DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SUD EST AVENIR
(GPSEA)

COMMUNE D'ALFORTVILLE

ZAC DU CENTRE COMMERCIAL DU GRAND ENSEMBLE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

***

Enquête publique du 12 octobre au 13 novembre 2020

***

RAPPORT

***

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

SOMMAIRE Ière PARTIE :

I RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête publique *page 3*

I.1-1 Généralités *page 3*
I.1-2 Opérations préalables à l'enquête publique *page 4*
I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique *page 5*
I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique *page 9*

I.2 Objet de l'enquête publique *page 10*

I.2-1 Les dispositions réglementaires *page 10*
I.2-2 Finalité de la procédure *page 10*
I.2-3 Le projet *page 10*
I.2-4 Examen des pièces du dossier *page 11*

I.3 Examen des observations recueillies *page 11*

I.3-1 Expression sur la composition du dossier *page 13*
I.3-2 Expression sur la communication *page 13*
I.3-3 Analyse des autres observations *page 14*
I.3-4 Devenir des commerces *page 21*
I.3-5Enquête publique de déclassement d'emprises de voirie *page 22*

I.4 Conclusion du rapport *page 22*

SOMMAIRE IIème PARTIE :

II CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

page 23

Annexes

1 Procès-verbal des observations
2 Lettre en réponse du porteur de projet

1ère PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête publique

I.1-1 Généralités

Administrativement Alfortville s'inscrit dans la région Ile-de-France, la métropole du Grand Paris, le département du Val-de-Marne, et l'établissement public territorial (EPT) n° 11, la seule ville Alfortville constituant le canton éponyme. La commune s'étire le long de la rive droite de la Seine en amont de la confluence du fleuve avec la Marne. A l'est elle est limitée par la voie ferrée Paris-Lyon et au sud par l'autoroute A86. De ce fait, elle est respectivement limitrophe de Choisy-le-Roi, Créteil et Maisons-Alfort.

L'EPT n° 11 dénommé depuis Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), qui concerne un territoire d'une superficie d'environ 100 km², regroupe seize communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie et Villecresnes. Ensemble elles accueillent environ 314 000 hab. (INSEE 2017). Les compétences de GPSEA s'appliquent notamment aux domaines de la politique de la ville et au développement économique. Depuis sa création le 1er janvier 2016 GPSEA inclut la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne (CAPCVM) qui regroupait les communes de d'Alfortville, Créteil et Limeil-Brévannes.

Dans le cadre de la loi du le Grand Paris du 3 juin 2010 les communes d'Alfortville, Choisy-le-Roi et Vitry-sur-Seine sont concernées par un contrat de développement territorial (CDT) « Grandes Ardoines » dont la signature définitive est intervenue le 20 décembre 2013. Les objectifs du CDT portent notamment sur la requalification urbaine, la mutation foncière et la construction de logements.

Sur Alfortville, la CAPCVM et la commune se sont concertées de longue date pour maîtriser la requalification du quartier du Grand Ensemble en particulier son centre commercial. La communauté d'agglomération ayant reconnu son intérêt communautaire par délibération du 12 décembre 2012 une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) a été alors initiée. La création de GPSEA a substitué l'EPT à la CAPCVM. C'est pourquoi le conseil de territoire du GPSEA du 29 mars 2017, intégrant la procédure en cours, a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de la ZAC dite du centre commercial du Grand Ensemble.

Depuis GPSEA a concédé à la société publique locale d'aménagement (SPLA) dénommée Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) la réalisation de la ZAC et prioritairement sa maîtrise foncière. A cette fin GPSEAD sollicite du préfet du Val-de-Marne la déclaration d'utilité publique de l'opération. GPSEA est identifiée dans ce qui suit par son sigle ou « le porteur de projet ».

D'une population de près de 44 000 habitants (INSEE 2017) Alfortville qui se développe sur une superficie de 367 ha se caractérise, avec une grande proportion de logements sociaux, comme une commune populaire. Les grandes opérations de logement héritées des « Trente glorieuses » sont vieillissantes et les collectivités publiques doivent faire face à des problématiques de restructuration urbaine. Dans ce contexte, le quartier du Grand Ensemble et son centre commercial nécessitent l'intervention de la puissance publique pour porter un projet de réaménagement d'un quartier permettant :

- l'amélioration de l'offre de logements,
- le renouveau du centre commercial avec la proposition de maintien d'une partie des commerces existants à transférer dans les locaux neufs,
- le développement d'espaces paysagers.

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2016 et objet d'une modification actée le 2 octobre 2019. Le périmètre de la ZAC est classé en zone Ube (Opération d'ensemble - Secteur sud-ouest Grand Ensemble) et en zone UC (zone d'équipement) qui préfigure et autorise la faisabilité du projet.

Les changements administratifs induits par la création de nouvelles entités administratives ont contribué à allonger les délais de l'instruction d'un dossier engagé il y a près de dix ans.

I.1-2 Opérations préalables à l'enquête publique

Comme indiqué au point I.1-1 le conseil territorial de GPSEA, par délibération en date du 29 mars 2017, a approuvé la création de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble. Cette décision a conclu une large concertation avec le public, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs associés au développement du projet conduite en association avec la ville d'Alfortville. La teneur et le bilan de la concertation sont explicités par la pièce 7 du dossier d'enquête publique. Une étude de commercialité et de faisabilité urbaine du projet a permis de retenir un scénario avec l'avantage de permettre une opération à tiroir en vue de maintenir l'activité commerciale du site en offrant aux commerçants du centre commercial la relocalisation de leurs magasins et boutiques.

Par délibération en date du 20 juin 2018 le conseil territorial de GPSEA a approuvé le projet de traité de concession de l'aménagement de la ZAC au profit de GPSEAD, traité signé le 9 novembre 2018, modifié depuis par avenant en date du 30 décembre 2019.

Par délibération en date du 19 juin 2019 le conseil territorial de GPSEA a sollicité du préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble.

Par décision n° E20000048/77 du 6 août 2020, M. le vice-président du tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Par arrêté n° 2020/2587 en date du 16 septembre 2020 (cf. Pièce n° 1) M. le préfet du Val-de-Marne a prescrit l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble sollicitée par GPSEA.

