

**A l'attention de Madame le Juge de
l'Expropriation près le Tribunal judiciaire de
Versailles**

MÉMOIRE VALANT OFFRE
Article R.311-6 du Code de l'expropriation

POUR :

➤ **LE GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE**, établissement public de l'État, dont le siège est situé au 71 quai Colbert, 76600 LE HAVRE, représenté par Antoine BERBAIN, Directeur Général Délégué en charge de la Direction Territoriale de Paris, domicilié en cette qualité au siège de la Direction Territoriale de Paris, 2 quai de Grenelle à Paris 75015

En application de l'article 1^{er}-I de l'ordonnance n° 2021-614 du 19 mai 2021 relative à la fusion du Port Autonome de Paris et des grands ports maritimes du Havre et de Rouen en un établissement public unique, le grand port fluvio-maritime de l'Axe Seine se substitue de plein droit au Port Autonome de Paris dans ses droits et obligations, à compter du 1^{er} juin 2021.

Ainsi, à HAROPA PORTS DE PARIS s'est substitué le GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE

Agissant en qualité de bénéficiaire de l'expropriation, ci-après l'expropriant.

Ayant pour avocat :

SEBAN & ASSOCIES
Société d'exercice libéral par actions simplifiée
Agissant par Maître Céline LHERMINIER
282 Boulevard Saint-Germain - 75007 PARIS
Tél : 01.45.49.48.49. – Fax : 01.45.49.33.59
Toque P 498

CONTRE :

➤ **Madame Claire Cécile TENAILLON veuve JACQUEMIN décédée**, née le 20 avril 1849 à Paris (75006) et décédée le 2 mars 1941, dont le lieu de décès est inconnu.

La commune de naissance précise être dans l'incapacité d'obtenir des archives concernant le lieu de décès.

De même, le détective privé missionné par le GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE n'est pas parvenu à identifier un héritier.

Dernière adresse connue : 5 rue Dante 75005 Paris

En qualité d'exproprié, ci-après, l'expropriée.

DEMANDE DE FIXATION JUDICIAIRE
« POUR LE COMPTE DE QUI IL APPARTIENDRA »

EN PRÉSENCE DE :

➤ **Madame, Monsieur le Commissaire du Gouvernement**, Direction départementale des finances publiques de l'Essonne – Pôle gestion publique, Division missions domaniales, 16 avenue de Saint Cloud - 78018 Versailles Cedex

Courriel de la boîte générique : ddfip78.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

En qualité de **commissaire du gouvernement**.

INFORMATIONS IMPORTANTES

LES EXPROPRIÉS sont invités à faire connaître par écrit à l'expropriant et ce au domicile par lui élu au Cabinet de Maître Céline LHERMINIER, cabinet SEBAN & ASSOCIES, 282 Boulevard Saint-Germain - 75007 PARIS, **dans le délai d'un mois** à dater de la présente notification, soit son acceptation de la somme ci-dessus, soit, en cas de refus, le montant détaillé de sa demande ;

La réponse de l'intéressé doit contenir ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre auquel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité et s'il s'agit d'une personne morale, toutes indications propres à l'identifier.

De même, en vertu de l'article R.311-5 du Code de l'expropriation, toute demande d'emprise totale est adressée au juge dans le délai d'un mois à dater de la présente notification.

L'expropriant informe en outre le/les exproprié(s) que la procédure sera instruite et jugée selon les règles figurant aux articles L.311-1 à L.311-9 et R.311-1 à R.311-32 du Code de l'expropriation.

TRES IMPORTANT

L'expropriant informe le/les exproprié(s) que l'article R.311-9 du Code de l'expropriation dispose que :

ARTICLE R.311-9 DU CODE DE L'EXPROPRIATION : « *A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.*

Les parties sont tenues de constituer avocat. L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies ».

En application des dispositions de l'article R.311-10 du Code de l'expropriation :

« Le demandeur notifie simultanément à la partie adverse une copie du mémoire.

Si le demandeur est l'expropriant, la copie de son mémoire reproduit en caractères apparents les dispositions des articles R. 311-11, R. 311-12, du premier alinéa de l'article R. 311-13 et de l'article R. 311-22 ».

