



Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du secteur de La Bonde
**Réponses apportées au commissaire enquêteur suite à la transmission du procès-verbal de
synthèse reçu par mail le 8 juillet 2016**

Les questions posées sont traitées par thème dans le présent document.

La création de l'OIN et la délimitation du secteur de La Bonde

L'OIN Paris-Saclay a été créée par décret n°2009-248 du 3 mars 2009. Cette création fait suite à une intense consultation des élus et différents partenaires.

Cette large concertation a d'ailleurs fait l'objet d'articles de presse, comme en 2006 avec cette interview du maire de Massy dans les échos qui relate les enjeux propres au secteur opérationnel OIN dit Massy la Bonde.

http://www.lesechos.fr/15/06/2006/LesEchos/19688-150-ECH_massy--une-situation-strategique-au-coeur-de-l-ile-de-france.htm

De cette consultation ressort le souci des élus, tout en reconnaissant le rôle d'entraînement de l'Etat, d'être associés à l'opération, qu'il s'agisse de la définition de son périmètre, des financements, des infrastructures de transport, de la gouvernance.

Cette concertation permanente apparaissant essentielle, deux experts indépendants (MM. Growinski et Chabasson) ont été désignés pour en être les garants.

Les élus ont ainsi été consultés sur le périmètre du secteur de La Bonde en particulier. Le périmètre retenu est en cohérence avec le secteur d'urbanisation préférentielle déjà prévu dans le SDRIF de 1994, principal motivation de la démarche, et confirmé d'ailleurs lors de l'approbation de sa révision par décret de décembre 2013.

La zone de La Bonde et les objectifs de l'EPA Paris-Saclay

La zone de Bonde a ainsi été classée en opération d'intérêt national par le décret susvisé. Le périmètre de cette OIN est géographiquement discontinu : en dehors de la partie centrale principale, plusieurs secteurs ponctuels ont été identifiés. Il s'agit en Yvelines du secteur de Satory, du faisceau ferroviaire de Trappes, Guyancourt ou encore du secteur de la Clé de Saint-Pierre et, en Essonne, du secteur de Courtaboeuf, des secteurs Gare militaire et La Bonde à Massy.

Pour cette partie nord-essonnienne, il convient de constater que ce secteur en OIN (sur Massy, Champlan et Chilly-Mazarin) se trouve au droit de l'axe stratégique de développement économique Saclay – Massy – Orly

La Loi 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a créé l'EPPS ayant pour objet l'impulsion et la coordination du développement du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay, ainsi que son rayonnement international. Cette loi précise que l'EPPS exerce ses missions sur le territoire cohérent de 49 communes (liste annexée à la Loi) dont les 3 communes du secteur de La Bonde. A l'occasion de la création de l'EPA Paris-Saclay par la Loi 2014-58 du 27 janvier 2014, son périmètre d'intervention a été réduit aux seules 27 communes ayant un périmètre d'opération d'intérêt national sur leur territoire (liste annexée à la Loi), les 3 communes restant incluses dans ce nouveau périmètre.

Les actions foncières et la logique des outils mis en œuvre

La création d'une zone d'aménagement différé (ZAD)

Le périmètre de La Bonde situé en OIN comporte deux secteurs distincts : l'un fait déjà l'objet d'une ZAC de 34 ha (à vocation d'activités dans le prolongement de la zone artisanale et commerciale existante) dénommée Massy-Europe (ZAC de La Bonde) et conduite par la SEMMASSY (aujourd'hui PARIS SUD AMENAGEMENT) aménageur pour le compte de la Commune. L'autre correspond à la ZAD.

Le périmètre de ZAD a ainsi été délimité sur le secteur en OIN, hors secteur Massy-Europe dont le foncier était déjà maîtrisé.

La Communauté d'agglomération Europ'Essonne (CAEE, aujourd'hui intégrée à la CA Paris-Saclay) avait initié une phase de consultation avec les communes concernées en les saisissant pour avis par courrier du 27 mai 2010.

Suite à des réunions avec l'ensemble des partenaires, l'EPPS a saisi le Préfet de l'Essonne par courrier du 3 janvier 2012 pour lui demander d'instaurer un périmètre provisoire de ZAD.

L'arrêté préfectoral d'instauration d'un périmètre provisoire de ZAD a été pris le 20 février 2012, à l'issue d'une réunion organisée par le Préfet de l'Essonne avec les communes concernées et l'EPPS le 9 février 2012 et après avoir saisi officiellement les 3 communes concernées pour avis sur la création de ZAD par courrier du 15 février 2012. Il a également saisi la CAEE pour avis consultatif par courrier du même jour.