Le dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) m'a été présenté le 2 septembre 2020 au centre technique municipal d'Alfortville par M. Pierre-Yves Malquier et Mme Cécile Agostini de GPSEAD notamment en présence de Mmes Sandra Bari et Allessandra Carollo de GPSEA, de M. Karim Amokrane de la ville d'Alfortville, de M. Christophe Legouix et Mme Alexandra Calixte de la préfecture du Val-de-Marne. Disposant des documents au préalable, en bonne connaissance du dossier, j'ai formulé des questions et des observations auxquelles il a été répondu en séance.

Dans le cadre d'une enquête unique, le dossier inclut également une enquête parcellaire correspondante à l'action foncière qui fait l'objet d'un rapport et de conclusions motivées distincts.

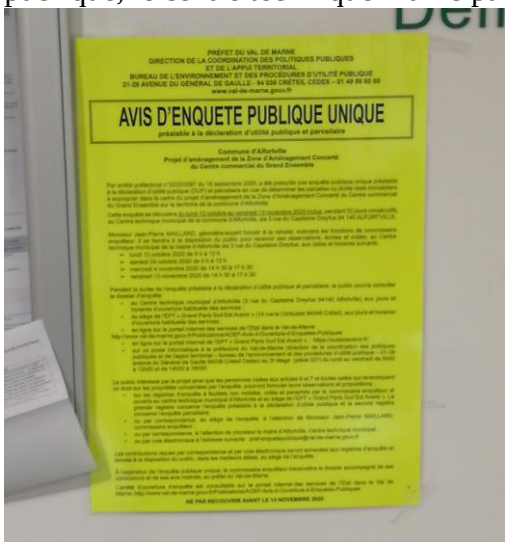
De plus la réalisation de la ZAC modifiant des emprises de voirie communale une deuxième enquête publique a été engagée à l'initiative du maire d'Alforville. Les dates d'enquête ont été clairement coordonnées. Par arrêté du 22 septembre 2020 le maire d'Alfortville a prescrit une enquête publique préalable au déclassement de plusieurs emprises situées entre l'allée du 8 mai 1945 et la rue de Londres qui s'est déroulée du 19 octobre 2020 au 4 novembre 2020 en s'inscrivant dans celle, unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.. Le dossier a été déposé au centre technique municipal dans les mêmes conditions que celui objet du présent rapport et consultable de façon concomitante (cf. point I.3-4).

I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique

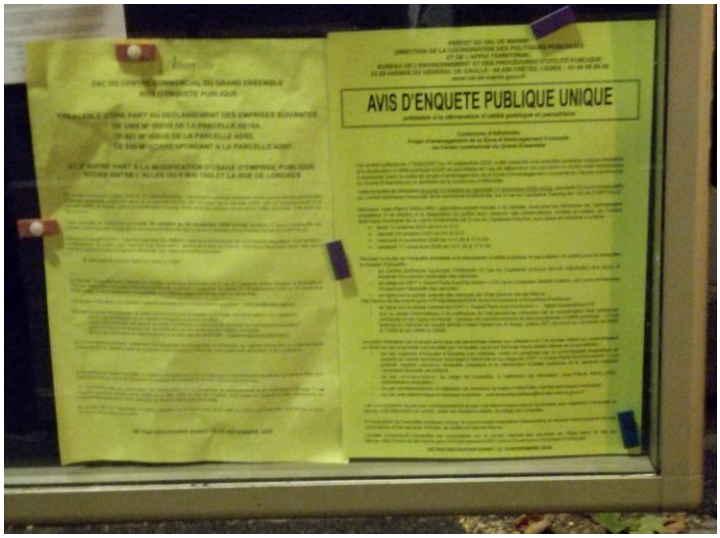
Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par un arrêté préfectoral n° 2020/2587 en date du 16 septembre 2020 pris en concertation avec le commissaire-enquêteur. La décision administrative fixe la durée, les dates d'ouverture et de clôture, le siège de l'enquête en mairie d'Alfortville (centre technique municipal), l'accès au dossier papier et dématérialisé, les moyens du recueil des observations sur les registres et par Internet, et les dates et lieu des quatre permanences du commissaire-enquêteur.

La visite de la ZAC a été effectuée le 2 septembre 2020, sous la conduite de M. Pierre-Yves Malquier, responsable d'opérations, représentant le porteur de projet. Cependant, comme habitant du Val-de-Marne je n'étais pas sans déjà connaître Alfortville et aussi comme commissaire-enquêteur étant déjà intervenu lors d'enquêtes publiques concernant la commune, notamment celles relatives au CDT « Grandes Ardoines » et à divers déclassements de voirie. Je suis notamment retourné une fois sur place, au sortir de la dernière permanence pour visualiser les lieux objet des observations reçues ce jour-là et mieux apprécier la question du stationnement automobile. Précédemment je suis passé au siège de GPSEA pour m'assurer du bon accès au dossier d'enquête et consulter le registre.

I.1-3.1 Affichage
L'information du public conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral a été effectuée par l'apposition d'une affiche dont j'ai constaté la présence au siège de l'enquête publique, le centre technique municipal d'Alfortville.



De même l'affichage était présent sur le panneau administratif de la mairie et de l'EPT :



L'affichage sur place a fait l'objet d'un constat d'huissier du 25 septembre 2020 (Pièce n° 2).

L'affichage est attesté par un certificat du maire d'Alfortville en date du 27 novembre 2020 (Pièce n° 3).

I.1-3.2 Annonces réglementaires dans la presse
De même l'information a été effectuée, selon les modalités prescrites par l'arrêté préfectoral, au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues :
- dans le quotidien Le Parisien, édition du 23 septembre 2020,
- dans le quotidien Les Echos, édition du 23 septembre 2020.

Ces annonces ont été régulièrement renouvelées à savoir :
- dans le quotidien Le Parisien, édition du 13 octobre 2020,
- dans le quotidien Les Echos, édition du 13 octobre 2020.

Les fac-similés des insertions figurent en pièces n° 4-a,-b,-c, et -d.

I.1-3.3 Annonces par Internet
Le dossier était accessible sur le site Internet de GPSEA https://sudestavenir.fr et sur celui de la préfecture du Val-de-Marne à l'adresse http://val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Pupliques dont j'ai vérifié l'opérationnalité (cf. captures d'écran, pièces n° 5 et 6).

Pendant la durée de l'enquête publique, le site Internet de GPSEA a été visité 889 fois par 743 internautes. Les services de la préfecture n'ont pas communiqué de statistiques.