REPRODUCTION EN CARACTERES APPARENTS
LES DISPOSITIONS DES ARTICLES R. 311-11, R. 311-12, DU PREMIER ALINEA DE
L'ARTICLE R. 311-13 ET DE L'ARTICLE R. 311-22
DU CODE DE L'EXPROPRIATION

ARTICLE R.311-11 : *Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse.*

ARTICLE R.311-12 : *Les mémoires, signés par les parties lorsqu'elles sont dispensées de constituer avocat ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et prétentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.*

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier.

ARTICLE R.311-13, ALINEA 1^{er} : *Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction.*

ARTICLE R.311-22 : *Le juge statue dans la limite des prétentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.*

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévu à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose.

EXPOSE

I - PRESENTATION DU PROJET ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

A – Présentation du projet

Pour répondre aux enjeux liés au réchauffement climatique, et en tenant compte du poids relatif du secteur des transports dans les émissions de gaz à effet de serre (GES), la politique des transports de marchandise vise à favoriser les modes respectueux de l'environnement, notamment la voie d'eau.

En tant qu'établissement public de l'État placé sous la tutelle du Ministère en charge des Transports, HAROPA-PORTS DE PARIS – devenu le GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE – agit pour la mise en œuvre de la politique précitée et a pour mission de développer le transport fluvial de marchandises et de passagers en Ile-de-France, grâce à l'exploitation, l'entretien et l'aménagement d'installations portuaires.

Ainsi, HAROPA-PORTS DE PARIS a mené des études de faisabilité sur la plaine d'Achères dès les années 2000 dans le but d'y implanter une nouvelle plateforme portuaire embranchée aux réseaux fluvial, ferré et routier, et de proposer un projet d'aménagement valorisant un territoire situé en zone inondable, historiquement impacté par des activités d'épandages.

Dénommé « Port Seine-Métropole Ouest » (ci-après « PSMO »), ce projet de plateforme multimodale portuaire est dédié aux activités de la construction et des travaux publics, utilisant principalement le fleuve.

Il répond à trois objectifs d'intérêt général :

- ✚ 1°) L'augmentation du report modal du transport de marchandises de la route vers la voie d'eau et le fer, dans l'ouest de l'Ile-de-France, dans les secteurs de la construction et des travaux publics,
- ✚ 2°) La mise en place, à court terme, d'une logistique « propre » pour les chantiers du Grand Paris,
- ✚ 3°) Le développement local de la confluence Seine-Oise.

Le projet est assis sur une emprise de 101 hectares au total, située en rive gauche de la Seine face au débouché de l'Oise, sur les communes d'Achères, d'Andrésey et de Conflans-Sainte-Honorine.

Il prévoit l'aménagement d'environ 52 hectares de parcelles dédiées aux activités économiques organisées autour d'une darse (bassin intérieur).

Le port sera équipé d'ouvrages fluviaux et ferrés permettant aux entreprises implantées sur site ou à toute autre entreprise du territoire en faisant la demande, de recourir à la voie d'eau ou au fer pour le transport de marchandises.

PSMO a été conçu comme un port nouvelle génération, ouvert sur son territoire, accessible au public et respectueux de l'environnement et de la biodiversité.

Il prévoit ainsi la création d'importants espaces verts (19 hectares au total) incluant un parc paysager, l'aménagement de promenades et cheminements doux continus, ainsi que des espaces dédiés aux activités urbaines et de loisirs (pôle de vie, esplanade ouverte, pôle tourisme avec une escale à passagers...).

B – Rappel de la procédure

Par courrier du 31 janvier 2019, HAROPA-PORTS DE PARIS a sollicité l'ouverture d'une enquête publique unique préalable au projet d'installation d'une plateforme portuaire multimodale, dit Port Seine-Métropole Ouest (PSMO), dans la perspective de la prise des actes suivants :

- La déclaration d'utilité publique du projet PSMO ;
- L'autorisation environnementale ;
- La mise en compatibilité des documents d'urbanismes des communes d'Achères, d'Andrésey et de Conflans-Sainte-Honorine ;
- La création de la ZAC ;
- La déclaration de cessibilité du projet PSMO.

Par décision n°E20000001/78 du 14 janvier 2020, le tribunal administratif de Versailles a désigné la commission d'enquête chargée de piloter l'enquête publique unique.

Par arrêté n°20-013 du 5 février 2020, modifié par arrêté n°20-055 du 31 juillet 2020, le préfet des Yvelines a décidé l'ouverture de l'enquête publique unique du projet PSMO sur le territoire des communes d'Achères, d'Andrésey et de Conflans-Sainte-Honorine.

