



## Table des matières

<b>A - PROCÈS-VERBAL DE L'OPÉRATION</b> .....	<b>3</b>
<b>A.1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>4</b>
A.1.1 – Objet de l'enquête .....	4
A.1.2 – Cadre juridique de l'enquête .....	5
A.1.3 – Composition du dossier .....	5
<b>A.2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>6</b>
A.2.1 – Désignation du commissaire enquêteur .....	6
A.2.2 – Modalités de l'enquête .....	6
A.2.3 – Echanges préparatoires avec la mairie et l'aménageur .....	6
A.2.4 – Visites des lieux .....	7
A.2.5 – Information du public .....	7
A.2.6 – Notifications individuelles .....	8
<b>A.3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>12</b>
A.3.1 – Déroulement des permanences .....	12
A.3.1.1 – Permanence du lundi 19 février 2024 de 9h à 12h .....	12
A.3.1.2 – Permanence du samedi 2 mars 2024 de 9h à 12h .....	12
A.3.1.3 – Permanence du mardi 5 mars 2024 de 14h à 17h .....	13
A.3.2 – Modalités de fin d'enquête .....	13
A.3.3 – Climat de l'enquête .....	13
<b>A.4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>13</b>
<b>B – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	<b>21</b>
<b>B.1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>22</b>
<b>B.2 – CONCLUSIONS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>22</b>
<b>B.3 – CONCLUSIONS SUR LE FOND</b> .....	<b>23</b>
B.3.1 – Concernant l'emprise de projet.....	23
B.3.2 – Concernant les observations du public.....	23
<b>B.4 – AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur l'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet</b> .....	<b>24</b>
<b>C – PIÈCES JOINTES</b> .....	<b>26</b>
Pièce n°1- Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/ 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête	
Pièce n°2 – Certificat d'affichage établi par le maire de Saint-Thibault-des-Vignes	
Pièce n°3 – Rapport de constatation d'affichage sur les panneaux administratifs de la Ville	
Pièce n°4 – Copie de la 1ère parution dans le Parisien 77 du 8 février 2024	
Pièce n°5 – Copie de la 2 <sup>ème</sup> parution dans le Parisien 77 du 20 février 2024	
Pièce n°6 – Copie de la lettre de notification individuelle aux propriétaires	
Pièce n°7 – Copie fiche de renseignements	
Pièce n°8 – Procès-verbal de synthèse des observations	
Pièce n°9 – Registre papier	

## **ENQUÊTE PARCELLAIRE COMPLÉMENTAIRE**

**Zone d'Aménagement Concerté Centre Bourg  
Commune de Saint-Thibault-des-Vignes  
Seine-et-Marne**

**19 février 2024 - 5 mars 2024**

# **A - PROCÈS-VERBAL DE L'OPÉRATION**

## A.1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### A.1.1 – Objet de l'enquête

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre Bourg a été créée par délibération du Conseil municipal de Saint-Thibault-des-Vignes le 25 juillet 2006 pour une extension du tissu urbain existant sur 28,09 ha. Elle se compose de trois secteurs distincts qui longent la RD 934 : Les Rédars au nord ; Les Clases et Les Clayes au sud.

La réalisation du projet associé a été confiée à la Société d'Economie Mixte Aménagement 77 par une convention d'aménagement autorisée par la délibération du Conseil municipal de Saint-Thibault-des-Vignes le 15 décembre 2006.

L'arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2011 déclare d'utilité publique (DUP) les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC du Centre Bourg, effets prorogés par l'arrêté préfectoral en date du 6 juin 2019.

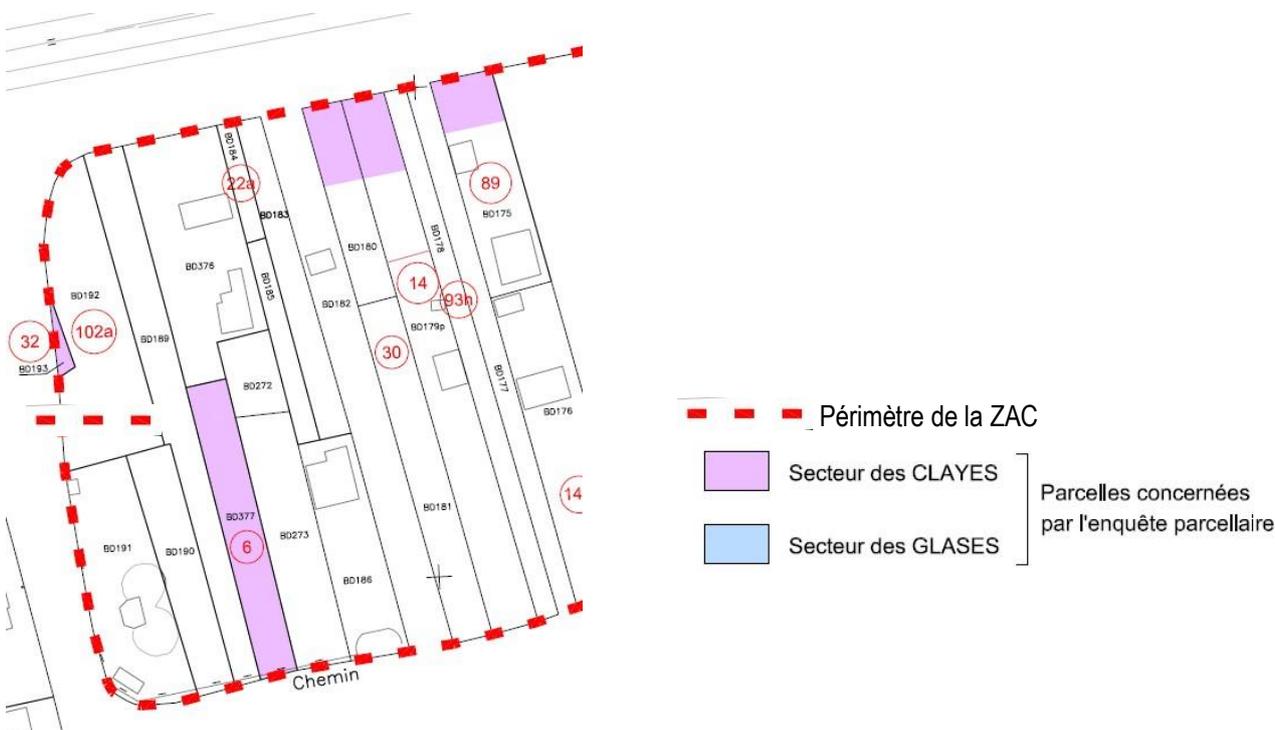
L'enquête parcellaire vise à la :

- détermination des « parcelles à exproprier » dans l'emprise foncière du projet ;
- recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droits à indemnité.

Une enquête parcellaire initiale s'est déroulée en novembre 2018 et il y a lieu d'organiser une nouvelle enquête parcellaire fin de poursuivre la procédure d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Centre Bourg.

L'arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24 janvier 2024 prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire destinée à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels afférents et à déterminer exactement les parcelles à acquérir, situées sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, nécessaires à la réalisation de la ZAC Centre Bourg.

Les parcelles concernées par l'enquête parcellaire sont situées sur le secteur des Clayes et des Glases.





**L'autorité organisatrice** est le PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

**L'autorité expropriante** est la commune de SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES.

**Le Maître d'ouvrage** de l'opération est la Société d'Economie Mixte AMÉNAGEMENT 77.

### A.1.2 – Cadre juridique de l'enquête

- **Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :**
  - Articles R.131.3 à R.131-8 relatifs au déroulement de l'enquête ;
  - Articles R.131-9 et R.131-10 relatifs à la clôture de l'enquête ;
  - Articles R.131-11 à R.131-13 relatifs à des cas particuliers.
- **L'arrêté préfectoral** n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24 janvier 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire.

### A.1.3 – Composition du dossier

Le dossier d'enquête comprend :

- Une notice explicative :
  - présentation du projet ;
  - objectif de l'enquête parcellaire ;
  - modalité de recherche des propriétaires ;
  - composition du dossier ;
  - dispositions réglementaires applicables à la présente enquête parcellaire.
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments, au 1/1000
- Un état parcellaire
- L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire
- Le registre ouvert par le Maire

Le dossier d'enquête parcellaire présenté par Aménagement77 apparaît établi conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation.

## A.2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### A.2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par son courrier du 24 janvier 2024, le Secrétaire général de la Préfecture de Seine-et-Marne confirme ma désignation pour conduire, en qualité de commissaire enquêteur, l'enquête parcellaire préalable à la réalisation de la ZAC du Centre Bourg sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

### A.2.2 – Modalités de l'enquête

L'arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24 janvier 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête stipule notamment :

- La durée de l'enquête parcellaire, pendant 16 jours consécutifs du lundi 19 février 2024 à 9h00 au mardi 5 mars 2024 à 17h00 et le siège de l'enquête fixé à la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, sise Place de l'Eglise – 77400 ;
- Les modalités de consultation du dossier et de consignation des observations et propositions ;
- Les dates, heures et lieu des permanences du commissaire enquêteur pour recevoir les observations du public :
  - lundi 19 février 2024 de 9h00 à 12h00,
  - samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00,
  - mardi 5 mars 2024 de 14h00 à 17h00.
- Les modalités de publicité auprès du public ;
- Les modalités de notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires ;
- Les modalités de fin d'enquête.

(Pièce jointe n°1)

### A.2.3 – Echanges préparatoires avec la mairie et l'aménageur

#### A.2.3.1 – Avec la Préfecture de Seine-et-Marne

J'ai été contacté pour conduire cette enquête le 24 janvier 2024 par Mme Sandrine BRISSIAUD, Chargée des Déclarations d'Utilité Publique, bureau des procédures environnementales à la préfecture de Seine-et-Marne. Elle m'a transmis le dossier par voie dématérialisée et la version papier a été reçue le 29 janvier 2024.