I.1-3.4 Communication incidente

I.1-3.4.1 Egalement l'objet d'une enquête parcellaire, l'enquête publique a été notifiée aux propriétaires concernés par lettre postale recommandée avec avis de réception. Cette notification constitue une communication supplémentaire vers les personnes intéressées au premier chef par le projet.

I.1-3.4.2 A titre de sondage, je me suis téléphoniquement rapproché de deux commerçants pour savoir s'ils avaient bien mesuré toutes les conséquences de l'enquête publique sur le devenir de leur commerce et connaître leurs éventuelles observations. J'ai invité les intéressés à venir à la dernière permanence. Par suite M. Caizergues s'est exprimé par courriel. J'ai également déposé un message téléphonique à l'attention du syndic du centre commercial, la CEGIS à Asnières-sur-Seine, qui n'a pas eu de retour.

I.1-3.4.3 La mise en ligne du dossier sur le site Internet de la ville d'Alfortville a élargi les possibilités d'accès au dossier d'enquête publique.

I.1-3.4.4 Le quotidien numérique 94CITOYENS.COM a publié le 11 octobre 2020 un article annonçant l'enquête unique (Pièce n° 7).

I.1-3.5 Permanences
Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures annoncés dans les locaux du centre technique municipal d'Alfortville à savoir les :
- lundi 12 octobre 2020 de 9 h à 12 h,
- samedi 24 octobre 2020 de 9 h à 12 h,
- mercredi 4 novembre 2020 de 14 h 30 à 17 h 30,
- vendredi 13 novembre 2020de 14 h 30 à 17 h 30.

Au centre technique municipal, j'ai été accueilli à Alfortville par M. Karim Amokrane, directeur « urbanisme commerce transport mobilité ». Deux personnes se sont présentées à la première permanence et une à la deuxième qui a déposé une note immédiatement annexée au registre d'enquête. Lors des deux dernières permanences je

n'ai reçu personne. Les directives gouvernementales alors imposées par la crise sanitaire liée à la Covid-19 ont pu dissuader une démarche en présentiel au regard de la nécessité de disposer d'une autorisation de sortie, même si la lecture attentive de ce document montrait la possibilité offerte.

I.1-3.6 Dossier, registres et messagerie
Le dossier d'enquête unique (Pièce n° 1) et le registre affecté au centre technique municipal (Pièce n° 8) d'une part, un second dossier et le registre affecté au siège de GPSEA (Pièce n° 9) d'autre part, registres effectivement paraphés par mes soins, ont été respectivement mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique à savoir :

- au centre technique municipal d'Alfortville, annexe de la mairie, 3, rue du capitaine Dreyfus à Alfortville du lundi au jeudi de 8 h 45 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 9 h à 12 h et 13 h 30 à 16 h 30. La permanence du samedi matin du 24 octobre 2020 a permis l'ouverture exceptionnelle au public du centre technique municipal et donné une opportunité supplémentaire de consultation du dossier d'enquête,
- au siège de GPSEA Europarc 14 rue Le Corbusier 94046 Créteil du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

Le public avait en outre la possibilité d'accéder au dossier sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29, avenue du général de Gaulle à Créteil) dans le bureau n° 337 du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h.

Le dossier d'enquête pouvait tout autant être consulté sur Internet aux adresses indiquées au point I.1-3.3 « Annonces par Internet ».

Les observations ont été reçues sur les deux registres et de façon dématérialisée à l'adresse Internet de la préfecture. Ce dernier moyen a été utilisé une seule fois le dernier jour et le courriel correspondant a été inséré au seul registre déposé au centre technique municipal d'Alfortville.

Comme prescrit par l'arrêté préfectoral, les registres d'enquête ont été clos par le maire d'Alfortville.

I.1-3.7 Procès verbal des observations et réunion « sous huitaine » (Annexe n° 1)
En application de l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2020 les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal adressé par courriel au porteur de projet le 23 novembre 2020. Le procès-verbal est rapporté *in extenso* et son contenu analysé au point I.3.

La date de la réunion « sous huitaine » a été verbalement convenue le 24 novembre 2020. Elle s'est tenue ce jour-là au siège de GPSEAD avec la participation de M. Pierre-Yves Malquier et, par visioconférence pour cause de la pandémie Covid-19, celle de Mme Alessandra Carollo représentant GPSEA. Le porteur de projet a disposé de quinze jours pour répondre aux observations.

I.1-3.8 Réponse du porteur de projet
Le porteur du projet représenté par M. Pierre-Yves Malquier a communiqué sa réponse par courriel en date du 8 décembre 2020 rapportée *in extenso* :

« Vous trouverez en pièces jointes de ce courriel :

- *Les réponses aux observations par le porteur de projet GPSEAD. (format Word et PDF)*
- *Le certificat d'affichage de la ville de l'affiche DUP.*
- *Le rapport d'enquête de déclassement rédigé par votre confrère Monsieur Pouey.*
- *L'avis motivé de déclassement.*

Pièce en attente de réception : Certificat d'affichage des lettres de notifications d'enquête parcellaire.

Comme je vous ai indiqué au téléphone j'étais en attente de la part de la ville du certificat d'affichage des courriers de notification d'enquête parcellaire, suite à la carence de remise pour 3 propriétaires (M. et Mme Lim/Tang, SCI 2Y, SCI LIZA IMMOBILIER).
Vous noterez que ce certificat n'est pas en pièce jointe car je ne l'ai pas encore reçu, ce dernier étant en signature.

Je ne manquerai pas de vous transmettre ce certificat dès sa réception. »

J'en ai accusé réception par téléphone.

Comme indiqué dans le procès-verbal des observations (Annexe n° 1), pour faciliter l'intégration des réponses dans le rapport et ne pas déformer leur contenu, le fichier de la trame du rapport a été communiqué au porteur de projet en l'invitant à compléter les alinéas « Réponse du porteur de projet ». Les éléments de réponse figurent en bleu dans le texte (Annexe n° 2).