L'enquête publique s'est tenue entre le 17 septembre et le 30 octobre 2020 sous la direction de la commission d'enquête composée de :

- Monsieur Michel GENESCO Président de la Commission d'enquête ;
- Madame Anne de KOUROCH Commissaire-enquêteur titulaire ;
- Monsieur Claude GARREAU Commissaire-enquêteur titulaire.

Au vu de son rapport et de ses conclusions en date du 15 décembre 2020, la commission d'enquête a émis :

- Un avis favorable à la déclaration d'utilité publique assorti d'une réserve et de deux recommandations ;
- Un avis favorable à l'autorisation environnementale assorti d'une réserve et de cinq recommandations ;
- Un avis favorable à la création de la zone d'aménagement concerté assorti d'une réserve et d'une recommandation ;
- Un avis favorable à l'enquête parcellaire assorti d'une réserve et d'une recommandation.

Précisément, s'agissant du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet :

- La commission d'enquête a émis une réserve sur l'aménagement tenant à l'extension située de l'autre côté de la voie ferrée en demandant à HAROPA-PORTS DE PARIS de justifier de cet aménagement ou de le retrancher du périmètre de la DUP.

La commission a ainsi précisé que la réserve pourrait être levée :

- Soit par le retranchement de l'aménagement du périmètre de la DUP ;
 - Soit par la définition explicite avec précision de la justification de l'extension propre à l'aménagement en indiquant le périmètre exact des emprises prévues, leur implication sur les parcelles impactées, l'usage et le positionnement des terrains libérés (nombre et surface des places de stationnement, plan de la boucle de retournement et emplacement des conteneurs déchets).
- La commission d'enquête a émis la recommandation n°1 tenant à l'affinement des perspectives d'activité économique du site au-delà de la phase de réalisation des chantiers du Grand Paris principaux pourvoyeurs de trafic fluvial et de l'exploitation extractive de GSM
 - La commission d'enquête a émis la recommandation n°2 visant à compléter l'étude socio-économique par des simulations approfondies de volume de fret ferroviaire potentiel tant au départ qu'à l'arrivée du site.

Par courrier en date du 4 mars 2021, HAROPA-PORTS DE PARIS a répondu à la réserve et aux recommandations concernant la DUP :

- Sur la réserve n°1 : HAROPA-PORTS DE PARIS a décidé d'exclure du périmètre de la DUP les terrains concernés relatifs à l'aménagement tenant à l'extension située de l'autre côté de la voie ferrée ;
- Sur la recommandation n°1 : HAROPA-PORTS DE PARIS a indiqué que le projet PSMO, grâce à son positionnement géographique, ses infrastructures et sa multimodalité, sera en mesure d'accompagner les entreprises du secteur du BTP présentes sur son site dans leurs perspectives de développement post GRAND PARIS. Ces grands axes sont développés dans l'étude d'impact du projet ;
- Sur la recommandation n°2 : HAROPA-PORTS DE PARIS a indiqué que l'étude socio-économique présentée dans l'étude d'impact du projet se base sur des simulations approfondies, en lien avec les évolutions des sites d'approvisionnement. Cette dernière a entraîné le phasage de réalisation de l'embranchement ferré tel que présenté dans les dossiers d'autorisation.

Par arrêté en date du 8 juillet 2021, le préfet de Versailles a déclaré d'utilité publique, au profit de l'établissement public HAROPA-PORTS DE PARIS, (devenu LE GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE), le projet d'installation d'une plateforme portuaire multimodale, dit Port Seine-Métropole Ouest (PSMO) sur le territoire des communes d'Achères, d'Andrésy et de Conflans-Sainte-Honorine (**Pièce n°1**).

I BIS – DEMANDE DE FIXATION JUDICIAIRE POUR LE COMPTE DE QUI IL APPARTIENDRA

En droit, en vertu des dispositions de l'article L.321-2, alinéa 3 du Code de l'expropriation :

« Si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, le juge fixe l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra ».

Tel est le cas lorsque le propriétaire connu est décédé :

« Sur les indemnités dues

Elles seront fixées également pour le compte de qui il appartiendra, compte tenu du décès de M. J. » (CA Paris, pôle 4 chambre 7, 28 mars 2013, n°10/17641).