#### A.2.3.2 – Avec la mairie et l'aménageur

Suite à un premier contact téléphonique le 9 février 2024 avec Mme Noémie QUENAULT d'Aménagement 77, un rendez-vous en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes a été programmé le 14 février à 10h30. Un modèle de courrier de notification et ses annexes, adressé aux personnes concernées le 24 janvier 2024 m'a été transmis par courriel.

Participaient à la réunion du 14 février :

- Pour la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes :
  - M. Sinclair VOURIOT, Maire
  - Mme Sarah HENRY, Assistante de direction
- Pour Aménagement 77 :
  - Mme Noémie QUENAULT, Responsable d'Opérations
  - Mme Pauline CHALOUPY, Chargée d'Opérations
- M. Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur.

Ont été abordés successivement :

- Le plan général de l'aménagement de la ZAC et l'état d'avancement des expropriations ;
- L'autorisation environnementale relative à l'aménagement de la ZAC du Centre Bourg par Aménagement 77 ;
- A date, le point du suivi des accusés de réception et du retour des fiches de renseignements ;
- La suite des 4 notifications faites aux personnes connues décédées et la recherche des éventuels héritiers à partir des renseignements fournis en retour ;
- Les précisions sur certains terriers par rapport à l'aménagement prévu sur la parcelle.

Suite à ma demande, les documents suivants me sont parvenus le lendemain par Aménagement 77 :

- Le plan général des aménagements
- L'arrêté préfectoral n°2023/10/DCSE/BPE/E du 20 juin 2023 autorisant Aménagement 77 à aménager la ZAC du Centre Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes
- Le projet de rejet de trop plein du futur bassin des eaux pluviales par le sentier des Loges.

#### A.2-4 – Visites des lieux

Suite à la réunion, j'ai parcouru les voies qui bordent la majorité des parcelles concernées :

- Le chemin des Clayes jusqu'à la barrière en limite de chantier ;
- Le chemin des Pierris qui se termine en impasse ;
- Le chemin des Loges.

J'ai effectué une deuxième visite le 5 mars, avant la dernière permanence, pour constater plus particulièrement la situation des parcelles chemin des Clayes et du 9 ter chemin des Pierris.

#### A.2.5 – Information du public

La publicité de l'enquête parcellaire a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

##### Les affichages légaux

Des affiches portant avis d'enquête parcellaire, au format et transcriptions réglementaires ont été apposées dans le délai de huit jours avant le début de l'enquête et ce jusqu'à la fin de l'enquête,

- en mairie de SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES, visibles de l'extérieur et sur les 14 panneaux administratifs de la commune, du 09 février au 06 mars 2024.

Le certificat d'affichage de M. Sinclair VOURIOT, maire de Saint-Thibault-des-Vignes, atteste de cette formalité. (Pièce jointe 2)

Un rapport de constatation, illustré de 14 photos des panneaux administratifs, a été fait par des Agents de surveillance de la voie publique agréés et assermentés en résidence à la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, le 9 février 2024. (Pièce jointe 3)

##### Les parutions dans les journaux

Un avis au public a été publié à la rubrique des annonces légales dans un journal local ou régional diffusé dans le département.

La première insertion de l'avis est parue le 08 février 2024, soit plus de huit jours avant l'ouverture de l'enquête dans Le Parisien édition 77. (Pièce jointe 4)

La seconde insertion de l'avis est parue le 20 février 2024 dans les huit premiers jours de l'enquête dans Le Parisien, édition 77. (pièce jointe 5)

## Information par internet

L'avis d'enquête a également été inséré sur le site internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

### A.2.6 – Notifications individuelles

L'enquête parcellaire s'adresse en priorité aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres personnes intéressées, directement concernés par les acquisitions prévues.

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes a été réalisée par Aménagement 77, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires lorsque leur domicile est connu, en date du 25 janvier 2024.

Chaque envoi comportait, outre une copie de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, une lettre spécifiant l'ouverture et l'objet de l'enquête parcellaire, une fiche de renseignements à compléter. (Pièces jointes 6 et 7).

La liste des propriétaires non touchés par les notifications individuelles a été faite en double copie au Maire qui en a fait afficher une à la mairie le 16 février 2024.

Liste affichage Mairie - Enquête parcellaire							
Propriétaires non touchés par les notifications individuelles / RAR non retirés							
Nom	Prénom(s)	Date de naissance	Adresse postale connue	Parcelle(s) concerné(s)	Héritiers potentiels	Date de naissance des héritiers potentiels	Adresse des héritiers potentiels
Monsieur GUYON	Guy Albert René		4 rue de la Focte 3450 POUSSAN	BD 377	GUYON Florence GUYON Sébastien SEJEB Céline		
Madame RICHARD épouse LE TROQUIER	Josiane Marie		5 place Gerfaut 77200 TORCY	BD 180p			
Monsieur MOIRÉ	Jean-Marie		8960 CHATEL CENSOIR	BD 193	Olivier MICHAUD Régine MICHAUD, épouse MICHAUDÈRE Michelle BLANC veuve VENTURA Christiane BLANC Blainville BLANC épouse FAÏN		27 rue Roche 53000 LIVAL 29 square du fontyria 77240 CESSON 32 boulevard de Stalingrad 94400 VITRY-SUR-SEINE 137 boulevard de Stalingrad 94400 VITRY-SUR-SEINE 8 Impasse des Versans 95600 CAGNES-SUR-MER
Madame LÉVÊQUE épouse BLUT	Jeanne		87 avenue des Buzignoles 84600 SAINT OZEN	C 701			
Monsieur REUPÉ	Jean		41 rue du chemin de Fer 77630 LAGNY SUR MARNE	BH 18	Geneviève REUPÉ veuve HALLARD Catherine REUPÉ épouse DROUJART Michel DROUJART épouse REUPÉ Christiane REUPÉ Anne-Marie REUPÉ épouse PATROUJE MICHAM LÉONARD Jean-Claude LÉONARD		19 rue du Mont Blanc immoctle C 74000 ANNECY 13 rue des Gentiane 25300 DOMMARTIN 13 rue des Gentiane 25300 DOMMARTIN 826 chemin de Rigout 71390 LA MOTTE-SERVOLEX 251 rue Neuse 91250 JOURNANS Résidence Baillonia 7 bis chemin de Baillonia bâtiment B 94500 SAINT-JEAN-DE-LUZ
Madame MOREAU épouse DUCCELLI	Sophie Agnès		40 avenue Saint Jean 06400 CANNES	C 685p C 686p			
Madame BOURGEOIS- SAUVAGEON épouse COURTOS	Michèle Danièle		18 rue Venetelos 06400 CANNES	C 717			
Madame CLEDON	Corinne		5 rue Louk Dessard 85120 ERMONT				
Madame SETROUX	Hélène		1 villa des Acacias 202 rue d'Espoir 85300 MONTMAGNY	C 677p C 687p			
Madame BIGARD épouse REURY	Edith		29 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	C 2067	Michel Paul REURY Jean-Pierre REURY		24 rue Gourdon 18100 VIERZON 29 rue du Chemin vert 75011 PARIS
Madame DECAN	Denise		SCP JOUVIN LEFEVRE GROBENY 8 rue Laferrière 78520 LIMAY	C 700	LUCAS-ÉCLAIN Sylvie Catherine Claude LUCAS-ÉCLAIN Isabelle Huguette Hélène LUCAS-ÉCLAIN Emmanuel François Guy LUCAS-ÉCLAIN Fabienne Odette Denise Nicole LUCAS-ÉCLAIN Amaud Guy Charles GUIGNAR Pascal Guy René Philippe GUIGNAR Robin François Louis	26/08/1968	12 rue Morand 76000 ROUEN 12 rue Morand 76000 ROUEN 41 Avenue du Pays de Galie 76800 SAINT NDM LA BERTSCHE 13 rue Saint Vincent 76130 MONT SAINT AIGNAN 43 rue de Wilkie 75001 PARIS 22 rue Alexandre Prachay 95310 SAINT OZEN L'ALBONNE 58 rue Olivier de Serres 75015 PARIS 29 rue du Calvaire 77400 GOUVERNES
Madame FORTIER épouse PINSON	Germaine Eugénie		9 rue d'Austerlitz 77400 LAGNY SUR MARNE	BH 171	Monsieur DUTEL Gilbert Madame CHIRON Monique Marceline Jacqueline veuve DUTEL Monsieur FORTIER Michel Louis	21/11/1949 06/03/1944 12/06/1940	
Madame DOS SANTOS BONKE	Debora Sofia		12 avenue de la Spécific des nations 77044 MONTENVAUX				
Madame VERNEUIL épouse BORDOUCQ	Sabrina Andréa		9 avenue des Oméras 77290 MITRY MOIRÉ				
Madame FAVALI	Carla		11 rue des Grôbles 93160 NOISY LE GRAND				
Madame GUIÉ GRACE	Bienvenue Gilberte		9 chemin des Pierres 77400 SAINT THIBAUT DES VIGNES				
Monsieur GAUDOMER	Romain		10 chemin de Lourdaie 33315 LE HAILLAN	BH 242			
Monsieur LUREDOVIC	Mila	20/12/1984	9 chemin des Pierres 77400 SAINT THIBAUT DES VIGNES				
Monsieur BANCHA	Bekaces		152 rue de la Bibliothèque 97500 BANORABOUM (MAYOTTE)				
Madame DELOUBRI épouse BAUHITA	Nadia		152 rue de la Bibliothèque 97500 BANORABOUM (MAYOTTE)				
Madame LEBELLEN GER	Sandrine Nicole		74 rue de l'Éry 83290 TRÉMILAY EN FRANCE				
Madame VERMEERSCH épouse THILLIER	Odette Corélie Marie Louise		13 rue du Vierge 77400 THORIGNY SUR MARNE	BH 92p			
Madame STRAMANDINO	Isabelle		36 bis rue de Gouvernes 77400 SAINT THIBAUT DES VIGNES	BH 272 BH 97p BH 96p			

Un second envoi de LRAR a été effectué le 15 février 2024 aux propriétaires et héritiers potentiels de cette liste, non touchés par les notifications du 25 janvier :

- 27 ont été délivrées
- 7 sont des plis avisés non réclamés
- 7 ont été retournées : personne décédée ou n'habite pas à l'adresse indiquée.





