

DÉPARTEMENT DE L' AISNE

**COMMUNE DE VILLENEUVE-SUR-AISNE**  
SECTEUR DE GUIGNICOURT

**Enquête parcellaire  
concernant le projet de la ZAC multi-sites de  
l'écoquartier**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU LUNDI 20 MAI AU JEUDI 20 JUIN 2019**

**Conclusions du Commissaire Enquêteur**

à

**Monsieur le Préfet de l'Aisne**

Copie à :

Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens  
Monsieur le Maire de Villeneuve-Sur-Aisne

## **Enquête parcellaire concernant le projet de la ZAC multi-sites de l'écoquartier de Villeneuve-sur-Aisne secteur de Guignicourt**

L' enquête publique s'est déroulée normalement durant 30 jours consécutifs,

**du lundi 20 mai au jeudi 20 juin 2019 inclus.**

Après avoir examiné le dossier soumis à enquête publique, et entendu les participants,

### **Constatant :**

le regroupement des communes de Menneville et de Guignicourt au 1er janvier 2019 pour créer l'entité Villeneuve-sur-Aisne, comme l'a établi la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2018.

#### ***En terme d'information :***

Une information du déroulement de l'enquête publique par la voie de la presse locale, par l'annonce de l'enquête aux habitants via le panneau lumineux, par la parution de l'avis d'enquête et par la mise en ligne du dossier d'enquête complet sur le site de la commune, et par l'affichage de l'avis, de couleur jaune, aux abords des 3 sites de la ZAC.

La possibilité de consultation numérique du dossier d'enquête parcellaire sur le site internet de la préfecture de l'Aisne.

Les trente neuf (39) consultations du dossier d'enquête parcellaire numérique, installé sur le site de la mairie.

Sur l'ensemble des propriétaires fonciers de la ZAC, seuls les représentants du groupe "Carrefour" ont consulté le dossier d'enquête.

Une personne, résidant dans la commune, propriétaire foncier, en indivision, de parcelles situées entre les sites de "Bellevue" et du "Point du Jour", classées en zone 2AU du PLU, n'était pas concernée par cette enquête parcellaire, elle a formulé des observations orales portant sur l'enquête de DUP.

L'absence de participation aux permanences des agriculteurs liés à l'exploitation des terres agricoles de la ZAC.

#### ***En terme de foncier :***

Toutes les parcelles incluses dans le périmètre des 3 sites de la ZAC de Guignicourt, n'appartiennent pas encore à la commune de Villeneuve-sur-Aisne ou à la SEDA, concessionnaire.

La société "Carrefour Property France", dépendante du groupe Carrefour, affirme être propriétaire des terrains du centre commercial actuel, situé en centre bourg, parcelles C 977 et C978, d'une surface de 3597 m<sup>2</sup> sur lesquels se trouvent un centre commercial "Carrefour" et quatre magasins en location.

La Société d'exploitation "Amidis", dépendante du groupe "Carrefour", est confirmée comme propriétaire depuis le 22 novembre 2017 de la parcelle ZL126p, d'une superficie d'environ 2 hectares, sise dans le site "Point du Jour", lieu de la future zone commerciale et d'habitat.

L'existence de cinq (5) propriétés non acquises par la commune ou la SEDA, réparties, une sur le site de "Bellevue", trois sur le site "la Butte" et une sur le site "Point du Jour".

La parcelle ZK 52p du site "Bellevue" est en cours d'acquisition à l'amiable.

### ***En terme juridique :***

La délibération de la commune de Guignicourt en 2015 approuve la révision du PLU, et confirme l'existence des trois sites de la ZAC comme des zones constructibles pour l'habitat et pour un futur centre commercial.

Le PLU prévoit le classement, en emplacement réservé n°1, au profit de la commune, des parcelles C n°977 et C n°978, appartenant à "Carrefour Property France".

La parcelle ZL 126p, propriété de la société "Amidis", d'une superficie de 2 hectares figure en zonage 1AUj, zone à urbaniser à court terme, du PLU. Le projet de ZAC affecte cette parcelle à la fois à un espace vert, à un bassin d'infiltration, à une voirie, à une emprise de protection du captage intercommunal, à un secteur commercial de 1974 m<sup>2</sup>, et à un secteur réservé aux logements de 3528 m<sup>2</sup> de superficie.

L'absence d'information par lettre recommandée des enquêtes de DUP et parcellaire des trois propriétaires des parcelles non acquises par la commune de Villeneuve-sur-Aisne ou la SEDA.

La communication concernant le déroulement de l'enquête publique a été exécutée conformément à la réglementation en adressant un courrier, par lettre recommandée avec accusé de réception, au groupe "Carrefour", propriétaire de la parcelle ZL 126p, le prévenant de l'ouverture des enquêtes publiques de DUP et parcellaire.