Voir :

« Que les sommes seront allouées pour le compte de qui il appartiendra pour tenir compte du fait qu'une des lettres adressées est revenue avec la mention 'décédée' » (CA Paris, 12 octobre 2006, n° 04/42075).

Dans cette hypothèse, il est admis de fixer les indemnités d'expropriation aux éventuels ayants droits de l'expropriée décédée et pour le compte de qui il appartiendra :

« Fixe les indemnités dues par la Semavip aux ayant-droits de M. J., Mme Bizerka J. et Mme Verica J. et pour le compte de qui il appartiendra » (CA Paris, Pôle 4, chambre 7, 28 mars 2013, n° 10/17641).

Le juge de l'expropriation accepte de statuer pour le compte de qui il appartiendra au vu des pièces en débat :

« Il a statué 'pour le compte de qui il appartiendra ' au visa de l'article L 321-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des pièces en débat » (CA Versailles, 4e chambre, 13 décembre 2022, n° 20/02865).

En effet, le moindre doute sur la qualité de propriétaire d'une personne conduit le juge à fixer l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra. Il en va ainsi alors même qu'un notaire est désigné pour régler la succession, que les ayants droits sont identifiés mais qu'ils n'ont pas encore signé l'acte de notoriété et n'ont pas actualisé les états civils :

« Sur le bénéficiaire de l'indemnité

Le premier juge conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 321-2 du code de l'expropriation, qui prévoit que si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, a fixé en l'espèce l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra.

Comme en première instance, il est versé aux débats l'attestation du 7 septembre 2020 de Maître Isabelle B., notaire à Montreuil (93)(pièce n° 2) attestant être chargée du règlement de la succession de Madame Nadya A. épouse de Monsieur Mohamed Abd El S., décédée à Sarcelles (Val d'Oise) 17 septembre 2019, laissant pour lui succéder Monsieur Mohamed Abd El S. son conjoint survivant, et ses 2 enfants mineurs issus de son union avec son conjoint survivant, Madame Nadine Abd El S. née le 14 février 2007 à Juvisy sur Orge (Essonne) et Monsieur Ananai Abd El S. né le 28 janvier 2009 à Gonesse (Val-d'Oise), avec la mention : « sous réserve de la signature de l'acte de notoriété et la réactualisation des éléments d'état civil »

Les intimés demandent de confirmer sur la base des dires de ce notaire que les héritiers de Madame Nadya Abd El S. sont bien son époux et les deux enfants susvisés.

En raison de la réserve du notaire et de l'absence d'acte de notoriété, le premier juge a exactement fixé l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra.

Le jugement sera donc confirmé en ce sens » (CA Paris, Pôle 4, chambre 7, 9 décembre 2021, n° 21/00566).

En l'espèce, le relevé de propriété de la parcelle AI n°24 à ANDRESY mentionne Madame Claire Cécile TENAILLON veuve JACQUEMIN, née le 20 avril 1849 à Paris (75006) et décédée le 2 mars 1941 en qualité de propriétaire.

Compte tenu de son décès, l'autorité expropriante a recherché si celle-ci était susceptible d'avoir des héritiers. Elle a donc missionné une agence d'enquêtes privées agréée par le conseil national des activités privées de sécurité aux fins de recherche d'éventuels héritiers.

Il ressort du rapport de l'agence d'enquêtes privées que :

- Madame Claire TENAILLON était l'épouse de Monsieur Léon JACQUEMIN ;
- Il n'a pas été identifié d'héritier à celle-ci ;
- Un contact a été pris avec le cimetière de Poissy qui informe que la concession de Mme TENAILLON n'est plus à jour depuis 2015 et qu'il est dans l'incapacité d'obtenir des archives pour cette dernière, notamment sur le lieu de décès.

(Pièce n°4 - Rapport de l'agence d'enquêtes privées)

Les informations recueillies auprès du cimetière de Poissy ont été confirmées par courriel du 2 août 2023 qui a précisé que l'acte de décès de Madame Claire TENAILLON est absente de ses archives **(Pièce n°5 - Courriel du cimetière de Poissy)**.

De plus, l'autorité expropriante s'est procuré l'arbre généalogique de Madame Claire TENAILLON duquel il ressort qu'aucun éventuel héritier n'est identifié.