## A.3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### A.3.1 – Déroulement des permanences

#### A.3.1.1 – Permanence du lundi 19 février 2024 de 9h à 12h

Cette première permanence a été programmée au début de l'enquête. J'ai pu constater l'affichage réglementaire sur le panneau administratif à l'entrée de la mairie et la liste des propriétaires non touchés par les notifications, affichée sur la porte d'entrée de la mairie.

J'ai été accueilli par Mme FOUGERAY du Service Urbanisme et la salle des mariages a été mise à disposition pour l'accueil du public.

Le dossier complet et le registre coté et paraphé par le Maire étaient disponibles à la consultation et au dépôt des observations.

Dix personnes se sont présentées, concernant 5 terriers ; 1 observation déposée.

- Terrier 89, parcelle BD 175 (2 personnes) : M. et Mme DORKEL demandent des renseignements sur la nature des travaux prévus sur l'emprise à exproprier qui affecteront la limite de propriété au 2 chemin des Clayes et comment se fera l'accession à la propriété. Déposition d'une observation.
- Terrier 152, parcelle BH 0250 : entretien sur le plan parcellaire avec M. RENAUD qui déposera son observation ultérieurement.
- Terrier 157, parcelle BH 94p (2 personnes) : M. et Mme DELPORTE demandent des renseignements sur ce qui concerne le sentier des Loges.
- Terrier 129, parcelle C 629p (2 personnes) ; demande de renseignements de Mme CHABBEY.
- Terrier 154, parcelle BH 0242 : Mme BIHEAURO, représente des copropriétaires de l'immeuble qui jouxte la parcelle considérée, pour renseignements.
- Deux personnes, venues séparément et aux propriétés hors ZAC, sont venues consulter et commenter le projet.

#### A.3.1.2 – Permanence du samedi 2 mars 2024 de 9h à 12h

Les affichages sont toujours visibles sur le panneau administratif et sur la porte de la mairie.

La salle des mariages étant indisponible, la permanence s'est déroulée dans le bureau de la Directrice des Services techniques à l'étage, avec la possibilité d'un accueil au rez-de-chaussée d'une personne à mobilité réduite.

Deux observations supplémentaires ont été déposées dans le registre entre les deux permanences :

- Terrier 154, parcelle BH 0242 : Mme Nathalie SIMON, copropriétaire demande des renseignements sur l'emprise à exproprier.
- Terrier 152, parcelle BH 250 : courrier signé par Mme Catherine MAMAN et M. Jacques RENAUD contenant une lettre, un extrait du plan parcellaire et une photo du chemin d'accès pour une demande de modification.

Onze personnes se sont présentées concernant 4 terriers :

- Terrier 154, parcelle BH 0242 : Deux fois deux personnes et une personne seule, copropriétaires dans l'immeuble du 9 chemin des Pierris, ont demandé des renseignements sur l'emprise à exproprier. Elles n'ont pas déposé d'observation
- Terrier 89, parcelle BD 175 : les deux personnes qui se sont déjà présentées à la première permanence sont venues pour complément d'information. Elles n'ont pas déposé d'observation.
- Terrier 14, parcelle BD 0179p : trois personnes demandent des renseignements sur la nature des travaux prévus sur l'emprise à exproprier. Déposition d'une observation.

- Terrier 6, parcelle BD 0377 : M. Gilles GUYON précise que les deux autres propriétaires inscrits au cadastre sont décédées. Il n'a pas déposé d'observation.

### A.3.1.3 – Permanence du mardi 5 mars 2024 de 14h à 17h

La fin de cette permanence a correspondu avec la fin de l'enquête parcellaire.

La salle des mariages a été mise à disposition pour recevoir le public. Le registre ne contenait pas de nouvelles observations depuis la permanence du 2 mars.

Quatre personnes se sont présentées concernant trois terriers

- Mme Thérèse WIEGERT, représentée par Me Christophe SCOTTO D'APOLLONIA porte une observation concernant la parcelle C 2065 (terrier 23) et la parcelle C 2066.
- M. Fabien SAVRY, représenté par Me Christophe SCOTTO D'APOLLONIA porte une observation concernant la parcelle C 2057 (terrier 45h) et la parcelle C 2058.
- M. FALSETTI transmet en main propre une lettre tapuscrite concernant la parcelle BH 172 (terrier 112).

A l'issue de la permanence clôturant l'enquête, j'ai convenu avec Mme HENRY que je disposerais du registre et du certificat d'affichage quand ils auront été signés par M. le Maire.

### A.3.2 – Modalités de fin d'enquête

**Clôture du registre.** Conformément à l'article 8 de l'arrêté, l'enquête s'est terminée le mardi 5 mars à 17h00 et le registre clos par le Maire de la commune m'a été remis le 6 mars 2024. Sept observations ont été consignées au registre dont une reçue par courrier.

**Procès-verbal de synthèse des observations.** Bien que cela ne soit pas prévu par le Code de l'expropriation, j'ai notifié les observations au maître d'ouvrage lors d'un entretien téléphonique et transmis le procès-verbal de synthèse des observations rapportées dans leur intégralité, par mail le 7 mars 2024.  
(*pièce jointe 8*).

**Réponses du maître d'ouvrage.** Aménagement 77 a communiqué ses réponses par courriel le 19 mars 2024. Ces réponses sont reproduites en intégralité et commentées dans la partie analyse suivante.

### A.3.3 – Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident de quelque nature que ce soit n'est à signaler à ma connaissance. Les salles mises à disposition pour les permanences assuraient de bonnes conditions d'accueil et la confidentialité pour les visiteurs. Les relations avec la mairie et Aménagement 77 ont été aisées.

## A.4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont rapportées intégralement dans le procès-verbal de synthèse et reproduites ici in extenso ou par des extraits s'il y a lieu.

Les réponses du Maître d'ouvrage Aménagement 77 (AM77) sont retranscrites intégralement

**Observation n°1** – Observation manuscrite déposée par Mme DORKEL, pour son père M. Adolphe DORKEL propriétaire de la parcelle BD 0175p (terrier 89). Demande :

« - *quels sont les aménagements prévus sur l'emprise du projet prenant 136 m<sup>2</sup> de la propriété sur toute la largeur de l'unique entrée par le chemin des Clayes ;*

- *comment se fera l'accès durant les travaux ;*
- *où et comment se fera la remise en état de la clôture et du portail. »*

### Réponse AM77

Il s'agit du passage d'une canalisation d'eau pluviale pour le raccordement vers le futur bassin de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert qui sera réalisé sur les parcelles voisines. Le tracé final reste à déterminer, par l'intermédiaire d'un plan côté, mais, à titre indicatif, la canalisation pourrait être schématisée comme telle :



Pour éviter cette acquisition, une convention de passage de réseaux pourra être régularisée avec Monsieur DORKEL, par acte authentique.

Durant les travaux, un accord entre Aménagement 77 et Monsieur DORKEL pourra être convenu sur une méthodologie de mise en œuvre des travaux et de l'accessibilité à la parcelle.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Mme DORKEL s'est déplacée plusieurs fois aux permanences et a pu obtenir des éléments de réponse pour son père, la solution d'une convention de passage de réseaux lui semblant plutôt favorable.

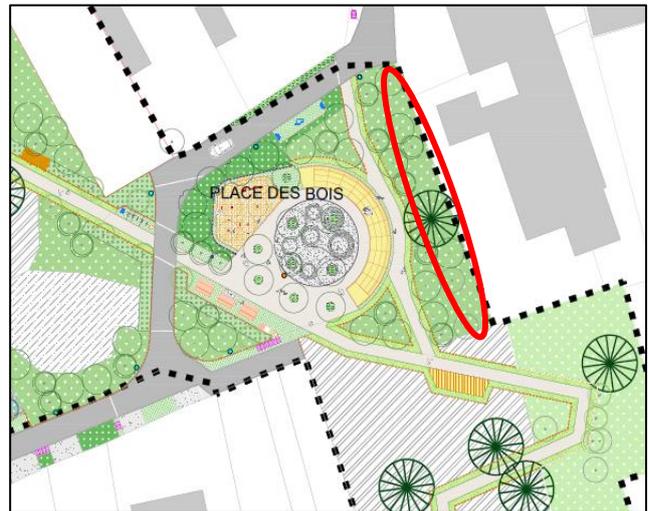
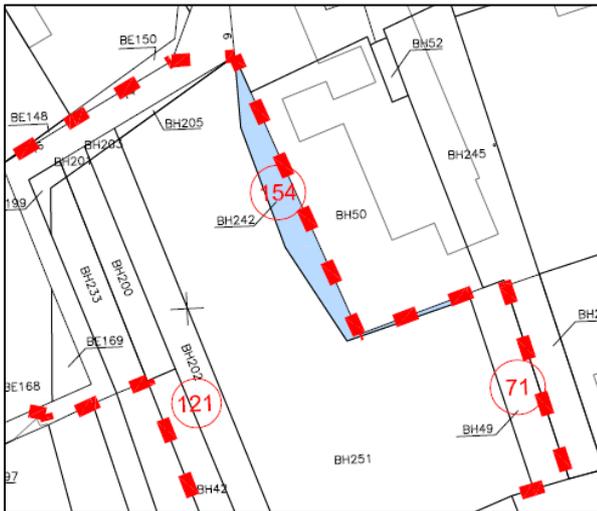
**Observation n°2** – Observation manuscrite déposée manuscrite le 28 février 2024 par Mme Nathalie SIMON, copropriétaire de la parcelle BH 0242 (terrier 154). Demande :

- « - si l'expropriation ne concerne que l'emprise de 169 m<sup>2</sup>, excluant l'immeuble d'habitation ;  
- quels sont les aménagements prévus sur le terrier 154. »

### Réponse AM77

Sur cette emprise de projet il est prévu un aménagement paysagé et plus largement une place ouverte à la circulation publique laquelle sera située sur l'emprise à proximité de la résidence.