I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public au centre technique municipal d'Alfortville et au siège de GPSEA, également disponible de façon dématérialisée sur les sites Internet de la préfecture du Val-de-Marne et de GPSEA, est composé :

I.1-4.1 de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2020 prescrivant l'enquête publique,

I.1-4.2 d'un premier sous-dossier dénommé « Notice explicative » comportant :

- la présentation du contexte,
- les contraintes du site liées aux risques naturels, aux risques technologiques, à la pollution des sols, aux nuisances sonores, aux servitudes d'utilité publique et celles relatives aux réseaux,
- les différents scénarios étudiés,
- les objectifs de l'opération de ZAC
- la description du parti d'aménagement et du projet retenu,
- la justification du programme de la ZAC,

- les compatibilité et cohérence avec les plans et programmes d'urbanisme en vigueur.

I.1-4.3 d'un second sous-dossier comprenant :

- des informations juridiques et administratives qui explicitent le cadre formel du projet soumis à l'enquête publique conforme aux dispositions des articles L110-1 et R112-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il est souligné que le projet induit une enquête parcellaire conjointe nécessaire à l'identification des immeubles et des propriétaires directement concernés par la procédure. L'enquête parcellaire prescrite par le même arrêté préfectoral du 16 septembre 2020 fait l'objet d'un rapport et de conclusions motivées distincts. Il est plus particulièrement spécifié que la domanialité publique de la voirie de la ZAC étant modifiée par le projet, une enquête publique de déclassement de la compétence du maire est à organiser. Il est observé l'heureuse concomitance des enquêtes publiques, celle relative à la voirie étant signalée au point I.1-2,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses
- le plan de périmètre de la DUP
- le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

I.2 Objet de l'enquête publique

I.2-1 Les dispositions réglementaires

L'article L123-2 du code de l'environnement qui prescrit une évaluation environnementale excluant les ZAC, le dossier soumis à l'enquête publique est effectué conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment ses articles L110-1, R112-1 et suivants.

I.2-2 Finalité de la procédure

En application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur la procédure est préalable, le cas échéant, à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville à prendre par arrêté préfectoral.

Le recours à la procédure de l'expropriation est nécessaire à la maîtrise foncière complète des immeubles inclus au périmètre de la zone à rénover et à la suppression d'un ensemble de servitudes *non aedificandi* qui grèvent des terrains, notamment à usage de parking au sol, pour qu'ils soient rendus constructibles dans le cadre de la ZAC en fonction du nouveau plan masse..

I.2-3 Le projet

Le dossier soumis à l'enquête publique s'inscrit comme une étape supplémentaire dans la mise en œuvre de la réalisation de la ZAC, créée le 29 mars 2017, initiée par la ville d'Alfortville et désormais conduite par GPSEA.

La ZAC constitue un projet d'ensemble de renouvellement du quartier du Grand Ensemble qui restructure le centre commercial en le raccrochant au tissu urbain environnant. Elle répond à de nombreux objectifs notamment :

- faciliter le lien avec la rue Etienne Dolet,
- ouvrir les commerces sur le parcours chaland pour faciliter leur accès,
- simplifier le réseau des voiries et réorganiser le stationnement public,
- améliorer les liaisons vers la gare RER du Vert-de-Maisons, la place de l'Europe et les équipements du quartier,
- supprimer les servitudes conventionnelles *non aedificandi*, de vue, de prospect et de cour commune d'une part, et perpétuelle de stationnement d'autre part qui grèvent des unités foncières de la ZAC,

tout en privilégiant un phasage limitant le plus possible les conséquences sur l'activité des différents commerces existants, avec une possibilité de réinstallation de ceux-ci sur les 1682 m² à construire, pour lesquels une préférence leur est offerte.

Avec les travaux de démolition et de remise en état des sols, le projet de ZAC comprend la réalisation des voies-réseaux divers (VRD) nécessaires en ce compris le prolongement de la rue de Londres et les aménagements paysagers et d'espaces verts. De même est programmée la construction de128 logements qui contribuent à la poursuite du projet de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sur Alfortville objet de la convention du 13 février 2009.

I.2-4 Examen des pièces du dossier

Le dossier présenté sous la forme de deux cahiers distincts, composés ensemble de 120 pages, contient les pièces prescrites par la réglementation. Sa compréhension et sa lecture sont aisées.

S'agissant d'une enquête unique ce dossier contient un troisième cahier spécifique à l'enquête parcellaire qui fait l'objet d'un rapport indépendant.

I.3 Examen des observations recueillies

L'enquête publique a suscité trois contributions écrites à questions multiples. Les intervenants ont pris acte du projet et exprimé leurs avis. Le premier intervenant formule un avis défavorable, le deuxième en donne un favorable, avec réserves, et le troisième se trouve être dans l'expectative.

Après analyse des contributions c'est 16 observations unitaires qui ont été identifiées, deux d'entre-elles faisant double emploi. Dans ces conditions, il n'a pas été estimé utile d'effectuer des regroupements par thèmes et proposé qu'une réponse soit apportée aux 14 sujets distincts soulevés par l'enquête publique.

Le procès-verbal (cf. Point I.1-3.6), adressé par courriel au porteur de projet le 23 novembre 2020, a été commenté lors de la réunion « sous huitaine » du 24 novembre 2020 et rapporté ci-dessous *in extenso* :

PROCES VERBAL
DES OBSERVATIONS

écrites et orales recueillies sur les registres papier, à l'adresse courriel, et par courrier adressé au commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville

Personnes reçues : 3, observations sur le registre : 0, contributions annexées au registre : 3

Références : - code de l'environnement – articles L123-2
: - code de l'expropriation pour cause d'utilité publique – articles L110-1, R112-1 et suivants
: - Arrêté préfectoral n° 2020/2587 du 16 septembre 2020