Les Communes se sont toutes prononcées favorablement sur la création de la ZAD sur le périmètre proposé : Champlan par délibération du 5 avril 2012, Chilly-Mazarin par délibération du 26 mars 2012 et Massy par délibération du 12 avril 2012. La CAEE s'est également prononcée favorablement par délibération du 11 avril 2012.

La signature d'une convention d'anticipation foncière EPFIF, CAEE, Champlan, Chilly-Mazarin, Massy et EPA Paris-Saclay

Sollicité par les mêmes acteurs locaux, l'EPFIF est en charge, par cette convention, d'une mission d'anticipation foncière. Il s'agit d'acquisitions par délégation du droit de préemption ou d'acquisitions amiables. La convention prévoit l'examen de l'opportunité d'une DUP « réserve foncière » à l'occasion des comités de pilotage de la convention. L'objectif de cette convention vise, en premier lieu, à stabiliser les références de coûts fonciers pour permettre une opération viable sur les plans qualitatifs et financiers.

Dans un premier temps, la convention d'anticipation foncière a été signée le 13/12/2012 sans la commune de Champlan sur le périmètre de ZAD restreint aux communes de Chilly-Mazarin (délibération du 24 septembre 2012) et Massy (délibération du 28 juin 2012), puis elle a été étendue à l'intégralité de la ZAD par un avenant du 17/2/2014 intégrant à sa demande la commune de Champlan, selon sa délibération du 25 novembre 2013.

Pour sa part, la CAEE a délibéré favorablement sur cette convention le 26 septembre 2012.

L'EPFIF mène ses actions foncières dans le cadre des orientations et des dispositions de son programme pluriannuel d'interventions comportant le soutien au développement économique comme l'une de ses deux priorités. En contrepartie, l'EPA Paris-Saclay et les Collectivités prennent l'engagement de mener à bien les études urbaines et de programmation qui aboutiront à la définition et la validation du projet urbain qui a vocation à accueillir du développement économique seulement, du fait des contraintes et servitudes liées à l'Aéroport d'Orly.

L'échéance de cette convention est fixée par l'avenant au 31 décembre 2020. Elle peut le cas échéant être modifiée par avenants ultérieurs. Dans le préambule de cette convention, il est envisagé un avenant dans un délai de 4 ans qui précisera et renforcera les modalités et moyens de l'action foncière.

Le montant de l'engagement financier de l'EPFIF a été établi à 7 M€ dans cette convention. Les signataires sont d'ores et déjà convenus d'actualiser ce montant par avenant dans la mesure où l'estimation sommaire des dépenses du dossier de DUP, établie depuis, ressort à 12 M€.

L'EPA Paris-Saclay a pris l'engagement de rachat des terrains ainsi acquis.

Depuis 2012, l'EPFIF a engagé des actions foncières anticipatrices par délégation du droit de préemption ou acquisitions amiables.

L'EPFIF a ainsi acquis plus de 9 hectares à la fin 2015 et est sur le point de régulariser des acquisitions pour des accords obtenus avant l'enquête à hauteur de 5 hectares, soit un total de plus de 14 hectares, soit près de 20% du périmètre d'intervention.

L'objectif partagé de créer rapidement des valeurs de références de prix foncier, aussi bien pour les secteurs A que AU des PLU communaux, pour éviter tout comportement spéculatif de nature à compromettre les prescriptions du SDRIF sur ce site, est d'ores et déjà atteint.

Par ailleurs, une étude sur la prise en considération de l'activité agricole dans le secteur de la Bonde a été commandée à la SAFER dans le cadre de cette convention. Cette étude a été réalisée en 2013.

DUP et suite de la procédure dite de « dossier simplifié »

Lors des comités de pilotage, et en raison de l'augmentation de la pression foncière dans le secteur, les partenaires ont décidé du lancement d'une procédure de DUP simplifiée sur le périmètre de ZAD, dont le dossier d'enquête préalable a été mis à l'enquête du 20 juin au 6 juillet 2016.