L'agencement définitif reste à préciser sur cet espace, mais le projet prévoit un aménagement tel que schématisé sur le plan suivant :



### Commentaire du commissaire enquêteur

La même interrogation s'est exprimée par plusieurs copropriétaires de l'immeuble de la parcelle BH150 venus pour renseignement. L'aménagement envisagé apportera une qualité paysagère très positive sur la friche existante.

**Observation n°3** – Courrier déposé le 26 février 2024 à la mairie contenant une lettre tapuscrite adressée à Mmes QUENAULT et CHALOUPY d'Aménagement 77, signée par Mme Catherine MAMAN et M. Jacques RENAUD, et 2 pièces jointes, un extrait du plan parcellaire et une photo du chemin d'accès.

« Nous avons été informés du projet d'expropriation concernant la parcelle 152, BH250 (PJ n°1). Cette expropriation, si elle était effectuée, interdirait complètement l'accès à notre garage (cf photos en PJ n°2), accès que nous utilisons quotidiennement pour garer nos véhicules et surtout pour entreposer nos courses. [...] C'est pourquoi nous demandons instamment que « Aménagement 77 » renonce à cette opération.



### Réponse AM77

Comprenant la situation soulevée par les propriétaires de la parcelle BH 250, et au vu de la descente de garage présente, Aménagement 77 va prendre attache avec les services de l'Etat pour demander l'avis sur le retrait de cette parcelle de la procédure d'expropriation ; cette parcelle étant incluse au projet, car il s'agit d'une « zone à préserver ».

### Commentaire du commissaire enquêteur

Au regard des éléments de terrain, le retrait de la parcelle BH 250 semble être de bon sens ; il apparaît peu concevable de combler le chemin d'accès encaissé pour assurer la continuité du secteur boisé.  
La démarche d'AM77 auprès des services de l'État est une réponse favorable à la demande des propriétaires.



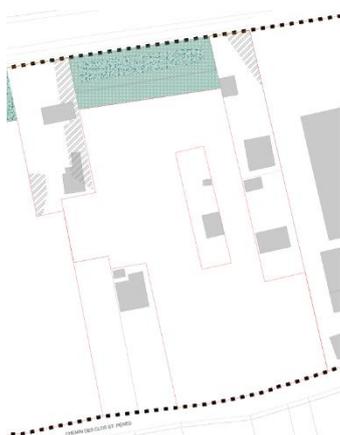
**Observation n°4** – Observation manuscrite déposée le 2 mars 2024 par M. Antonio DA SILVA LOPES, propriétaire de la parcelle BD 0179p (terrier 14).

« - Quelle est la signification du trait rouge qui partage la parcelle en deux ;

- Nous avons une entrée par l'arrière, sera-t-il toujours accessible ? Nous avons comme projet de faire une entrée pour les VL ;
- Quels sont les travaux qui vont être faits sur la partie de notre terrain qui va être reprise (espace vert ? et pourra-t-on avoir un accès VL pour l'entrée arrière ?)
- Quels sont les aménagements qui vont être faits autour de mon terrain (espace vert, habitation, ... ?) »

**Réponse d'AM77** En ce qui concerne le trait rouge qui partage la parcelle, il s'agit d'une erreur de plan qui sera rectifiée sur les plans d'exécution définitifs. La parcelle BD 179 est bien transversale depuis la rue des Clos Saint Pères jusqu'au RER Vélo côté RD934.

Nous pourrions étudier la possibilité de rendre accessible l'entrée piétonne existante dans le cadre du projet. En revanche, rendre cet accès accessible à des VL ne sera pas possible dans le cadre du projet. Cette emprise de terrain est nécessaire à la ZAC pour permettre la réalisation d'un bassin de gestion des eaux pluviales comme indiqué sur le plan suivant :



A ce jour, il n'y a pas d'autres aménagements prévus dans le cadre de la ZAC autour de ce terrain. Plus à l'Est, il y a une opération de logements en cours, et il y aura un second projet immobilier à l'Ouest le long de la rue de Gouvernes à plus long terme.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les demande sont renseignées par AM77.

**Observation n°5** – Observation manuscrite rédigée et signée le 5 mars 2024 par M<sup>e</sup> SCOTTO D'APPOLONIA, avocat pour le compte de Mme Thérèse WIEGERT, propriétaire de la parcelle C 2065 (terrier 23) et C 2066.

« *TERRIER 23 : l'indivision WIEGERT est propriétaire de la parcelle C 2065. Parcelle non comprise dans l'enquête parcellaire de 2018 à laquelle l'indivision WIEGERT a pourtant été convoquée. Parcelle non comprise dans l'Arrêté de cessibilité de 2019. Pourtant une procédure judiciaire d'expropriation est en cours devant le Tribunal Judiciaire de MELUN (Juridiction de l'Expropriation) (RG n°23/55).*

*Il est donc étonnant que la parcelle C 2065 soit à présent incluse dans l'actuelle enquête complémentaire parcellaire.*

*De plus, l'indivision WIEGERT est propriétaire de la parcelle contigüe C 2066 non incluse dans la DUP du 28/07/2011. Il serait nécessaire d'inclure aussi cette parcelle C 2066 dans la ZAC.*

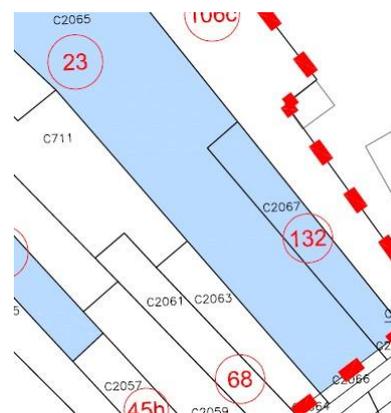
*Enfin, il faut signaler que les deux parcelles sont incluses en zone 1Aub au PLU communal. Or, cette zone 1Aub correspond à la ZAC à venir. Pourquoi la DUP ne l'inclut-elle pas entièrement ? »*

### Réponse d'AM77

La DUP n'inclut pas la parcelle C 2066 car toutes les emprises de parcelles le long du chemin des Pierris feront l'objet d'un arrêté d'alignement à venir et porté par la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes. En revanche, si dans le cadre de la procédure judiciaire d'expropriation en cours, les conjoints WIEGERT souhaitent être vendeur de leur parcelle C 2066 en même temps que la parcelle C 2065, nous ne nous opposerons pas à l'intégrer aux acquisitions à venir.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire à propos de la parcelle C 2065 en cours de procédure. La proposition pour la parcelle C 2066 devrait répondre favorablement à la demande.



**Observation n°6** – Observation manuscrite rédigée et signée le 5 mars 2024 par M<sup>e</sup> SCOTTO D'APPOLONIA, avocat pour le compte de M. Fabien SAVRY

« *TERRIER 45h (dans enquête parcellaire de 2018 et arrêté de cessibilité du 16/12/2019) :*

*L'indivision SAVRY est propriétaire de la parcelle C 2057 signalée en violet sur le plan inclus de l'arrêté de cessibilité du 16/12/2019, mais non inclus dans la liste.*

*L'indivision SAVRY avait été convoquée pour l'enquête parcellaire de 2018. Ne devait-elle pas être incluse dès lors dans l'actuelle enquête parcellaire ?*

*De plus, l'indivision SAVRY est propriétaire de la parcelle contigüe C 2058 non incluse dans la DUP du 28/07/2011. Il serait nécessaire d'inclure aussi cette parcelle C 2058 dans la DUP.*

Enfin, il faut signaler que les 2 parcelles sont incluses en zone 1Aub, destinée entièrement à la ZAC selon le PLU communal. Pourquoi la parcelle C 2058 n'est-elle pas incluse ?

Il faut de surcroît préciser que les parcelles C 2057 et C 2058 font l'objet d'un litige devant le Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire de MELUN (indemnité d'expropriation) (RG 23/8). »

### Réponse d'AM77

La parcelle C 2057 est bien incluse dans l'arrêté de cessibilité du 16/12/2019 comme indiqué dans le tableau suivant, extrait de la page 3 de ce même arrêté

Dans la mesure où nous bénéficions déjà d'un arrêté de cessibilité pour cette parcelle, il n'y a pas de raison de l'inclure à l'enquête parcellaire actuelle.