Annexe **:** - une trame du rapport d'enquête publique à compléter

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville ouverte le 12 octobre 2020 s'est terminée le 13 novembre 2020.
- Les permanences tenues au centre technique municipal d'Alfortville n'ont mobilisé que trois personnes, deux à la première et une le 24 octobre 2020. Le registre de la commune a recueilli une observation écrite déposée le 24 octobre 2020 à laquelle ont été annexés, reçus le dernier jour de l'enquête publique, un courrier déposé en mairie et le tirage d'un courriel reçu sur la messagerie Internet de la préfecture du Val-de-Marne. Le registre déposé à l'établissement public territorial ne contient aucune autre observation écrite.
- Après analyse des observations recueillies c'est 14 sujets unitaires qui ont été identifiés. Compte-tenu du faible nombre il est proposé de les traiter tous :
  1) le choix des dates de l'enquête publique est regretté (deux occurrences),
  2) la crise sanitaire liée à la Covid-19 et la vigilance « attentats » sont de nature à dégrader l'équilibre financier de l'opération,
  3) l'interconnexion avec la ligne 15 du Grand Paris Express à venir à la gare du Vert-de-Maisons risque de modifier l'économie du secteur,
  4) la reconstruction du centre commercial du Grand Ensemble ne semble pas tenir compte de l'évolution de l'offre des centres commerciaux environnants,
  5) la création de nouveaux logements génère des besoins de places de cimetière alors qu'elles sont limitées,
  6) les réseaux de desserte actuels (assainissement eaux usées, électricité), notoirement insuffisants, sont à remettre à niveau,
  7) la gestion des parties communes au centre commercial actuel est critiquée,
  8) la problématique du stationnement est posée (deux occurrences). Si, dans une première observation, l'insuffisance du stationnement automobile est soulignée, le

déficit étant à régler, *a contrario* la seconde demande son optimisation pour accompagner une politique de diminution de l'usage de la voiture qui devrait être encouragée par le projet,

9) le centre commercial doit être raccordé au chauffage urbain (deux occurrences). Le dossier demande à être précisé sur ce point. En prolongement le dossier pourrait signaler les intentions du projet en matière d'énergie : performance des bâtiments ou encore de production d'énergie renouvelable,
10) la localisation du centre commercial est regrettée. Une organisation en pied d'immeuble autour d'un espace vert serait préférable. Quoiqu'il en soit une végétalisation importante de la ZAC est souhaitée, parkings compris, de même que la création d'espaces de convivialité tels un jardin paysagé et un poulailler collectif,
11) la liaison piétonne avec la place de l'Europe demande à être précisée hors des limites de la ZAC,
12) la construction de logements induit la disponibilité d'équipements publics d'accompagnement pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. La proportion de logements sociaux demande à être précisée,
13) la place du vélo dans le projet n'est pas suffisamment marquée, un sujet qui rejoint la question des déplacements (cf. point 8)
14) le risque « inondation » mériterait au dossier un développement qui ne s'en tienne pas uniquement au respect du plan de prévention du risque inondation (PPRI).

Conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous saurais gré de m'adresser sous quinzaine, par courrier et par courriel, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes d'observations. Pour faciliter l'intégration des réponses du porteur de projet dans le rapport et ne pas déformer leur contenu, il est proposé de les formaliser dans la trame du rapport ci-annexée.

Bry-sur-Marne le 23 novembre 2020
Le commissaire enquêteur

I.3-1 Expression sur la composition du dossier – Néant

La composition du dossier n'a pas appelé d'observation de la part du public.

Appréciation : voir point I.2-4

I.3-2 Expression sur la communication

I.3-2.1 Observation de M. Patrick Rabesandratetana

M. Rabesandratetana critique les dates de l'enquête publique qui incluent une période de vacances et ont été fixées à un moment où l'actualité du quartier du Grand Ensemble est centrée sur un contentieux entre la mairie d'Alfortville et un club de football.

Appréciation : la légalité de l'arrêté préfectoral qui prévoit une enquête dont la durée a été portée à 33 jours n'apparaît pas contestable. Sur le second point relatif à l'actualité locale, on peut comprendre que les calendriers du porteur de projet, GPSEAD, et de la préfecture du Val-de-Marne soient indépendants que des faits divers de la ville d'Alfortville.

I.3-2.2 Observation du groupe local d'Alfortville d'EELV
Les intervenants demandent, au dernier jour de l'enquête publique, la prolongation de celle-ci au motif de l'incidence, sur la participation du public, des restrictions de circulation imposées par les dispositions gouvernementales de confinement pour faire face à la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Appréciation : les dispositions gouvernementales ayant dans la période maintenu le service public, le centre technique d'Alfortville était effectivement ouvert après le 30 octobre 2020. Le public a ainsi toujours pu prendre connaissance du dossier papier et exprimer son avis sur le registre d'enquête d'autant que l'autorisation dérogatoire de sortie prévoyait d'ailleurs un motif de déplacement adapté : « Participation à des missions d'intérêt général sur demande de l'autorité administrative ». C'est pourquoi les permanences des 4 et 13 novembre 2020 ont été maintenues. Le cadre formel de l'enquête publique a ainsi été respecté étant bien observé que la consultation du dossier par Internet et le dépôt d'observations par courriel à l'adresse de la préfecture étaient toujours possible. Dès lors la demande de prorogation n'a pas reçu mon agrément d'autant plus qu'elle s'est trouvée exprimée le dernier jour de l'enquête publique ce qui rendait juridiquement impossible toute initiative en ce sens.

I.3-3 Analyse des autres observations
Comme indiqué au point I.3 les trois contributions écrites ont été décomposées en 14 sujets qui appellent une réponse, le premier ayant étant traité au point I.3-2.

I.3-3.1 La crise sanitaire liée à la Covid-19 et la vigilance « attentats » sont de nature à dégrader l'équilibre financier de l'opération (M. Patrick Rabesandratetana)

Le dossier qui n'a pas été préparé dans ce contexte n'y fait pas référence.

Réponse du porteur de projet :
Effectivement, le dossier n'a pas été préparé dans le contexte Covid-19 et la vigilance attentat car ces facteurs ne révèlent pas une dégradation quelconque sur l'équilibre financier de l'opération.

Appréciation : on peut espérer que l'actualité des fléaux vécus en 2020 ne soit pas subie durablement. Quoiqu'il en soit il est compris que leurs effets sont financièrement marginaux.

I.3-3.2 L'interconnexion avec la ligne 15 du Grand Paris Express à créer à la gare du Vert-de-Maisons risque de modifier l'économie du secteur (M. Patrick Rabesandratetana)

La notice explicative (page 36) indique qu'un des objectifs de la ZAC est d'améliorer la liaison avec la gare RER du Vert-de-Maisons.

Réponse du porteur de projet :
Le projet se situant à moins de 600 m de la future ligne 15 du Grand Paris Express, (vecteur économique et démographique), favorise le développement et la réhabilitation de ce quartier par une offre nouvelle de logements et une restructuration de la surface commerciale du Grand Ensemble.