### ***En terme d'observations enregistrées lors de l'enquête publique :***

"Carrefour Property France" et la société "Amidis" n'ont pas déposé d'observation écrite sur le registre d'enquête parcellaire, en revanche, leur observation inscrite au registre d'enquête de DUP, confirme la propriété de trois parcelles sur le territoire communal, notamment de la parcelle ZL 126p par la société "Amidis" sur le site du "Point du Jour".

## **Considérant que :**

\* Cette enquête parcellaire concernait uniquement les propriétaires des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, ceux-ci pouvaient donc effectuer des remarques et formuler des observations ou propositions, écrites ou orales, et s'exprimer sur l'avenir de leurs parcelles.

Malgré de longs délais, depuis 2010, début de la concertation concernant la ZAC, et depuis 2015, révision du PLU communal, un accord amiable n'a pu avoir lieu avec plusieurs propriétaires terriens.

\* Les parcelles ZL 126p du site du "Point du Jour", ZH 37p, ZH 38 et ZH 39 du site "la Butte" ne sont pas encore acquises alors que la parcelle ZK 52p du site de "Bellevue" est en cours de négociation à l'amiable, ce qui indique la possession par la commune ou la SEDA de la totalité des parcelles incluses dans le périmètre des sites "Bellevue", en cours de réalisation, et "Point du Jour" à l'exception pour ce site de la parcelle ZL 126p.

\* La parcelle ZL 126p, située au point bas du bassin versant du site "Point du Jour" servirait à l'accès du centre commercial et des zones d'habitat et à la création d'un bassin tampon servant à la récupération et à l'infiltration des eaux de ruissellement de ce secteur.

\* Malgré l'information sur le panneau lumineux et sur le site de la commune, mis régulièrement à jour, la consultation du dossier n'a pas déplacé beaucoup de propriétaires et d'exploitants agricoles.

\* Le PLU de la commune, approuvé en 2016, acte les limites de la ZAC en zone 1AU.

\* La commune de Villeneuve-sur-Aisne ayant prévu des constructions sur le site de la "Butte" dans un délai de 15 ans, donc en dehors des délais de validité de la DUP, n'a pas encore engagé des négociations avec les propriétaires des terrains de la "Butte" et ne les a pas informés directement de cette enquête.

\* Seul le groupe "Carrefour", propriétaire de la parcelle ZL 126p, d'une surface de 19 875 m<sup>2</sup>, averti de cette enquête par lettre recommandée, a fait part de ses observations sur le registre d'enquête de DUP.

## **En conclusion, le commissaire enquêteur estime :**

au vu de l'examen du dossier d'enquête que :

Le dossier d'enquête portait sur la totalité de la ZAC multi-sites de l'écoquartier de la commune déléguée de Guignicourt, donc sur les sites "Bellevue", "le Point du Jour" et "La Butte" sur lesquels toutes les propriétés n'ont pas été acquises par la SEDA ou la commune.

L'aménagement du site "Bellevue", en cours de réalisation, comprend une parcelle de faible surface en cours d'acquisition à l'amiable.

La commune de Villeneuve-sur-Aisne n'a pas averti par courrier les trois propriétaires des quatre parcelles, sises sur le site "la Butte", non acquises par elle puisque la réalisation de cette zone serait exécutée dans une dizaine d'années en dehors des délais de validité de la DUP.

Le dossier d'enquête parcellaire visait surtout une parcelle, d'environ 2 hectares, sur le site du "Point du Jour", appartenant au groupe "Carrefour" qui a été averti de cette enquête par lettre recommandée, et qui n'a pas manifesté par écrit d'opposition formelle à cette expropriation.

Une partie de la surface de la parcelle ZL 126p, située dans la zone de réception des eaux de ruissellement, doit servir de bassin d'infiltration et d'emprise d'accès au site "Point du Jour".

Cette parcelle est donc nécessaire à la réalisation du traitement des eaux pluviales de l'écoquartier, son acquisition est donc vitale à la création du site du "Point du Jour" dédié à la fois à l'habitat et au commerce. De ce fait, la superficie de cette parcelle, obérée par la voirie, le périmètre de protection rapproché du captage et le bassin d'infiltration, limite fortement l'urbanisation de ce terrain, notamment pour une affectation commerciale.

Le projet ne présente pas, à priori, de caractère d'urgence, des maisons commencent à sortir de terre sur le site de "Bellevue" dix 10 ans après les premières ébauches d'urbanisation.

***en conséquence, j'émetts un avis favorable  
à l'enquête parcellaire de la ZAC multi-sites  
de la commune de Villeneuve-Sur-Aisne,  
secteur de Guignicourt.***

Fait à Soissons le 18 juillet 2019  
Le Commissaire Enquêteur  
François Atron