La demande du Maire de Champlan d'intégrer le secteur du « Chemin aux Bœufs » sur sa commune dans le périmètre de la DUP n'a pas été retenue. En effet, une telle intégration n'aurait pas été cohérente avec les décisions antérieures : délimitation du périmètre de l'OIN et du périmètre de ZAD. Elle aurait pu engendrer une fragilité juridique de la DUP et affaiblir la lisibilité de la démarche d'ensemble. Les propriétaires concernés auraient pu en effet faire valoir cette incohérence de périmètre, avec en outre une discontinuité géographique, et demander l'annulation de l'arrêté de DUP.

En cas d'avis favorable du rapport d'enquête publique préalable, l'arrêté préfectoral déclarant l'opération d'utilité publique sera pris en septembre/octobre 2016.

L'enquête parcellaire devrait se tenir avant la fin de l'année 2016, puis donner lieu, après délivrance de l'avis du commissaire enquêteur, à un arrêté de cessibilité puis à une ordonnance d'expropriation au premier semestre 2017.

La procédure indemnitaire devant le juge de l'expropriation pourra démarrer fin 2016 après enquête parcellaire et notification d'une offre amiable par l'EPFIF aux propriétaires. Le jugement de première instance pourrait ainsi intervenir avant la fin 2017 et la prise de possession des terrains par l'EPFIF après paiement des indemnités aux propriétaires et exploitants interviendrait au cours du premier semestre 2018. La revente par l'EPFIF pour les besoins de l'opération d'aménagement pourra intervenir à partir de cette échéance.

Par conséquent, aucun retard n'est à déplorer sur la stratégie de maîtrise foncière déployée.

Le coût global des acquisitions foncières a été réévalué à 12 M€ dans le dossier de DUP. La convention foncière fera l'objet d'un avenant pour intégrer cette estimation, l'EPA Paris-Saclay restera garant du rachat des biens acquis par l'EPFIF.

Les coûts induits par la valorisation de la zone

A l'exception du coût des acquisitions foncières dont l'estimation est connue (12 M€), il n'est pas possible ni opportun, à ce stade, de préciser les coûts de valorisation de la zone.

Ces coûts ne seront définis qu'aux termes du processus de définition du programme global de l'opération et de validation du projet urbain et environnemental partagé.

Le bilan de l'opération d'aménagement qui en résultera sera nécessairement à l'équilibre.

Les étapes prévues pour l'aménagement du secteur de La Bonde

Pour plusieurs raisons, notamment l'intégration du périmètre Nord-A10 de la commune de Champlan par avenant à la convention foncière du 17 février 2014, l'évolution de la gouvernance et du périmètre de la Communauté d'agglomération (devenue Communauté Paris-Saclay au 1^{er} janvier 2016), mais aussi de l'EPPS (devenu EPA Paris-Saclay) et de l'EPFIF (devenu Grand EPF) à cette même date, les études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération prévues à la convention foncière n'ont pas encore été réalisées.

Les partenaires de la convention foncière sont convenus de se réunir en comité de pilotage au second semestre 2016, notamment pour actualiser le calendrier prévisionnel de cette opération d'aménagement.

A noter que lors de son Conseil d'administration du 30 juin 2016, l'EPA Paris-Saclay a adopté deux décisions importantes :

- la mise en place d'une commission « développement économique » dont Vincent Delahaye, 2^e vice-président, sénateur-maire de Massy, 1^{er} vice-président à la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, a été élu président.

Cette commission a pour vocation d'éclairer le conseil d'administration sur les grandes orientations économiques et de lui proposer des plans d'actions au bénéfice du rayonnement du projet scientifique, économique et urbain de l'opération d'intérêt national Paris-Saclay. Le projet de La Bonde sera mis à l'ordre du jour d'une prochaine réunion de cette commission.

- La mise en œuvre de la stratégie de développement économique de Paris-Saclay.

L'Etablissement public Paris-Saclay a été créé en 2010. Il s'est consacré pendant ces six premières années à structurer le projet de campus urbain pour permettre l'accueil du pôle scientifique et de recherche de l'Université Paris-Saclay financé par les investissements d'avenir, afin d'accueillir les écoles, les laboratoires et les établissements universitaires. Concomitamment, il a engagé le développement urbain pour doter le territoire des équipements et des logements nécessaires au bien vivre.

Aujourd'hui, l'Etablissement public d'aménagement accélère sa démarche de développement économique et international en collaboration avec tous les acteurs du territoire : Université Paris-Saclay, Collectivités, Chambres économiques, entreprises, start-up, etc., afin de faire de Paris-Saclay, 3^{ème} zone d'emploi des cadres en France (étude APEC de mars 2015), un acteur majeur du renouveau industriel de la France.