Appréciation : la création d'une ZAC sans valeur économique ajoutée n'aurait pas de sens. Le premier impact économique sur le quartier est induit par la construction prévisionnelle de 128 logements qui génère une augmentation de sa population d'environ 500 habitants. Cette présence supplémentaire devrait permettre au centre commercial de proximité rénové de mieux vivre que l'actuel. L'amélioration du déplacement entre le quartier du Grand Ensemble et la gare du Vert-de-Maisons participe à son désenclavement.

I.3-3.3 La reconstruction du centre commercial du Grand Ensemble ne semble pas tenir compte de l'évolution de l'offre des centres commerciaux environnants (M. Patrick Rabesandratetana)

La notice explicative (page 22) souligne l'absence d'hypermarché à Alfortville et, partant, de sa spécificité commerciale. Le renouvellement du centre commercial du Grand Ensemble marque la volonté communale de maintenir la diversité commerciale existante.

Réponse du porteur de projet :
Effectivement, il y a une volonté de la Ville de maintenir dans le futur projet une surface commerciale équivalente à celle présente actuellement sur le quartier soit autour des 1 681 m² existants. Ainsi, le projet prévoit la recomposition de 1 681 m² de surface commerciale en maintenant le principe de « centre de proximité » (pharmacie, brasserie, cordonnerie, supérette 600 m²).

Appréciation : compte-tenu de la taille du quartier le maintien d'un centre commercial qui lui soit dédié s'impose. En conservant la surface commerciale existante et en programmant 128 logements, le projet de la ZAC peut permettre aux commerçants de pouvoir mieux vivre tout en faisant aussi vivre le Grand Ensemble.

I.3-3.4 La création de nouveaux logements génère un besoin de places de cimetière alors qu'elles sont limitées (M. Patrick Rabesandratetana)

La notice explicative (page 24) signale qu'Alfortville dispose d'un niveau d'équipements important mais sans plus de détail.

Réponse du porteur de projet :
La création de nouveaux logements génère des besoins en termes d'équipements. La ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble prévoit environ la création de 130 logements soit environ 500 nouveaux habitants. Concernant l'impact du projet sur la place disponible dans le cimetière communal, ce dernier bénéficie d'emprises foncières encore disponibles et conséquentes pour la réalisation de nouvelles concessions.

Appréciation : l'opération d'aménagement s'insère dans la mise en œuvre du PLU. Dès lors les équipements publics existants et programmés doivent permettent les développements urbains alfortvillais ouverts par le document d'urbanisme, cimetière compris. Il est incidemment noté que le taux de mortalité de 500 habitants est inférieur à huit personnes par an. Enfin la photographie fournie par le porteur de projet montre bien une notable disponibilité d'emplacements.

I.3-3.5 Les réseaux de desserte actuels (assainissement eaux usées, électricité), considérés notoirement insuffisants, sont à remettre à niveau (M. Philippe Caizergues)

La notice explicative (page 33) indique que les réseaux d'eau potable et d'assainissement répondent aux besoins, seul un dévoiement de canalisation primaire d'eau potable est prévu. Le sous-dossier « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » (pages 14 à 19) détaille tous les réseaux et leur adaptation au projet de ZAC sans indiquer un besoin de renforcement.

<u>Réponse du porteur de projet :</u>
La réalisation des lots de la ZAC et des constructions nécessite d'une part, le

dévoiement d'un certain nombre de réseaux, d'autre part la création de nouveaux réseaux.
Les opérations de dévoiement concernent les réseaux suivants :

- Les réseaux de Haute Tension et Basse Tension Electrique ;
- Le réseau d'eau potable ;
- Le réseau Gaz ;
- Le réseau Télécom ;
- Et le réseau de chauffage urbain.

L'ensemble de ces réseaux dévoyés seront calibrés et remis à neuf dans le cadre des travaux de la ZAC.

En cas de création de réseaux supplémentaires destinés à alimenter les nouvelles constructions. Ces réseaux seront également calibrés en fonction des besoins.

Appréciation : identique à celle relative au cimetière (cf. point I.3-3.4), l'opération d'aménagement s'insérant dans la mise en œuvre du PLU. Dès lors les équipements publics existants et programmés doivent permettent les développements urbains alfortvillais ouverts par le document d'urbanisme, VRD compris.

I.3-3.6 La gestion des parties communes du centre commercial actuel est critiquée (M. Philippe Caizergues)

Appréciation : la question sort du champ de l'enquête publique

I.3-3.7 La place de l'automobile dans l'opération et la problématique du stationnement (M. Philippe Caizergues et Groupe local d'Alfortville d'EELV)

La notice explicative (page 38) indique que le projet prévoit la reconstitution de l'offre de stationnement existante tout en créant du stationnement dédié aux commerces ainsi que la construction de parkings en sous-sol destinés aux logements. Ainsi 55 places seront transférées et une cinquantaine de places sera créée en ce compris six places pour les personnes à mobilité réduite, ces emplacements publics étant situés en surface.
Par ailleurs il est précisé page 44 que le projet veillera à réaménager qualitativement les liaisons de circulation (notamment la rue de Londres) afin d'améliorer et de fluidifier le trafic routier existant

<u>Réponse du porteur de projet :</u>
Effectivement, il y a une volonté de conserver l'offre de stationnement existante en surface pour les habitants et les usagers du centre commercial. Dans le cadre des travaux de restructuration des espaces publics, le nombre de places actuel sera donc conservé.
Parallèlement, et à la demande des commerçants présents sur le site, une quarantaine de places de stationnement supplémentaires seront créées.
S'agissant de la rue de Londres, celle-ci n'est actuellement pas connectée à l'allée du 8 mai 1945. Le parvis qui empêche aujourd'hui cette connexion sera supprimé, et sera créé la liaison avec l'Allée du 8 mai. Cette liaison sera en double sens afin d'améliorer le désenclavement de la zone.

Appréciation : avec la création d'une quarantaine de places de stationnement public supplémentaires et l'obligation de construire des parkings en sous-sol affectés aux logements la maîtrise du stationnement apparaît assurée.

I.3-3.8 Le sujet de l'énergie renouvelable et la demande de raccordement du centre commercial au chauffage urbain (M. Philippe Caizergues)

Le chapitre III Réseaux techniques sous-dossier « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » (pages 14 à 19) ne contient pas de point relatif au chauffage urbain.