INDICATIONS CADASTRALES						
N° du plan	Lieu-dit	section numéro cadastral	nature	surface (en m²)	Emprises surface (en m²)	Reliquats surface (en m²)
11 a	Des Dames Maures	BE 0080	Vergier	40	40	-
11 b	Les Redars	C 0112	Vergier	590	590	-
45 a	De Gouvermes	BE 0110	Vergier	201	201	-
45 b	Des Dames Maures	BE 0065	Jardin	1038	1038	-
45 c	Des Dames Maures	BE 0074	Vergier	328	328	-
45 d	Des Dames Maures	BE 0075	Vergier	173	173	-
45 e	Des Dames Maures	BE 0078	Vergier	142	142	-
45 f	Des Dames Maures	BE 0081	Vergier	359	359	-
45 g	Des Frênes	BE 0068	Terre	1193	1193	-
45 h	Les Frênes	C 0655	Vergier	225	225	-
45 i	Les Frênes	C 2057	Vergier	135	135	-
45 j	Les Frênes	C 0726	Vergier	870	870	-
45 k	Les Redars	C 0084	Jardin	550	550	-
45 l	Les Redars	C 0121	Vergier	495	495	-
45 m	Les Redars	C 1541	Terre	2833	2833	-

Concernant la C 2058, même réponse que pour l'observation précédente, cette emprise fera l'objet d'un arrêté d'alignement de la part de la commune. Si toutefois les conjoints SAVRY souhaitent vendre cette parcelle, nous l'incluons aux acquisitions à venir.

### Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse est complète pour la parcelle C2057, le terrier 45h n'ayant plus lieu d'être pour l'enquête parcellaire complémentaire.

Pour la parcelle C2058, AM77 donne une réponse favorable à la demande.



**Observation n°7** – Observation tapuscrite déposée en main propre le 5 mars 2024 par Monsieur FALSETTI, propriétaire de la parcelle BH 172 et BH 173 (Terrier 112)

« Voici la deuxième fois que ma parcelle BH172 fait l'objet d'une enquête parcellaire, déjà lors de l'enquête qui a eu lieu du 17 décembre 2018 au 11 janvier 2019, j'ai fait valoir mes observations, m'étonnant du maintien de mes parcelles dans le périmètre de l'opération. L'arrêté préfectoral n°2019/42/DCSE/BPE/EXP du 6 juin 2019, portant cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC centre bourg, n'inclut pas ma parcelle BH172, j'en avais conclu, qu'elle n'était pas nécessaire à la réalisation de la ZAC.

En effet, ma parcelle étant constructible avant l'opération, et créant depuis le projet de ZAC une dent creuse non constructible entre deux zones constructibles, son inclusion dans cette ZAC, alors que tout l'équipement nécessaire à sa constructibilité (tout à l'égout, eau et électricité) sont présents sur la voie la desservant sur plus de 20 mètres de façade, est un non sens par le fait que le but de cette ZAC est de la rendre constructible... Aussi, je dénonçais l'incohérence du tracé de cette ZAC car d'autres dents creuses existaient sur ce chemin et sont restées en zone constructible, de ce fait certains propriétaires ont pu jouir de leur droit à construire depuis 2006, alors que j'en suis privé depuis cette même année en raison de cette ZAC, ma parcelle de 20m de façade et 1100m<sup>2</sup> de surface est inconstructible, alors que des parcelles de 5 m de façade sont restées en zone constructible, l'utilité publique avait plus de sens pour elles car ces parcelles sont restées des dents creuses, alors que ma parcelle pourrait être construite depuis bien longtemps.

Vous admettez qu'utiliser l'utilité publique pour exproprier un terrain constructible pour le rendre constructible peut rendre perplexe...

Tout cela, sans prendre en compte les critères de prix ! L'expropriant me propose 26€ du m<sup>2</sup> de mon terrain, la bonne affaire ! Sachant que mes voisins, restés en zone constructible, vendent leur terrain 500€ le m<sup>2</sup>...

Alors bien sûr il y a le juge des expropriations, il faut savoir que toutes les parcelles, que ce dernier a considéré comme constructibles ont été déboutées en appel de l'expropriant et indemnisées à vil prix, donc aucun exproprié n'a reçu de justes indemnités, comme stipule la loi.

La mairie de Saint Thibault Des Vignes m'a refusé l'accès aux archives du service urbanisme, à qui j'ai demandé RDV à deux reprises, sans réponse, m'empêchant d'avoir accès aux PLU antérieurs à la ZAC.

En conclusion, il est dommage que ce projet, certes nécessaire afin de désenclaver et rendre urbanisable des zones enclavées, ait été trop ambitieux, 18 ans que cela dure et ce n'est pas fini... Beaucoup de parcelles du périmètre de la ZAC n'ont pas encore eu d'enquête parcellaire, est-ce un oubli ?

Les procédures de rétrocession vont-elles arriver avant que toute la zone soit expropriée ?

L'utilité publique va-t-elle être prorogée ou nous sommes tous libérés le 23 août 2024 ?

Quid de cette ZAC, si non prorogation ? »

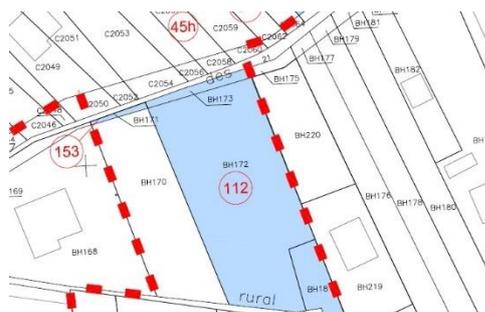
### Réponse AM77

Les parcelles du périmètre de la ZAC qui n'ont pas fait l'objet d'enquête parcellaire ont déjà été acquises par voie amiable. Concernant les rétrocessions, celles-ci se feront une fois que les travaux d'aménagement de la ZAC seront terminés. Quant à l'utilité publique, la date du 23 août 2024 concerne la date limite à laquelle nous devons lancer la procédure d'expropriation sur les parcelles concernées par la DUP. Les procédures en fixation de prix et les acquisitions à venir pourront quant à eux se poursuivre même après cette date.

### Commentaire du commissaire enquêteur

L'observation de M. FALSETTI concernant sa parcelle relève plus d'un constat dépité de la situation qu'une demande.

Sur la suite de la procédure d'expropriation, AM77 apporte les réponses.



Fait à Serris, le 2 avril 2024,

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Chaffard', written in a cursive style.

Joël CHAFFARD

## **ENQUÊTE PARCELLAIRE COMPLÉMENTAIRE**

**Zone d'Aménagement Concerté Centre Bourg  
Commune de Saint-Thibault-des-Vignes  
Seine-et-Marne**

**19 février 2024 - 5 mars 2024**

## **B – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## B.1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La ZAC du Centre Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes créée le 25 juillet 2006 s'étend sur 28,09 ha partagés en trois secteurs : les Rédars, les Clases et les Clayes. La réalisation de la ZAC et du projet associé a été confiée à la Société d'Economie Mixte Aménagement 77. La ZAC a été déclarée d'utilité publique le 28 juillet 2011 permettant d'assurer la maîtrise foncière des terrains du périmètre du projet par voie d'expropriation, effets prorogés le 6 juin 2019.

Une enquête parcellaire initiale s'est déroulée en novembre 2018 et il y a lieu d'organiser une nouvelle enquête parcellaire fin de poursuivre la procédure d'expropriation, dans les secteurs des Glases et des Clayes, des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Centre Bourg.

L'arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24 janvier 2024 prescrit l'ouverture d'une **enquête parcellaire complémentaire destinée à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels afférents et à déterminer exactement les parcelles à acquérir, situées sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, nécessaires à la réalisation de la ZAC Centre Bourg.**

L'**autorité organisatrice** est le Préfet de Seine-et-Marne

L'**autorité expropriante** est la commune de Saint-Thibault-des-Vignes

Le **maître d'ouvrage** de l'opération est la Société d'Economie Mixte Aménagement 77.

## B.2 – CONCLUSIONS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### ▪ Concernant le dossier

Le dossier comprenant notamment un plan parcellaire et un état parcellaire respectait l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le dossier mis à disposition du public contenait en outre l'arrêté préfectoral, une notice explicative et le registre signé par le Maire de Saint-Thibault -des-Vignes.

**Le dossier complet était consultable pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes**

### ▪ Concernant la publicité

L'avis portant à la connaissance du public les modalités et le déroulement de l'enquête a été publié dans Le Parisien, édition 77 le 08 février 2024 en première parution et le 20 février 2024 en deuxième parution.

Le même avis a été publié par voie d'affiches plus de huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie et en divers emplacements de la commune. L'accomplissement de ces formalités a été justifié par un certificat du Maire

Par ailleurs l'avis d'enquête a été inséré sur le site internet de la préfecture de MELUN.

**Je considère que la publicité a été faite dans le respect de l'article R.131-5 du Code de l'expropriation et de l'article 5 de l'arrêté préfectoral.**

### ▪ Concernant les notifications individuelles

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes a été régulièrement adressée par Aménagement 77 par LRAR aux propriétaires, conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, le 25 janvier 2024.

La liste des propriétaires non touchés par les notifications individuelles a été affichée à la mairie le 16 février 2024, **conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral.**

Un second envoi de LRAR a été effectué le 15 février 2024 aux propriétaires et héritiers potentiels de cette liste :

- 27 ont été délivrées
- 7 sont des plis avisés non réclamés
- 7 ont été retournées : personne décédée ou n'habite pas à l'adresse indiquée

**Je considère que le maître d'ouvrage a entrepris les démarches nécessaires pour identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels sur les parcelles retenues dans l'enquête.**

▪ **Concernant les permanences et la participation du public**

J'ai effectué les trois permanences aux dates et heures indiquées à l'article 4 de l'arrêté préfectoral dans les conditions satisfaisantes d'accueil du public. J'ai reçu au total la visite de 23 personnes et 6 contributions ont été déposées durant ces permanences. En dehors des permanences, il y a eu peu de consultation du dossier et le dépôt d'un courrier ajouté au registre.