(Pièce n°5 - Arbre généalogique de Claire TENAILLON)

Enfin, l'autorité expropriante s'est renseignée auprès des archives de la Ville de Paris et n'a pu se faire communiquer que l'acte de naissance de Madame TENAILLON.

(Pièce n°6 - Archives de la ville de Paris)

En conséquence de ce qui précède, au vu des pièces mises dans le débat, compte tenu du décès de Madame Claire TENAILLON, de l'absence d'identification d'éventuels héritiers, il est demandé à la juridiction de l'expropriation de fixer l'indemnité « *pour le compte de qui il appartiendra* ».

II - SITUATION DU FOND AU REGARD DU PROJET DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet d'installation d'une plateforme portuaire multimodale, dit Port Seine-Métropole Ouest (PSMO) passera sur le territoire de la Commune d'ANDRESY.

L'emprise objet de présent mémoire est nécessaire à la réalisation, LE GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE, du projet PSMO.

III – SITUATION, REFERENCES CADASTRALES ET DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

➤ Situation de l'immeuble :

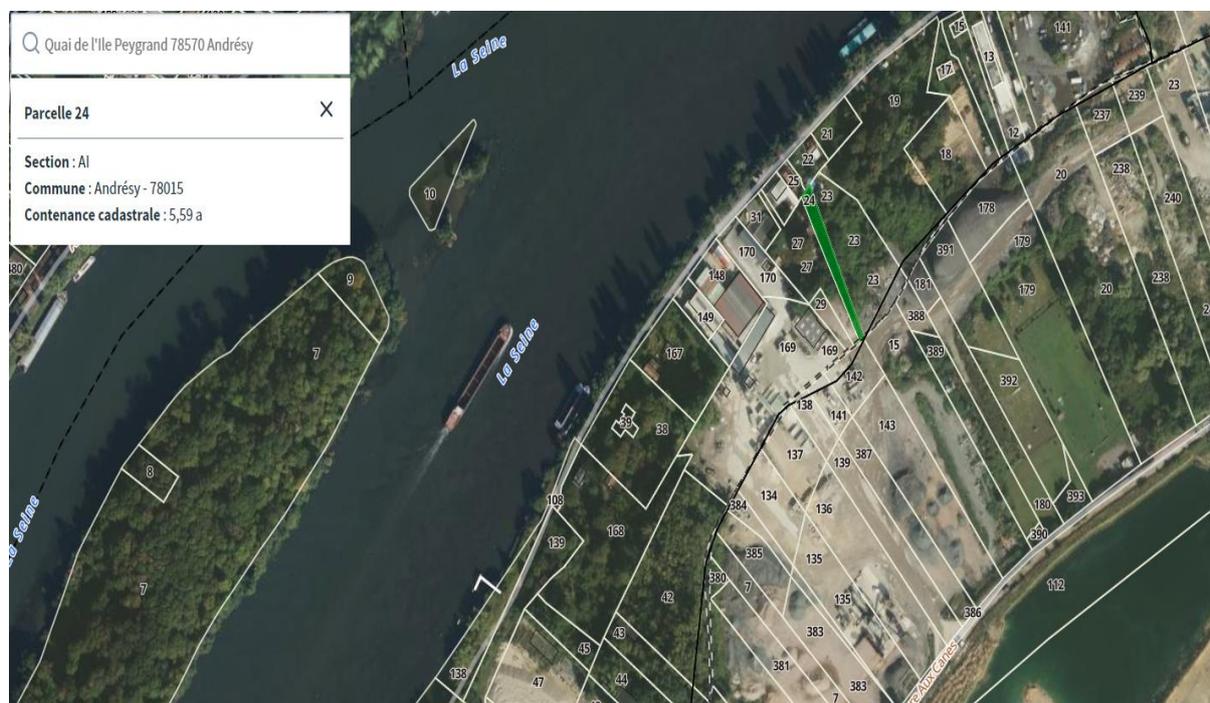
Le bien est situé au lieu-dit « *La Grande Île* » à ANDRESY (78570).

➤ Références cadastrales :

- Section AI n°24 d'une surface de 559 m².

Localisation : ANDRESY

Plan cadastrale
(cadastre.data.gouv.fr)



Extrait du plan cadastral



➤ Descriptif de l'immeuble :

Le bien est un terrain nu. Il est en nature de jardin.