Réponse du porteur de projet :
Le raccordement au chauffage urbain géothermique sera obligatoire pour les logements. Il n'est en revanche pas prévu de raccordement au chauffage urbain pour les commerces.

Appréciation : l'utilisation de la géothermie pour le chauffage est plus spécifiquement adaptée pour les immeubles collectifs d'importance. C'est pourquoi il est proposé que les commerces en pied d'immeuble aient la faculté de pouvoir être raccordés au chauffage urbain.

I.3-3.9 La localisation du centre commercial est regrettée. Une organisation en pied d'immeuble autour d'un espace vert serait préférable (Groupe local d'Alfortville d'EELV)

Le choix d'urbanisme est rappelé dans la note explicative (page34) à savoir la reconstruction du centre commercial selon une configuration qui lui assure une bonne ouverture sur le quartier, tout en proposant une meilleure accessibilité automobile et sa visibilité.

Réponse du porteur de projet :
L'organisation en pied d'immeuble autour d'un espace vert constitue le centre commercial actuel. Cette configuration accentue l'effet d'enclavement du centre commercial et d'une commercialité repliée sur elle-même.
Le projet de ZAC consiste justement à ouvrir la commercialité sur le quartier et favoriser la visibilité du site.

Appréciation : le choix d'urbanisme est défendable au regard du dysfonctionnement actuel du centre commercial tourné vers lui-même. La commercialité de magasins et boutiques en façade de la lisière d'un espace vert n'apparait pas très adaptée pour attirer une chalandise.

I.3-3.10 La liaison piétonne avec la place de l'Europe demande à être précisée hors des limites de la ZAC (Groupe local d'Alfortville d'EELV)

Le dossier ne comporte pas d'indication à ce sujet.

Réponse du porteur de projet :
Cette liaison est une projection de ligne directive à suivre dans le cadre d'un projet d'urbanisme futur. La connexion de ce périmètre de projet aux quartiers environnants est prise en compte dans le cadre de la programmation des espaces publics et des liaisons viaires, piétonne, et cyclables mais leurs réalisations au-delà du périmètre ne peuvent être mise en œuvre dans le cadre de la ZAC. Au-delà du périmètre de ZAC, le prolongement de la liaison piétonne avec la place de l'Europe devra être pensé en lien avec de futurs aménagements, notamment de voirie.

Appréciation : à défaut de prescription à ce sujet mise à la charge de l'aménageur dans le dossier de ZAC, il n'a pas de compétence à intervenir sur le domaine public. Toutefois l'esquisse de liaison piétonne figurant au plan d'aménagement approuvé par les collectivités locales engage leur volonté de réaliser un cheminement adapté.

I.3-3.11 La construction de logements induit la disponibilité d'équipements publics d'accompagnement pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. La proportion de logements sociaux demande à être communiquée (Groupe local d'Alfortville d'EELV)

La notice explicative (page 24) signale qu'Alfortville dispose d'un niveau d'équipements important mais sans plus de détail.
Sur le deuxième point, la notice explicative (page 42) indique que la construction de logements améliorera l'offre en associant des logements locatifs et en accession, intermédiaires et libres, sans autre précision.

Réponse du porteur de projet :
Pour détailler les équipements présents sur la ville d'Alfortville :

Equipements sportifs :

- Centre aquatique
- Salle Arielle Viala
- COSEC Léo Lagrange
- Palais des sports
- Courts de tennis
- Salle de boxe
- Salle Georges Désir
- Gymnase Georges Lapierre
- Salle de sports Maurice Cordesse
- Gymnase Octobre
- Parc des sports Val de Seine

Equipements Culturels :

- Médiathèques
- POC (pôle culturel)
- Conservatoire
- Espace culturel

    - Le 148
    - Le marché du Dahomey
    - Les Bords de Seine
- Centre d'Art Contemporain la Traverse
- Orchestre national d'Ile de France
- Théâtre Studio
- Théâtre du corps
- Maison de la Culture Arménienne
- Centre de rencontre et d'expression artistique

Également, à proximité directe du périmètre ZAC du site se trouvent :

- Ecole Primaire Louise Michel
- Groupe Scolaire Georges Lapierre
- Dojo
- Aire de jeux

Les équipements actuels et présents sont dimensionnés pour l'arrivée de population future.
Le site regroupe actuellement en proximité directe, 5 ensembles de logements sociaux (Tour Logial H1, H2, H3, H4 ; Immeuble Valophis).
Afin de favoriser la mixité sociale, le projet ne prévoit pas une proportion de logements sociaux, puisque déjà très présents dans le quartier élargi du Grand Ensemble. La totalité des logements à construire seront des logements en accession libre.

Appréciation : s'agissant de la capacité des équipements publics à servir la population nouvelle, il est renvoyé à la mise en œuvre du PLU (cf. points I.3-3.4 et 5). La programmation des logements en secteur libre répond effectivement au besoin de mixité sociale utile à la commune d'Alfortville pour se rapprocher un tant soit peu de l'équilibre fixé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

I.3-3.12 La place du vélo dans le projet n'est pas suffisamment marquée (Groupe local d'Alfortville d'EELV)

Ce sujet rejoint la question des déplacements (cf. point I.3-3.7). La notice explicative (page 36) décrit le parti d'aménagement qui comporte la connexion du quartier aux axes structurants en particulier l'amélioration de l'accès à la gare RER du Vert-de-Maisons avec le prolongement de la rue de Londres et la mise en valeur de l'accès aux équipements publics.

En page 44, il est précisé que le projet veillera à réaménager qualitativement les liaisons de circulation (notamment rue de Londres) afin d'améliorer et de fluidifier le trafic routier existant et de compléter le réseau de cheminements doux (piéton).

<u>Réponse du porteur de projet :</u>
Le projet a vocation à prendre en compte les aménagements cyclables et les modes actifs au sens large.

L'ensemble des voiries sera traité de manière à permettre la cohabitation modale et la pacification de la voirie. A titre d'exemple, la place centrale sur rue du 8 mai 1945 sera aménagée sous la forme d'un plateau favorisant les circulations piétonnes et cyclables.
Les études ultérieures viendront approfondir la nature précise des aménagements et notamment les stationnements vélos.

Il est également prévu dans l'enceinte des constructions, des locaux vélos d'une superficie de 30 m² environ avec 1 local par bâtiment de logements soit 3 locaux vélos.