Aménagement 77 a apporté une réponse à toutes les observations, certaines relevant plus du renseignement que du cadre de l'enquête parcellaire.

### **B.3 – CONCLUSIONS SUR LE FOND**

#### **B.3.1 – Concernant l'emprise de projet**

Le plan parcellaire présente le périmètre de la ZAC conforme au dossier de création et les limites d'emprise des parcelles. Ces dernières s'inscrivent bien dans le périmètre de la ZAC.

**Je considère que les parcelles à acquérir sont en conformité avec le périmètre de l'opération.**

#### **B.3.2 – Concernant les observations du public**

Sont prises en compte les parcelles susceptibles de dispositions particulières

▪ Parcelles donnant le long du chemin des Clayes

- Parcelle BD 0175p (terrier 89) de M. DORKEL

L'expropriation concerne l'entrée de propriété pour réaliser le passage d'une canalisation d'eaux pluviales. L'expropriation n'est pas indispensable en cas d'accord de convention de passage de réseaux, ce que propose Aménagement 77.

- Parcelle BD 0179p (terrier 14) de M. DA SILVA LOPES

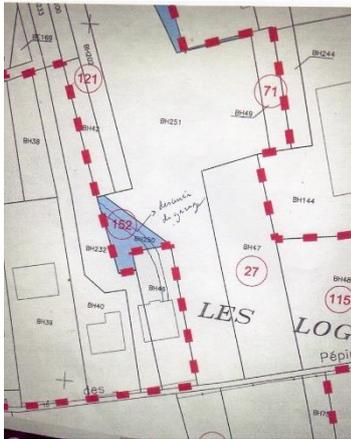
L'expropriation concerne le fond de jardin destiné à la réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert. Le maintien du portail piéton sur le chemin de Claye peut être étudié mais l'aménagement d'un passage voiture n'est pas possible.

▪ Parcelles donnant le long du chemin des Pierris

- Parcelle BH 250 (terrier 152) de Mme MAMAN et M. RENAUD

L'expropriation porte sur un secteur boisé à protéger. Il est traversé par un accès à l'habitation asphalté et encaissé. De ce chemin jusqu'à la limite de la ZAC le bois n'existe pas et la réalité du terrain montre qu'un reboisement apparaît difficile sur cette surface.

Aussi je souscris à la proposition d'Aménagement 77 de se rapprocher des services de l'État pour avis sur le retrait.



- Parcelle C 2065 (terrier 23) et parcelle C 2066 de Mme WIEGERT  
La parcelle C 2066 prolonge la C 2065 vers le chemin des Pierris mais est exclue du périmètre de la DUP. Cette parcelle de 22 m<sup>2</sup> ne présente pas de potentiel pour la propriétaire. La possibilité de l'intégrer aux acquisitions à venir, proposée par Aménagement 77, serait une bonne solution sans que cela entre dans la procédure de l'article 7 de l'arrêté préfectoral.
- Parcelle C 2058 de M. SAVRY  
Cette parcelle de 24 m<sup>2</sup> non incluse dans la DUP se situe dans le prolongement de la C 2057 déjà inscrite dans l'arrêté de cessibilité de 2019. Aménagement 77 propose la possibilité d'intégrer cette parcelle aux acquisitions à venir.

#### **B.4 – AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur l'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet**

De ce qui précède,

##### **Je constate**

- que l'arrêté préfectoral a été respecté dans l'organisation et le déroulement de cette enquête parcellaire ;
- que le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur au cours de ses permanences, obtenir les renseignements demandés et déposer ses observations.

##### **Je considère**

- que les notifications des propriétaires concernés ont été effectuées réglementairement ainsi que l'affichage des notifications en mairie ;
- que les mesures de publicité et d'affichage permettaient aux indivisaires d'être suffisamment avertis de l'enquête parcellaire ;
- que les réponses du maître d'ouvrage aux observations notifiées à la clôture de l'enquête sont complètes et appropriées et de nature à proposer des recommandations.

**Je recommande, prenant en compte les observations, les réponses du maître d'ouvrage et la réalité du terrain :**

- Pour la parcelle BD 0175p (terrier 89) de proposer un accord de convention de passage en lieu de l'expropriation.
- Pour la parcelle BD 0179p (terrier 14) d'étudier la possibilité de maintenir l'accès piétonnier à la propriété en fond de jardin.
- Pour la parcelle BH 250 (terrier 152) de se rapprocher des services de l'État pour avis sur la limite de l'expropriation au droit du mur du chemin d'accès à l'habitation.
- Pour les parcelles C 2058 et C 2066, de les intégrer dans les acquisitions à venir.

**En conclusion, j'émet**

### **UN AVIS FAVORABLE**

**à l'enquête parcellaire complémentaire destinée à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels afférents et à déterminer exactement les parcelles à acquérir, situées sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre Bourg.**

Fait à Serris, le 2 avril 2024,

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Chaffard', written over a horizontal line.

Joël CHAFFARD

## ENQUÊTE PARCELLAIRE COMPLÉMENTAIRE

### Zone d'Aménagement Concerté Centre Bourg Commune de Saint-Thibault-des-Vignes Seine-et-Marne

19 février 2024 - 5 mars 2024

## C – PIÈCES JOINTES

- Pièce n°1** – Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/ 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Pièce n°2** – Certificat d'affichage établi par le maire de Saint-Thibault-des-Vignes
- Pièce n°3** – Rapport de constatation d'affichage sur les panneaux administratifs de la Ville
- Pièce n°4** – Copie de la 1<sup>ère</sup> parution dans le Parisien 77 du 8 février 2024
- Pièce n°5** – Copie de la 2<sup>ème</sup> parution dans le Parisien 77 du 20 février 2024
- Pièce n°6** – Copie de la lettre de notification individuelle aux propriétaires
- Pièce n°7** – Copie fiche de renseignements
- Pièce n°8** – Procès-verbal de synthèse des observations
- Pièce n°9** – Registre papier

Pièce n°1 – Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/ 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête (1/4)



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination  
des Services de l'État**

Le préfet de Seine-et-Marne  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite

**Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24 janvier 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire destinée à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels afférents et à déterminer exactement les parcelles à acquérir, situées sur le territoire de la commune de Saint-Thibault des Vignes, nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre Bourg.**

**Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**Vu** le décret du président de la République en date du 25 août 2023 portant nomination de Monsieur Sébastien LIME, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

**Vu** le décret du président de la République en date du 6 septembre 2023 portant nomination de Monsieur Pierre ORY préfet de Seine-et-Marne ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°11/DCSE/EXP/15 du 28 juillet 2011 déclarant d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, prorogé par l'arrêt du Conseil d'État daté du 11 juillet 2016 confirmant sa légalité ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DCSE/BPE/EXP n°2018/29 du 7 novembre 2018 portant ouverture d'une enquête parcellaire destinée à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles nécessaires à acquérir en vue de la réalisation, sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2019/19 DCSE/BPE/EXP du 6 juin 2019 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Centre Bourg sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2019/42/DCSE/BPE/EXP du 16 décembre 2019 portant cessibilité au profit de Aménagement 77 des parcelles de terrains et des droits réels immobiliers y afférant, nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Centre Bourg, sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des Vignes ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°23/BC/178 du 21 décembre 2023 donnant délégation de signature à Monsieur Sébastien LIME, secrétaire général de la préfecture et organisant sa suppléance ;

**Considérant** la concession d'aménagement datée du 4 janvier 2007 et ses deux avenants respectivement signés les 9 septembre 2009 et 21 juillet 2010, conclus entre la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et Aménagement 77, relatifs à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg ;

## Pièce n°1 – Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/ 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête (2/4)

**Considérant** que, compte tenu de l'ancienneté de l'enquête parcellaire initiale qui s'est déroulée en novembre 2018, il y a lieu d'organiser une nouvelle enquête parcellaire afin de poursuivre la procédure d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Centre Bourg ;

**Considérant** le courrier du 19 janvier 2024 aux termes duquel le directeur général d'Aménagement 77 demande au préfet de Seine-et-Marne l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire préalable à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg ;

**Considérant** le dossier d'enquête parcellaire comprenant, notamment, les plans et les états parcellaires établis selon les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

**Considérant** la désignation, par le préfet de Seine-et-Marne, de M. Joël CHAFFARD, professeur agrégé des sciences de la vie et de la terre, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

**Considérant** que le dossier d'enquête parcellaire présenté par Aménagement 77 est complet et régulier et qu'il y a lieu de le soumettre à enquête parcellaire conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture ;

### ARRÊTE

#### Article 1<sup>er</sup> :

Il sera procédé pendant 16 jours consécutifs, du lundi 19 février 2024 à 9h00 au mardi 5 mars 2024 à 17h00 à une enquête parcellaire destinée à identifier les propriétaires des parcelles et des droits afférents, et à déterminer les surfaces à acquérir sur le territoire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes pour la réalisation de la ZAC du Centre Bourg.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, sise Place de l'église - 77400.

#### Article 2 :

M. Joël CHAFFARD, professeur agrégé des sciences de la vie et de la terre, retraité, est désigné pour conduire cette enquête publique en qualité de commissaire enquêteur.

#### Article 3 :

Pendant toute la durée de l'enquête parcellaire, le dossier d'enquête sera consultable en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, et le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, côté et paraphé par le maire, ouvert dans cette même mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront également être adressées par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête. Ces observations écrites seront annexées au registre d'enquête publique déposé en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes pour y être tenues à la disposition du public.

Les observations du public seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

#### Article 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

- lundi 19 février 2024 de 9h00 à 12h00,
- samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00,
- mardi 5 mars 2024 de 14h00 à 17h00.