Il dispose d'une forme longitudinale, d'environ 93 mètres de long, plus étroite sur sa façade sud (environ 3,6 mètres de large) que sur sa façade nord (environ 8,9 mètres de large).

Il est arboré et enclavé.

IV – ORIGINE DE PROPRIETE

Madame Claire TENAILLON.

V – SUR LES DATES A PRENDRE EN COMPTE POUR L’EVALUATION

V.1. DATE DE REFERENCE : SITUATION AU REGARD DU DROIT DE L’URBANISME

Il résulte des dispositions de l’article L. 322-2 du code de l’expropriation :

« Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la date correspondante pour chacun des cas prévus au deuxième alinéa, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols ou par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble. ».

En outre, les articles L. 213-4 et suivants du code de l’urbanisme prévoient des règles particulières, notamment dans le cas où le bien en litige est grevé du droit de préemption urbain.

L’article L. 213-6 al 1^{er} du code de l’urbanisme précise ainsi :

« Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4 ».

L’article L. 213-4 a) du code de l’urbanisme prévoit que pour les biens non compris dans une zone d’aménagement différé, la date de référence devant être prise en compte est :

« (...) la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

En l’espèce, le bien est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain de la commune d’Andrésy.

Le plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise n°CC_2020-01-16_01 du 16/01/2020, lequel est devenu opposable le **21/02/2020**.

La date de référence qui permet de figer la situation urbanistique du bien est le 21/02/2020.

V.2 – SUR LA CONSISTANCE MATERIELLE ET JURIDIQUE DU BIEN (notamment l'occupation)

Aux termes des dispositions de l'article L.322-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

*« Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.
Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1. »*

L'ordonnance d'expropriation n'étant pas encore intervenue, l'appréciation de la consistance du bien devra donc correspondre à la date du jugement de première instance.

En l'état des éléments connus par l'expropriant, le bien est libre d'occupation.

V.3. SUR LA DATE D'EVALUATION DU BIEN

En vertu des dispositions de l'article L. 322-2, al. 1 du Code de l'expropriation :

« Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ».

Ainsi, les biens seront évalués à la date du jugement de première instance, de telle sorte que les termes de référence pris en compte doivent être suffisamment récents par rapport à cette date de jugement.

VI – SUR LA QUALIFICATION DES TERRAINS

Aux termes des dispositions de l'article L.322-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2. »

Pour être qualifié de terrain à bâtir, un terrain doit à la date de référence, être à la fois situé dans un secteur désigné comme constructible au PLU et être effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.

Sur ce dernier point, il importe de souligner que si le terrain est situé dans une zone devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Pour qu'un terrain soit considéré comme un terrain à bâtir, les réseaux existants doivent être suffisamment développés pour desservir l'intégralité de la zone d'aménagement concerté (CA Aix-en-Provence, chambre des expropriations, 6 juin 2013, SCI LES FORTUNES, n°12/00015)

En l'espèce, en premier lieu, la/les parcelle(s) expropriée(s) est (sont) située(s) en zone 1AUEf2a du plan local d'urbanisme intercommunal sur la ville d'Andrésey. Cette zone correspond à une zone à urbaniser économique.

Comme le précise le règlement du PLUi :

« Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme.

La zone est composée de quatre secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires :

- Secteur 2AUm : mixte*
- Secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques*
- Secteur 2AUx : à dominante d'équipement*
- Secteur 2AUy : à dominante d'activités économiques excluant les commerces à l'exception des commerces d'accompagnement du programme urbain en rez-de-chaussée des constructions de moins de 300 m² de surface de plancher.*

Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise »

Il s'agit, à cet égard d'une zone désignée comme constructible.

En second lieu, le terrain objet de la présente procédure est situé dans la zone d'aménagement concerté « Port Seine-Métropole Ouest » dite PSMO à Achères, Andrézy et Conflans-Sainte-Honorine.

En effet, par arrêté préfectoral du 1^{er} septembre 2021, le préfet des Yvelines a créé la ZAC pour l'aménagement de la plateforme PSMO. Les réseaux doivent être suffisamment développés pour desservir l'intégralité de la ZAC. Au cas présent, la zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée. Dans ce contexte, et à défaut de disposer de ces réseaux, en capacité suffisante, ces parcelles ne sauraient être qualifiées de terrain à bâtir.

Conformément à l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en l'absence d'une telle qualification, ces terrains devront être évalués en fonction de leur seul usage effectif.

