjà listées dans le tableau présent au chapitre 6.1 de la présente notice.

Les droits indivis restant à acquérir pour obtenir la pleine propriété des parcelles AD 865, AD 866, AD 867, AD 869, AD 885, AD 886 et AD 888 sont attachés aux lots suivants :

- Deux ensembles appartement/cave/parking :
  - o AD 3 – lots 9 et 45, AD 196 – lot 78, 1272/45671èmes et 43/1376èmes
  - o AD 3 – lots 32 et 64, AD 196 – lot 65, 1574/45671èmes et 43/1376èmes
  
- Trois pavillons :
  - o AD 174 – lot 205, pavillon sis 9 place André Germain, 1 866/100 000èmes
  - o AD 180 – lot 210, pavillon sis 2 place André Germain, 1 866/100 000èmes
  - o AD 183 – lot 214, pavillon sis 37 rue Maurice Meyer, 1 866/100 000èmes

Figure 18 Extrait du plan cadastral illustrant les dernières divisions effectuées

Commune : GONESSE (277)	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Section : AD Feuille(s) : 000 AD 01 Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm] Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 25/07/2018 Support numérique : -----
N° d'ordre du document d'arpentage : 2244 J Document vérifié et numéroté le 25/07/2018 A CDF ERMONT Par M. Thierry LASSALLE Inspecteur des finances publiques Signé	<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____. Les propriétaires ont pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A _____, le _____ <i>Modification des limites de parcelles</i>	D'après le document d'arpentage dressé Par M. LOPES (2) Réf. : 17051 Le 29/03/2018
Cachet du service d'origine :  ERMONT Plaine de France 421 rue Jean Richepin 95125 ERMONT Cedex Téléphone : 01.30.72.92.59 plgc950.ermont@dgp.finances.gouv.fr	<p>(1) Réviser les mentions relatives à la formule A (si elle est applicable) dans le cas d'une estimation (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires doivent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.</p> <p>(2) Quelle que soit la mention agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien relayé du cadastre, etc.).</p> <p>(3) Préciser les noms et qualités de la personne et de son directeur de propriétaire (propriétaire, avoué, représentant qualifié de l'autorité supérieure, etc.).</p>	



#### 4. PROPRIETES COMMUNALES

La commune a ainsi conclu des transactions avec 55 des 60 propriétaires indivis, se rendant acquéreur de 90 310/100 000èmes des droits attachés aux parcelles AD 865, AD 866, AD 867, AD 869, AD 885, AD 886 et AD 888 :

<b>Statut</b>	<b>Somme de Quote-part exprimés en 100000èmes</b>	<b>Somme de Valeur des quotes-parts sur la base de 230 000 €</b>
A exproprier	9 690 /100 000èmes	22 287,00 €
Acquisition amiable	90310 /100 000èmes	20 7713 ,00€
<b>Total général</b>	<b>100 000/100 000èmes</b>	<b>230 000,00 €</b>

La commune est également pleinement propriétaire des parcelles suivantes :

<b>Référence cadastrale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Propriétaire</b>
AD 1	0 ha 9 a 84 ca	Commune de Gonesse
AD 355	0 ha 14 a 01 ca	Commune de Gonesse
AD 825	0 ha 00 a 11 ca	Commune de Gonesse
AD 826	0 ha 23 a 54 ca	Commune de Gonesse

La parcelle AD 1 correspond au site de l'ancienne maison paroissiale, désaffectée puis démolie de longue date. Le terrain n'est pas affecté à l'usage du public.

Les parcelles AD 355 et AD 826 correspondent à un espace vert public accessible, dont le déclassement sera nécessaire préalablement à la réalisation de l'opération.

# Chapitre 7. ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES & ACQUISITIONS

## 1. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIERE DES TERRAINS

### 1.1. RAPPEL DU CONTEXTE DES NEGOCIATIONS ET ACQUISITIONS

L'avis des Domaines en date du 21 août 2017 mentionnait une valeur vénale pour l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération de 1 278 000 €. Ce prix ne permettait pas de vendre des parcelles à un coût raisonnable (250€/m<sup>2</sup>).