## Pièce n°1 – Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/ 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête (3/4)

### **Article 5 :**

Un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête sera publié par les soins du préfet de Seine-et-Marne et aux frais de la société « Aménagement 77 », huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête parcellaire, soit au plus tard le samedi 10 février 2024 dans un journal local ou régional diffusé dans le département. Il sera rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, soit entre les lundis 19 février et 26 février inclus.

Le même avis sera publié par voie d'affiches par le maire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête parcellaire, soit au plus tard le samedi 10 février 2024. L'affichage aura lieu en mairie (visible de l'extérieur) et aux emplacements habituels d'affichage, de manière à assurer une bonne information du public. Il sera maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

L'accomplissement de ces formalités devra être justifié :

- par un certificat d'affichage établi par le maire de Saint-Thibault-des-Vignes,
- par un exemplaire des pages du journal dans lequel sera inséré l'avis d'ouverture d'enquête publique.

Par ailleurs, l'avis d'enquête sera inséré sur le site Internet des Services de l'État dans le département de Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.

### **Article 6 :**

Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes sera réalisée par Aménagement 77, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndicats.

Celle-ci devra intervenir préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire et dans les délais nécessaires devant permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler des observations, soit au plus tard le samedi 27 janvier 2024.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, qui en fera afficher une au plus tard le samedi 17 février 2024 et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

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

### **Article 7 :**

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en sera donné individuellement et collectivement aux propriétaires, dans les conditions prévues aux articles R.131-5 et R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lesquels seront tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R.131-7 du code précité.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restera déposé en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes. Les propriétaires intéressés pourront formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R.131-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître, à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier au préfet de Seine-et-Marne.

## Pièce n°1 – Arrêté préfectoral n°2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/ 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête (4/4)

### **Article 8 :**

À l'expiration du délai fixé à l'article 1er, soit le mardi 5 mars 2024 à 17h00, le registre d'enquête en format papier, accompagné des documents éventuellement annexés, sera clos par le maire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et transmis sans délai au commissaire enquêteur.

### **Article 9:**

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

Dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, soit au plus tard le jeudi 4 avril 2024, le commissaire enquêteur transmettra le dossier d'enquête parcellaire et le registre, assorti du procès-verbal, ainsi que son rapport et son avis au préfet de Seine-et-Marne (Direction de la coordination des services de l'État – bureau des procédures environnementales – 12, rue des Saints Pères – 77 010 Melun cedex).

Le préfet de Seine-et-Marne adressera une copie du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur au maire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes ainsi qu'à Aménagement 77.

Ces documents seront également consultables sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à l'adresse suivante: <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>

### **Article 10 :**

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne, le maire de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, le directeur général d'Aménagement 77 et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne et sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne ([www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques](http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques)).

Le préfet,  
Pour le préfet et part délégation,  
Le secrétaire général de la préfecture,

Sébastien LIME

Pièce n°2 – Certificat d’affichage établi par le maire de Saint-Thibault-des-Vignes



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination  
des Services de l’État**

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE  
AVIS ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Le maire de la commune de SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES :

CERTIFIE que :

► L’avis annonçant l’ouverture de l’enquête parcellaire préalable à la réalisation de la ZAC Centre Bourg (AP 2024/04/DCSE/BPE/EXP du 24/01/2024),

a été affiché

du 09/02/2024 jusqu’au 06/03/2024

**FORMALITÉS D’AFFICHAGE DE L’AVIS D’ENQUÊTE**

(l’affichage doit débiter impérativement au plus tard le samedi 10 février 2024 jusqu’au minimum la fin de l’enquête fixée au mardi 5 mars 2024 inclus)

Indiquer les points principaux où a eu lieu l’affichage

1	BAS RUE DE LAGNY	10	PLACE EDGAR DEGAS
2	GROUPE SCOLAIRE EDOUARD THOMAS	11	COLLEGE LEONARD DE VINCI
3	ALLEE DE LA FONTAINE	12	GROUPE SCOLAIRE MARIE CURIE
4	AVENUE DES JONCS	13	RUE DU CLOS DE L’ERABLE
5	RUE DE LAGNY	14	ROND POINT CLOS DE L’ERABLE
6	PARC ENGUERRAND	15	RUE DE LA PETITE GRILLE
7	MAIRIE		
8	RUE DE LA SENTE VERTE		
9	CHEMIN DES PIERRIS		

Fait le 06 mars 2024  
(à dater au terme du délai d’affichage)

Le maire (cachet et signature)

**Le Maire,  
Sinclair VOURIOT**



**Certificat à dater et retourner au terme du délai d’affichage à :**

**Préfecture de Seine-et-Marne**  
12 rue des Saints Pères  
Direction de la Coordination des services de l’État  
Bureau des procédures environnementales (Mme BRISSIAUD)  
77010 MELUN CEDEX

### Pièce n°3 – Rapport de constatation d’affichage sur les panneaux administratifs de la Ville (1/2)

**Sécurité Prévention**



**SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES**

**RAPPORT N° 202400 0005**

Objet :  
Affichage d'enquête parcellaire

**Carte Grise :**  
Date de délivrance :  
Vère Mise en Circul. :  
Type de véhicule :

**Destinataires :**  
- Monsieur le Maire  
- Madame la Cheffe des Services  
- Urbanisme

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT DE CONSTATATION**

L'an deux mille vingt quatre, le quinze du mois de février,

Nous soussigné(s), Agent de Surveillance de Voie Publique PANZO Christophe

Agents de Surveillance de la voie Publique, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de «St-Thibault des Vignes»

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de «St-Thibault des Vignes»

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, le vendredi neuf février de l'an deux mille vingt quatre, à la demande de notre cheffe de service, nous procédons à la vérification de l'affichage de la campagne parcellaire sur la commune de St-Thibault des Vignes.

Nous constatons que les quatorze affichages sont présent les panneaux de la ville.

Nous avons pris quelques clichés photographiques que nous annexons au présent rapport.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de «St-Thibault des Vignes».

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à «St-Thibault des Vignes»  
Le 15/02/2024

Signature du rapport N°2024 000005

Les A.S.V.P. :

Vu et transmis,  
Le Chef de Service



Pièce n°3 – Rapport de constatation d’affichage sur les panneaux administratifs de la Ville (2/2)

Photo N°7 - <Nouvelle photo>



Photo N°9 - <Nouvelle photo>



Photo N°8 - <Nouvelle photo>



Photo N°10 - <Nouvelle photo>



Page n°5 - 2024 000005

Page n°6 - 2024 000005

Photo N°11 - <Nouvelle photo>



Photo N°13 - <Nouvelle photo>



Photo N°12 - <Nouvelle photo>



Photo N°14 - <Nouvelle photo>



Page n°7 - 2024 000005

Page n°8 - 2024 000005



## Pièce n°6 – Copie de la lettre de notification individuelle aux propriétaires



**Dossier suivi par**  
 Noémie QUENAUULT  
 Tél : 06.30.63.91.40  
 Courriel : nquenuault@amenagement77.fr  
 Et  
 Pauline CHALOUPLY  
 Tél : 07.89.37.22.47  
 Courriel : pchalouply@amenagement77.fr

**Madame DJOUBRI Nadia épouse BAKHTA**  
 152 rue de la Bibliothèque  
 97650 BANDRABOUA

Le 25 janvier 2024

**Objet :** Notification d'ouverture d'enquête parcellaire avec questionnaire  
 Lettre RAR n°IA 204 701 5174 3  
 Opération : ZAC dite du « Centre Bourg »  
 Commune : SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES  
 Terrier n°154  
 Parcelle cadastrée section BH 0242

Madame,

Par arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet du Département de Seine et Marne en date du 24 janvier 2024, et en application de l'article L131-1 et R131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, nous portons à votre connaissance l'ouverture de l'enquête parcellaire visant à déterminer les parcelles à exproprier nécessaires à la réalisation de l'opération citée en objet ainsi qu'à rechercher les propriétaires et titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Cette enquête parcellaire se déroulera à la mairie de Saint Thibault-des-Vignes pendant 15 jours consécutifs :

- du lundi 19 février 2024 au mercredi 5 mars 2024 à 17 h 00

Vous pourrez consulter les dossiers parcellaires pendant la durée de cette enquête, pendant les jours et heures d'ouverture de la Mairie soit :

- le lundi, le mercredi et le vendredi de 8 h 45 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 00
- le mardi de 8 h 45 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 30
- le jeudi de 14 h 00 à 17 h 00
- le samedi de 8 h 45 à 12 h 00

AMÉNAGEMENT 77  
 10 rue Dajot  
 BP 34  
 77004 MELUN CEDEX 04

01 64 48 32 43 (Lun - Ven)  
 01 64 48 32 43 (Lun - Ven)



et consigner éventuellement vos observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier au Maire de Saint-Thibault-des-Vignes ou au Président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur désigné est :

- Monsieur Joël CHAFFARD

Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- Le lundi 19 février 2024 de 9h00 à 12h00
- Le samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 5 mars 2024 de 14h00 à 17h00

Par ailleurs, je vous prie, en exécution de l'article R 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux termes duquel les propriétaires sont tenus de fournir toutes indications utiles relatives à leur identité, ou à défaut de fournir tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels, de vouloir bien remplir le questionnaire ci-joint, et de le transmettre en retour, à :

**AMÉNAGEMENT 77**

**10 rue Dajot**

**BP 34**

**77004 MELUN CEDEX 04**

**A l'attention de Madame Noémie QUENAUULT et Madame Pauline CHALOUPLY**

**Je me permets d'appeler votre attention sur l'intérêt que vous avez à remplir ledit questionnaire dès que possible avec soin et exactitude.**

**De la précision des renseignements demandés dépend en effet le paiement rapide des indemnités qui seront allouées.**

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de mes salutations distinguées.