Par ailleurs, le projet de La Bonde sera également mis à l'ordre du jour d'une prochaine réunion de la commission développement économique de la Communauté Paris-Saclay.

Il n'existe aucune échéance réglementaire pour réaliser une telle opération d'aménagement inscrite au SDRIF de 2013. Un point de vigilance doit toutefois être maintenu, eu égard à la nature de la DUP.

En effet, en matière de DUP en dossier simplifié ou de manière générale en « réserve foncière », la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme, dans sa décision Motais de Narbonne du 2 juillet 2002 - tout en estimant que le maintien en réserve d'un bien exproprié, même pendant une longue période, n'entraîne pas nécessairement un manquement à la protection de la propriété privée – a considéré qu'une DUP « réserve foncière » ne devait pas générer une forme de spéculation foncière au détriment des propriétaires. En l'espèce, aucune opération n'avait été engagée 19 années après l'expropriation. La Cour considère qu'il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre le but recherché et les moyens employés, de manière à ne pas faire subir une charge disproportionnée sur les personnes concernées.

Prise en compte des exigences environnementales

L'EPA Paris-Saclay a le souci de prendre en compte l'ensemble des exigences environnementales (faune, flore, eau, sol, air, paysage, bruit,...) dès la conception du projet urbain. Il mènera le moment venu toutes les études et les procédures réglementaires nécessaires (étude d'impact, dossier Loi sur l'eau, dossier espèces protégées, et les enquêtes publiques associées,...).

Les dossiers Loi sur l'eau et espèces protégées feront l'objet d'arrêtés préfectoraux qui définiront les mesures à mettre en œuvre dans la durée, afin d'éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

L'EPA Paris-Saclay aura obligation de remettre chaque année un rapport de suivi de la mise en œuvre des mesures compensatoires prescrites, ainsi qu'un rapport de suivi de la faune et la flore.

Les interlocuteurs principaux sur ces sujets environnementaux sont la DRIEE et la DDT (dont la Police de l'eau).

La Communauté d'agglomération et les Communes seront associées à ce dispositif de protection dans le cadre des instances de suivi du projet.

Le secteur de La Bonde sera traité à cet égard par l'EPA Paris-Saclay dans le même souci partenarial que les opérations d'aménagement qu'il mène actuellement au sud du plateau de Saclay.

Le mode de gouvernance

Le projet sera donc défini en concertation avec l'ensemble des Collectivités concernées. Toutes les opérations menées par l'EPA Paris-Saclay résultent d'un « urbanisme négocié ».

Le secteur de La Bonde étant à vocation de développement économique, il est précisé que c'est la Communauté Paris-Saclay (CPS) qui détient les compétences en la matière.

Les communes ne disposent pas de cette compétence, mais ont en revanche la compétence urbanisme qui leur permettra le moment venu de faire évoluer leur PLU pour permettre la réalisation de l'opération. A cet égard, dans le cadre d'une révision du PLU en cours, la commune de Massy a d'ores et déjà intégré une évolution du zonage du secteur Est de La Bonde dans la perspective du projet : classement en zone OAU.

Le projet résultera donc nécessairement d'un accord avec chacune des collectivités concernées (CPS et communes).

Dans un premier temps, ces discussions auront lieu dans le cadre du dispositif de suivi de la convention d'anticipation foncière (comités de pilotage, comités techniques). A échéance de la convention, les mêmes instances ad hoc seront mises en place, à l'image du dispositif de gouvernance mis en place par l'EPA Paris-Saclay pour les opérations du sud plateau.

Les exploitants agricoles

Les partenaires de la convention foncière ont confié dès 2013 une étude à la SAFER pour prendre en considération l'activité agricole sur le site de La Bonde. Cette étude a permis d'identifier les projets et les attentes des 3 exploitants agricoles en place.

Ils sont propriétaires de certaines parcelles, mais ils exploitent majoritairement le secteur en fermage. Ils sont donc informés de ce projet a minima depuis les entretiens avec la SAFER et sont, par ailleurs, en contact régulier avec l'EPPFIF qui s'est rendu propriétaire de plusieurs terrains qu'ils exploitent.

Au stade de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, la publicité réglementaire correspond à un affichage de l'avis d'enquête dans les mairies concernées, un affichage sur le terrain et une parution dans deux journaux locaux.

L'ensemble de ces mesures de publicité prescrites par l'arrêté d'ouverture d'enquête a été réalisé. En particulier, une vingtaine d'affiches, destinées principalement aux occupants et riverains ont été implantées sur l'ensemble du site.