Après discussions, la commune et l'ASL de « l'ensemble Immobilier Première Vallée II » se sont alors entendues sur une acquisition à hauteur de 230 000 €, confirmée par l'assemblée générale en date du 29 juin 2017, qui permet d'équilibrer le bilan de l'opération et d'offrir des prix attractifs pour les Gonessiens, confortant l'intérêt de l'opération en matière de politique locale de l'habitat.

C'est sur la base de ce montant qu'ont été indemnisés l'ensemble des indivisaires parties à l'acte pour l'acquisition des droits indivis attachés aux parcelles listées ci-dessous :

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaire	Périmètre de l'opération
AD 175	0 ha 01 a 13 ca	Indivision	Non
AD 865	0 ha 16 a 19 ca	Indivision	Oui
AD 866	0 ha 04 a 34 ca	Indivision	Oui
AD 867	0 ha 00 a 26 ca	Indivision	Oui
AD 868	0 ha 10 a 94 ca	Indivision	Non
AD 869	0 ha 00 a 32 ca	Indivision	Oui
AD 870	0 ha 03 a 86 ca	Indivision	Non
AD 872	0 ha 0 a 16 ca	Indivision	Non
AD 885	0 ha 49 a 26 ca	Indivision	Oui
AD 886	0 ha 07 a 57 ca	Indivision	Oui
AD 888	0 ha 58 a 19 ca	Indivision	Oui

Sont figurées en rouge les parcelles dont l'acquisition des droits a été poursuivie bien qu'elles ne fassent pas partie de l'assiette du projet d'aménagement.

### 1.2. ACQUISITIONS DEJA REALISEES DE MANIERE AMIABLE

Pour les seules parcelles dont l'expropriation est rendue nécessaire par l'opération (AD 865, AD 866, AD 867, AD 869, AD 885, AD 886 et AD 888, pour une superficie de 13 587 m<sup>2</sup>), la commune de Gonesse détient 90 310 /100 000èmes et les propriétaires privés pour 9 690/100 000èmes.

Cinquante-cinq transactions ont été effectuées sur la base du prix convenu de 230 000,00 € pour la totalité des terrains concernés, soit 207 713,00€ pour 90 310 /100 000èmes.

<b>Statut</b>	<b>Somme de Quote-part exprimés en 100 000èmes</b>	<b>Somme de Valeur des quotes-parts sur la base de 230 000 €* </b>
A exproprier	9 690 /100 000èmes	22 287,00 €
Acquisition amiable	90 310 /100 000èmes	207 713 ,00€
<b>Total général</b>	<b>100 000/100 000èmes</b>	<b>230 000,00 €</b>

\*Prix négocié avec l'ASL

Sur la base des acquisitions déjà réalisées, les droits restant à acquérir pour les parcelles nécessaires à l'opération s'évaluent à 22 287,00 €.

### 1.3. NOUVELLE ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DES TERRAINS

Pour rappel, la saisine des Domaines est obligatoire sans condition de montant en cas d'acquisition de biens immobiliers par expropriation :

- Pour produire, au dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations,
- Avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues par le code de l'expropriation,
- Avant intervention des accords amiables.

Une nouvelle demande a été déposée le 27 mai 2022 et un nouvel avis référencé 2022-95277-42875 a été émis le 6 juillet 2022.

Cet avis porte uniquement sur les parcelles nécessaires à l'assiette du lotissement (voiries et lots à bâtir), excluant les parcelles AD 865 et AD 869, de l'autre côté de l'avenue des Jasmins, espaces vert résiduels devant accueillir le terrain de pétanque déplacé et l'aire de jeux pour enfants.