François CORRE  
 Directeur général



AMÉNAGEMENT 77  
 10 rue Dajot  
 BP 34  
 77004 MELUN CEDEX 04

01 64 48 32 43 (Lun - Ven)  
 01 64 48 32 43 (Lun - Ven)





## Pièce n°8 – Procès-verbal de synthèse des observations

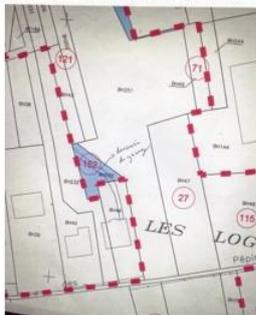
**PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS ÉCRITES**  
**déposées sur le registre d'enquête parcellaire complémentaire relative à la ZAC du Centre Bourg**  
**sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes**

7 contributions ont été inscrites ou incluses dans le registre mis à disposition du public du 19 février au 5 mars 2024.

**Observation n°1** – Observation manuscrite déposée par Mme DORKEL, pour son père M. Adolphe DORKEL propriétaire de la parcelle BD 0175p (terrier 89). Demande :  
 « - quels sont les aménagements prévus sur l'emprise du projet prenant 136 m<sup>2</sup> de la propriété sur toute la largeur de l'unique entrée par le chemin des Clays ;  
 - comment se fera l'accès durant les travaux ;  
 - où et comment se fera la remise en état de la clôture et du portail. »

**Observation n°2** – Observation manuscrite déposée manuscrite le 28 février 2024 par Mme Nathalie SIMON, copropriétaire de la parcelle BH 0242 (terrier 154). Demande :  
 « - si l'expropriation ne concerne que l'emprise de 169 m<sup>2</sup>, excluant l'immeuble d'habitation ;  
 - quels sont les aménagements prévus sur le terrier 154. »

**Observation n°3** – Courrier déposé le 26 février 2024 à la mairie contenant une lettre tapuscrite adressée à Mmes QUENAUULT et CHALOUPEY d'Aménagement 77, signée par Mme Catherine MAMAN et M. Jacques RENAUD, et 2 pièces jointes, un extrait du plan parcellaire et une photo du chemin d'accès.  
 « Nous avons été informés du projet d'expropriation concernant la parcelle 152, BH250 (PJ n°1). Cette expropriation, si elle était effectuée, interdirait complètement l'accès à notre garage (cf. photos en PJ n°2), accès que nous utilisons quotidiennement pour garer nos véhicules et surtout pour entreposer nos courses. Cela représenterait pour nous une catastrophe. Outre la dévalorisation de la maison que provoque la perte du garage, nous avons 70 et 62 ans et nous ne pourrions plus acheminer les objets lourds jusqu'à notre domicile. C'est pourquoi nous demandons instamment que « Aménagement 77 » renonce à cette opération. Nous espérons vivement que vous comprendrez l'importance de notre demande et renoncerez à l'expropriation de cette parcelle, laquelle expropriation rendrait notre habitation en grande partie inutilisable. Nous restons à votre disposition pour tout échange. »



**Observation n°4** – Observation manuscrite déposée le 2 mars 2024 par M. Antonio DA SILVA LOPES, propriétaire de la parcelle BD 0179p (terrier 14).

- « - Quelle est la signification du trait rouge qui partage la parcelle en deux ;
- Nous avons une entrée par l'arrière, sera-t-elle toujours accessible ? Nous avions comme projet de faire une entrée pour les VL ;
- Quels sont les travaux qui vont être fait sur la partie de notre terrain qui va être reprise (espace vert ? et pourra-t-on avoir un accès VL pour l'entrée arrière ?)
- Quels sont les aménagements qui vont être faits autour de mon terrain (espace vert, habitation, ... ?) »

**Observation n°5** – Observation manuscrite rédigée et signée le 5 mars 2024 par M<sup>e</sup> SCOTTO D'APPOLONIA, avocat pour le compte de Mme Thérèse WIEGERT, propriétaire de la parcelle C 2065 (terrier 23) et C 2066.  
 « TERRIER 23 : l'indivision WIEGERT est propriétaire de la parcelle C 2066. Parcelle non comprise dans l'enquête parcellaire de 2018 à laquelle l'indivision WIEGERT a pourtant été convoquée. Parcelle non comprise dans l'Arrêté de cessibilité de 2019. Pourtant une procédure judiciaire d'expropriation est en cours devant le Tribunal Judiciaire de MELUN (Juridiction de l'Expropriation) (RG n°23/55). Il est donc étonnant que la parcelle C 2065 soit à présent incluse dans l'actuelle enquête complémentaire parcellaire.

De plus, l'indivision WIEGERT est propriétaire de la parcelle contiguë C 2066 non incluse dans la DUP du 28/07/2011. Il serait nécessaire d'inclure aussi cette parcelle C 2066 dans la DUP.  
 Enfin, il faut signaler que les deux parcelles sont incluses en zone 1AUB au PLU communal. Or, cette zone 1AUB correspond à la ZAC à venir. Pourquoi la DUP ne l'inclut-elle pas entièrement ? »

**Observation n°6** – Observation manuscrite rédigée et signée le 5 mars 2024 par M<sup>e</sup> SCOTTO D'APPOLONIA, avocat pour le compte de M. Fabien FAVRY

« TERRIER 45h (dans enquête parcellaire de 2018 et arrêté de cessibilité du 16/12/2019) : l'indivision SAVRY est propriétaire de la parcelle C 2057 signalée en violet sur le plan inclus de l'arrêté de cessibilité du 16/12/2019, mais non inclus dans la liste.

L'indivision SAVRY avait été convoquée pour l'enquête parcellaire de 2018. Ne devait-elle pas être incluse dès lors dans l'actuelle enquête parcellaire ?

De plus, l'indivision SAVRY est propriétaire de la parcelle contiguë C 2058 non incluse dans la DUP du 28/07/2011. Il serait nécessaire d'inclure aussi cette parcelle C 2058 dans la DUP.

Enfin, il faut signaler que les 2 parcelles sont incluses en zone 1AUB, destinée entièrement à la ZAC selon le PLU communal. Pourquoi la parcelle C 2058 n'est-elle pas incluse ?  
 Il faut de surcroît préciser que les parcelles C 2057 et C 2058 font l'objet d'un litige devant le Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire de MELUN (indemnité d'expropriation) (RG 23/8). »

**Observation n°7** – Observation tapuscrite déposée en main propre le 5 mars 2024 par Monsieur FALSETTI, propriétaire de la parcelle BH 172 et BH 173 (Terrier 112)

« Voici la deuxième fois que ma parcelle BH172 fait l'objet d'une enquête parcellaire, déjà lors de l'enquête qui a eu lieu du 17 décembre 2018 au 11 janvier 2019, j'ai fait valoir mes observations, m'étonnant du maintien de mes parcelles dans le périmètre de l'opération.

L'arrêté préfectoral n°2019/42/DCSE/BPE/EXP du 6 juin 2019, portant cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC centre bourg, n'inclut pas ma parcelle BH172, j'en avais conclu, qu'elle n'était pas nécessaire à la réalisation de la ZAC.

En effet, ma parcelle étant constructible avant l'opération, et créant depuis le projet de ZAC une dent creuse non constructible entre deux zones constructibles, son inclusion dans cette ZAC, alors que tout l'équipement nécessaire à sa constructibilité (tout à l'égout, eau et électricité) sont présents sur la voie la desservant sur plus de 20 mètres de façade, est un non sens par le fait que le but de cette ZAC est de la rendre constructible...

Aussi, je dénonçais l'incohérence du tracé de cette ZAC car d'autres dents creuses existaient sur ce chemin et sont restées en zone constructible, de ce fait certain propriétaire ont pu jouir de leur droit à construire depuis

2006, alors que j'en suis privé depuis cette même année en raison de cette ZAC, ma parcelle de 20m de façade et 1100m<sup>2</sup> de surface est inconstructible, alors que des parcelles de 5 m de façade sont restées en zone constructible, l'utilité publique avait plus de sens pour elles car ces parcelles sont restées des dents creuses, alors que ma parcelle pourrait être construite depuis bien longtemps.

Vous admettez qu'utiliser l'utilité publique pour exproprier un terrain constructible pour le rendre constructible peut rendre perplexe...

Tout cela, sans prendre en compte les critères de prix ! L'expropriant me propose 26€ du m<sup>2</sup> de mon terrain, la bonne affaire ! Sachant que mes voisins, restés en zone constructible, vendent leur terrain 500€ le m<sup>2</sup>...

Alors bien sûr il y a le juge des expropriations, il faut savoir que toutes les parcelles, que ce dernier a considéré comme constructibles ont été déboutées en appel de l'expropriant et indemnisées à vil prix, donc aucun exproprié n'a reçu de justes indemnités, comme stipule la loi.

La mairie de Saint Thibault Des Vignes m'a refusé l'accès aux archives du service urbanisme, a qui j'ai demandé RDV à deux reprises, sans réponse, m'empêchant d'avoir accès aux PLU antérieurs à la ZAC.

En conclusion, il est dommage que ce projet, certes nécessaire afin de désenclaver et rendre urbanisable des zones enclavées, ait été trop ambitieux, 18 ans que cela dure et ce n'est pas fini... Beaucoup de parcelles du périmètre de la ZAC n'ont pas encore eu d'enquête parcellaire, est-ce un oubli ?

Les procédures de rétrocession vont-elles arriver avant que toute la zone soit expropriée ?

L'utilité publique va-t-elle être prorogée ou nous sommes tous libérés le 23 août 2024 ?

Quid de cette ZAC, si non prorogation ? »