C'est au stade de l'enquête parcellaire, qui interviendra donc dans un second temps, qu'il conviendra de procéder aux notifications individuelles d'ouverture d'enquête auprès de l'ensemble des propriétaires foncier. Dans cette notification, il leur sera demandé de transmettre l'identité des titulaires de droits sur leurs terrains et en particulier l'identité des exploitants.

Il est vrai que, s'il n'y était pas réglementairement tenu, l'EPA Paris-Saclay aurait pu en outre, rencontrer les exploitants pour les informer de la tenue de l'enquête préalable.

Les logiques des exploitants divergent, deux d'entre eux privilégient des compensations foncières, un autre une indemnité d'éviction.

L'EPA Paris-Saclay et l'EPPFIF privilégieront, dans la mesure du possible, les compensations foncières pour les deux exploitants qui le souhaitent.

Après l'obtention de la DUP, tant que le bénéficiaire de l'expropriation n'est pas devenu propriétaire par ordonnance d'expropriation et n'a pas pris possession après paiement des indemnités fixées par le juge en première instance, l'exploitant pourra bien entendu poursuivre son exploitation.

Après transfert de propriété à l'EPPFIF et prise de possession, l'EPPFIF (ou l'EPA Paris-Saclay lorsqu'il aura racheté le foncier à l'EPPFIF) proposera aux exploitants de poursuivre leur exploitation sur les terrains expropriés dans le cadre de conventions, jusqu'aux besoins opérationnels de l'opération d'aménagement. L'impact n'est donc pas immédiat pour les exploitants.

L'EPA Paris-Saclay procède déjà de la sorte pour les opérations du sud plateau. Certains agriculteurs ont ainsi pu bénéficier de compensations et ont pu poursuivre leur exploitation jusqu'aux besoins opérationnels des opérations d'aménagement.

La concertation

Avec les collectivités

Comme indiqué ci-avant :

- la délimitation du périmètre de l'OIN a été réalisée par l'Etat en concertation avec les Collectivités concernées,
- la décision de création de la ZAD a été prise, après échanges, par l'ensemble des partenaires (Collectivités, EPFIF et EPA Paris-Saclay) avant la sollicitation du Préfet. La saisine du Préfet a par la suite donné lieu à des avis favorables des collectivités,
- la convention d'anticipation foncière a été adoptée par l'ensemble des Collectivités et a donné lieu à plusieurs réunions du comité de pilotage. Les études de programmation urbaine du projet seront réalisées et débattues dans le cadre de celui-ci, où les trois communes y sont représentées à parts égales,
- le principe de la DUP en dossier simplifié a été adopté par l'ensemble des partenaires. Par courriers du 8 juin 2015, l'EPA Paris-Saclay a saisi l'ensemble des Collectivités pour avis sur le dossier de DUP. Des observations ont été formulées par la ville de Champlan, la ville de Massy et la Communauté d'agglomération. Elles ont toutes été prises en compte à l'exception de la demande de la ville de Champlan d'extension de périmètre,
- Le projet prendra nécessairement en compte le souhait des communes et de la communauté d'agglomération.

Avec les autres partenaires

Le dossier d'enquête préalable à la DUP a été soumis notamment à l'examen de la Chambre d'Agriculture, du département de l'Essonne, de l'Agence Régionale de Santé et de la DDT, qui ont fait part de leurs observations.

La concertation large dans le cadre du projet

Dans l'hypothèse probable de l'instauration d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) pour permettre la réalisation du projet, les modalités de concertation sur la définition du projet seront bien entendu précisées dès la délibération de prise d'initiative, après avis des Collectivités.

Les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine qui réaliseront les études pourront logiquement être choisies après cette prise d'initiative.

Les occupants, les propriétaires, les associations locales de protection de la nature ou encore la Chambre d'agriculture seront évidemment associés, comme cela a toujours été le cas pour les opérations de l'EPA Paris-Saclay au sud plateau.

L'ampleur du projet induit une concertation à la fois réglementaire (enquête publique liée aux procédures notamment) et volontaire (réunion publique, site internet, journaux d'information, etc.). Comme indiqué, cette concertation ne pourra avoir lieu qu'après le lancement des études de programmation urbaine et environnementale.

Enfin, l'évolution du secteur de La Bonde a également été abordée dans le cadre de la concertation menée par la Ville de Massy dans le cadre de la révision de son PLU.