Il retient une valeur vénale totale de 1 950 000 € HT pour 11 633 m<sup>2</sup> de terrains à viabiliser pour la réalisation d'un lotissement de 20 lots à bâtir. Ce montant élevé doit être mis en regard des précisions suivantes :

- La commune est propriétaire de 4 739 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette, soit 40,7 % ;
- La commune est propriétaire indivis à hauteur de plus de 90 % des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

D'où il ressort que la valeur vénale des droits restant à acquérir au regard de cet avis s'estime selon le calcul suivant : **Valeur vénale totale multipliée par la part des terrains de l'indivision multipliée par la part des droits indivis des lots à exproprier.**

$$\text{Soit } 1\,950\,000 * ((100-40,7)/100)*(9\,690/100\,000) = 11\,135,65 \text{ €}$$

L'estimation du coût des transactions restant à réaliser (22 287,00 €) apparaît supérieure à l'évaluation effectuée par l'administration compétente mais s'appuie sur de multiples transactions réalisées dans le cadre d'un accord amiable.

L'estimation figurant dans le bilan d'aménagement apparaît donc justifiée.

## 2. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS D'AMENAGEMENT

### 2.1. DEPENSES D'AMENAGEMENT

<b>Acquisitions foncières</b>	<b>230 000,00 €</b>
Unité foncière du projet	
Régularisation voirie et terrains annexes	230 000,00 €
<b>Voiries</b>	<b>750 000,00 €</b>
Chaussées (1 000 m <sup>2</sup> )	500 000,00 €
Cubature de terre - terrassements généraux déblais/remblais	100 000,00 €
Nivellement général du terrain (30 cm sur 3 000 m <sup>2</sup> )	10 000,00 €
Trottoirs (630 m <sup>2</sup> )	140 000,00 €
<b>Réseaux</b>	<b>620 000,00 €</b>
Eaux usées - Eaux pluviales	350 000,00 €
Eau potable (réseaux, raccordement, poteau incendie)	60 000,00 €
Eclairage public (terrassement + 17 candélabres + fourreaux - câblage)	120 000,00 €
Dalle Gaz	10 000,00 €
Transfo ENEDIS	80 000,00 €
<b>Espaces verts (2 143 m<sup>2</sup>)</b>	<b>40 000,00 €</b>
Réalisation - Création (engazonnement)	35 000,00 €
Reprise - taille - 30 unités	5 000,00 €
<b>Clôture</b>	<b>20 000,00 €</b>
Barreaudage en limite de domaine public	20 000,00 €
<b>Stationnement (171 m<sup>2</sup>)</b>	<b>70 000,00 €</b>
20 places de stationnement publiques + 21 places de stationnement privées (171 m <sup>2</sup> )	70 000,00 €
<b>Installation de P.A.V</b>	<b>40 000,00 €</b>
1 plateforme avec 4 cuves (Double cuve OM + 1 Tri + 1 Verre)	40 000,00 €
<b>Vidéosurveillance</b>	<b>20 000,00 €</b>
2 caméras	20 000,00 €
<b>Etudes</b>	<b>35 000,00 €</b>
Etude Géomètre (Division et préparation des terrains)	15 000,00 €
Etude architecturale (schéma d'aménagement + règlement de lotissement + suivi des PC)	20 000,00 €
<b>Frais annexes</b>	<b>65 000,00 €</b>
Notaire	5 000,00 €
SPS / OPC	60 000,00 €
<b>Maitrise d'œuvre</b>	<b>120 000,00 €</b>
6 à 8 % du montant des travaux	120 000,00 €

<b>Conduite de projet</b>	<b>223 118,00 €</b>
5 % du total des dépenses et recettes	223 118,00 €
<b>SOUS TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 288 118,00 €</b>
<b>Marge de l'opération (aléas, divers)</b>	<b>124 800,00 €</b>
6 à 8 % du montant total des travaux	124 800,00 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 412 918,00 €</b>