VII – SUR L'OFFRE DE L'AUTORITE EXPROPRIANTE

VII.1. SUR LA METHODE EMPLOYEE

L'expropriant fonde son offre d'indemnité en recourant à la méthode par comparaison, basée sur des termes de références, représentatif du marché.

VII.2. SUR LES TERMES DE REFERENCES

L'expropriant fonde son offre d'indemnité sur les termes de références suivants :

Références à Achères

N°	Date	Cadastre	Adresse	Superficie	Prix total en €	Prix € du m ²	Situation juridique	Description	Références
1	08/11/2017	AI n°48	La Grande Ile	1992 m ²	10.000 €	5	Libre	(Ancien AU) 1AUEf2a Terrain en friche	2017P09254
2	01/07/2022	B n°474 et 475	Les grosses pierres	815 m ²	4.890 €	5 €	Libre	Zone 1AUEF2 Tènement de terre en latte de plancher	2022P22248
MOYENNE TOTALE						5 €			

Soit une moyenne de **5 €** par m².

VII.3 – OFFRE DE L'AUTORITE EXPROPRIANTE

1. Application d'un abattement de 50% au regard du caractère enclavé de la parcelle

La parcelle AI n°24 dispose d'une forme très étroite et se trouve enclavée.

En droit, la situation d'enclave peut conduire à l'application d'un abattement de 50% (CA Lyon, 1^{re} chambre civile B, 24/05/2022, n°21/01675).

Compte tenu de ces circonstances, il est appliqué un abattement de 50% sur la valeur unitaire du terrain.

2. Indemnité principale

Valeur unitaire : S'agissant de la valeur unitaire du bien exproprié, l'expropriant retient une valeur de 50% de 5 €/m² (cinq euros), soit **2,5 €/m²**.

Ainsi, l'indemnité principale s'établit de la façon suivante :

2,5 €/m² x 559 m² = 1.397,50 arrondi à la somme de 1.400 €.

Indemnité principale : 1.400 €.

3. Indemnité de emploi

En application d'une jurisprudence constante, il sera alloué une indemnité de emploi calculée sur la base des taux suivants appliqués au montant de l'indemnité principale, à savoir :

- 20 % sur la fraction de l'indemnité principale comprise entre 0 et 5.000 €
- 15 % sur la fraction de l'indemnité principale comprise entre 5.001 et 15.000 €
- 10 % au-delà.

Soit une indemnité de emploi :

- o Soit $20\% \times 1.400 = 280 \text{ €}$

Indemnité de emploi : 280 €.

OFFRE DE L'EXPROPRIANT	
Indemnité principale	1.400 €
Indemnité de emploi	280 €
OFFRE TOTALE	1.680 €

PAR CES MOTIFS

Vu les articles L. 321-1 et suivants du Code de l'expropriation ;

Vu l'article L. 322-2 et suivants du Code de l'expropriation ;

Vu les termes de références ;

ET TOUT AUTRE A PRODUIRE, DEDUIRE OU SUPPLEER AU BESOIN MEME D'OFFICE,

LE GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE conclut qu'il plaise à Madame le Juge de l'Expropriation du Tribunal judiciaire de Versailles de bien vouloir :

- **FIXER** à la somme de 1.680 € (**mille six cent quatre-vingts euros**) l'indemnité globale d'expropriation pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AI n°24 à ANDRESY, en valeur libre, « *POUR LE COMPTE DE QUI IL APPARTIENDRA* ».

OFFRE DE L'EXPROPRIANT	
Indemnité principale	1.400 €
Indemnité de emploi	280 €
OFFRE TOTALE	1.680 €

Fait à Paris, le 21 septembre 2023


Céline LHERMINIER

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIÈCES :

- **Pièce n° 1 :** Arrêté de déclaration d'utilité publique ;
- **Pièce n°2 :** Extrait de l'état parcellaire ;
- **Pièce n°3 :** Plan parcellaire.
- **Pièce n° 4 :** Rapport de l'agence d'enquêtes privées ;
- **Pièce n°5 :** Courriel du cimetière de Poissy ;
- **Pièce n°6 :** Arbre généalogique de Claire TENAILLON ;
- **Pièce n°7 :** Archives de la ville de Paris.

Fait à Paris, le 21 septembre 2023



Céline LHERMINIER