## 2.2. RECETTES, CESSIONS DE LOTS A BATIR

<b>Vente foncière (7 718 m<sup>2</sup>)</b>	
20 terrains à bâtir (307 à 459 m <sup>2</sup> )	
310,00 €/ m <sup>2</sup> viabilisé	<b>2 392 580,00 €</b>
<b>Taxes et participations</b>	<b>59 780,00 €</b>
Taxe d'aménagement (part communale)	59 780,00 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 452 360,00 €</b>

## 2.3. OBSERVATIONS

- Le prix moyen par lot est positionné à environ 120 000 € HT ;
- Les honoraires de conduite de projet correspondent à la rémunération du maître d'ouvrage de l'opération, en l'état l'aménageur ;
- Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes qui peuvent varier au gré de dispositifs fiscaux incitatifs.



## Chapitre 8. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'ETUDE D'IMPACT

---

L'article R. 122-2 du code de l'environnement dispose que « I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. (...) ».

Du fait de la superficie du projet de lotissement, portant sur 1.2 ha, le projet du lotissement dit « des Jasmins » n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale y compris via une procédure dite « au cas par cas »

Ces travaux relèvent de la rubrique « 39 – Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau visé par l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui dispose que les projets soumis à examen au cas par cas relevant de cette catégorie sont :

*a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;*

*b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.*

L'opération décrite dans le présent dossier présente les caractéristiques suivantes :

- Terrain d'assiette de l'opération : 13 613 m<sup>2</sup>
- Terrains aménagés : 7 718 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher projetée : 2 400 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol projetée : 3 087,20 m<sup>2</sup>

Il en ressort donc que le projet n'est bien soumis à aucune procédure préalable relevant de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

# Chapitre 9. AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET

---

## 1. AUTORISATION RELATIVE A LA DOMANIALITE PUBLIQUE

Le projet relatif aux travaux d'aménagement du lotissement "des Jasmins" nécessitera une procédure de déclassement des parcelles communales aujourd'hui désaffectées ou dédiées à l'usage du public (terrain de pétanque).

Référence cadastrale	Superficie	Propriétaire
AD 1	0 ha 9 a 84 ca	Commune de Gonesse
AD 355	0 ha 14 a 01 ca	Commune de Gonesse
AD 825	0 ha 00 a 11 ca	Commune de Gonesse
AD 826	0 ha 23 a 54 ca	Commune de Gonesse

### 1.1. PROCEDURE DE DECLASSEMENT

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de faire sortir celui-ci du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal. Ce déclassement est indispensable avant toute aliénation du bien. Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit donc faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique.

### 1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, définie à l'article L. 134-2 du code des relations entre le public et l'administration, « 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 d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision ». L'enquête publique est encadrée par le code de la voirie routière (articles L. 141- 3 et R. 141-4 à R. 141-10) et le code des relations entre le public et l'administration (articles L. 134-1, L. 134-2 et R. 134-3 à R. 134-32).

## 2. AUTORISATIONS D'URBANISME

La mise en œuvre du projet nécessitera un permis d'aménager.

L'obtention des permis de construire se fera ensuite sous réserve du respect des Cahiers des Charges de Cessions de Terrains et du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères.

# Chapitre 10. BILAN DE LA PROCEDURE DE DEBAT OU DE CONCERTATION (ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME)

---

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme fixe les hypothèses dans lesquelles une concertation s'impose :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

*a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

*b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

*c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

*d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain. »*

Le projet d'aménagement du lotissement « des Jasmins » n'a donné lieu à aucune procédure de débat public ou de concertation dont les modalités auraient été arrêtées préalablement par le conseil municipal.

Néanmoins, la grande majorité des riverains de l'opération sont ou étaient membre de l'ASL de « l'ensemble Immobilier Première Vallée II » et ont été associés à la conception du projet de 2016 à 2019. Le projet avait été présenté en Assemblée Générale de l'ASL en amont du vote actant de l'accord des propriétaires pour céder les espaces communs nécessaires à l'opération.

**Toute procédure de concertation supplémentaire apparaîtrait superfétatoire au regard de l'ampleur de l'opération qui n'aura pas pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie.**