Le désenclavement créé par la connexion de la rue de Londres à l'Allée du 8 mai 1945 est réalisé par la création d'une voie double sens.

Appréciation : le dossier porte sur la question de l'utilité publique de la reconstruction du centre commercial du Grand Ensemble. En regard le sujet de la circulation des vélos est incident. Toutefois les précisions apportées par le porteur de projet, qui reçoivent mon agrément, sont à retenir.

I.3-3.13 Le risque « inondation » mériterait au dossier un développement qui ne s'en tienne pas uniquement au respect du plan de prévention du risque inondation (PPRI) (Groupe local d'Alfortville d'EELV)

La notice explicative (page 28) indique bien l'assujettissement de la ZAC aux prescriptions du règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI), sans plus.

Réponse du porteur de projet :
Effectivement, il n'y a pas de précisions complémentaires en sus du PPRI sur le risque inondations car ce document regroupe l'ensemble des prescriptions légales et réglementaires à prendre en compte dans la réalisation d'un projet urbain.
Tous les aménagements, ainsi que toutes constructions devront être conformes aux documents d'urbanisme et environnementaux dont le PPRI.

Appréciation : l'observation ne précisant pas le ou les sujets du développement attendu on comprend que la réponse s'en tienne à l'application de la réglementation PPRI en vigueur.

I.3-4 Devenir des commerces
La notice explicative (page 39) précise un phasage prévisionnel de l'opération qui puisse permettre la relocalisation des commerces dans de bonnes conditions (opération tiroir).
Réponse verbale du porteur de projet :
Le porteur de projet confirme qu'une offre a bien été faite aux intéressés. A ce jour, la discussion est très engagée avec quatre d'entre eux, sur les onze concernés par la procédure.
Le porteur de projet reste ouvert aux autres pour trouver, une solution de relocalisation.

Appréciation : le principe de la relocalisation des commerces existants dans les nouvelles constructions est à privilégier autant que possible.

I.3-5 Enquête publique de déclassement d'emprises de voirie

Comme signalé au point I.1-2 le projet a pour conséquence de modifier l'emprise du domaine public communal et, partant, a nécessité une procédure de déclassement.

L'esprit de la loi sur l'enquête unique aurait voulu que cette procédure soit associée à celle objet du présent rapport. Toutefois et dès lors que l'initiative de l'enquête ne procède pas de la même personne publique, deux formalités ont été nécessaires. Il est bien remarqué la coordination des enquêtes et l'indication de cette procédure complémentaire au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (page 8).

L'enquête publique, effectivement prescrite par un arrêté municipal n° 2020-1035 en date du 22 septembre 2020 (Pièce n° 10) n'a pas recueilli d'observation. Elle a fait l'objet d'un rapport (Pièce n° 11), de conclusions et d'un avis motivé (Pièce n° 12) du commissaire-enquêteur en date du 25 novembre 2020. L'avis est favorable sans réserve ni recommandation.

I.4 Conclusion du rapport

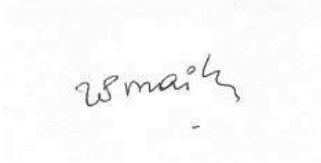
L'enquête s'est déroulée sans incident Les modalités prévues par l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2020 ont été respectées.

L'enquête publique n'a pas produit d'opposition significative au projet de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble, porté par GPSEA, dont l'acceptation semble tacite.

Les observations recueillies recouvrent l'ensemble de celles que le dossier a suscitées et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

L'enquête parcellaire également incluse à l'enquête unique fait l'objet d'un rapport séparé (cf. point I.1-2).

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 décembre 2020



Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

IIème PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique de 33 jours consécutifs, du 12 octobre au 13 novembre 2020, la tenue de quatre permanences, trois rencontres avec le les représentants de GPSEA et GPSEAD, porteur de projet, la visite générale du site de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble, une visite complémentaire et l'établissement d'un rapport, je suis en mesure de prononcer des conclusions et avis motivés sur le projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville.

L'enquête publique a permis l'expression de cinq personnes et de recueillir trois observations écrites détaillées en quatorze sujets unitaires. Elles ont été reçues sur deux registres (l'un déposé au centre technique municipal d'Alfortville et l'autre au siège de GPSEA) et au moyen d'une adresse Internet dédiée à l'enquête publique sur le site Internet http://val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Pupliques.

Considérant :

- les objectifs de la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010,
- le contrat de développement territorial (CDT) « Grandes Ardoines » signé le 20 décembre 2013 engageant notamment des actions de requalification urbaine et la construction de logements,
- l'état vieillissant et fermé sur lui-même du centre commercial du Grand Ensemble qui induit l'intervention de la puissance publique pour mener une action de renouvellement urbain d'importance,
- l'intérêt de revivifier un centre de quartier et son centre commercial démodé et quelque peu dégradé,
- la création de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble le 29 mars 2017 et ses objectifs qui répondent à la problématique,
- le programme de construction de 128 logements libres porteur de mixité sociale,
- une action foncière nécessaire à la réalisation de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble dont l'impact sur l'environnement aété mesuré lors de l'approbation du plan local d'urbanisme,
- la suppression indispensable des servitudes conventionnelles *non aedificandi*, de vue, de prospect et de cour commune d'une part, et perpétuelle de stationnement d'autre

part, qui grèvent des unités foncières de la ZAC et, partant, rendent impossibles sa réalisation,

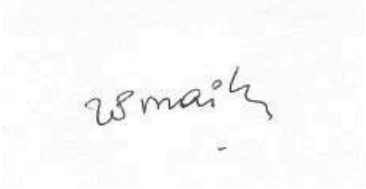
- les observations recueillies qui ne révèlent pas d'arguments manifestement contraires aux aménagements étudiés et les réponses du porteur de projet à l'écoute du devenir des commerces concernés,
- l'enquête publique préalable au déclassement de plusieurs emprises situées entre l'allée du 8 mai 1945 et la rue de Londres qui n'a pas reçu d'observations et, subséquemment, l'avis favorable du commissaire-enquêteur chargé de la conduire,

je recommande :

- le raccordement des commerces situés en pied d'immeuble collectif au chauffage urbain produit par la géothermie,
- de rechercher autant que possible le maintien des commerçants qui le souhaitent sur le site du Grand Ensemble.

et je donne un avis favorable au projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC du centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville objet de l'enquête publique ouverte du 12 octobre au 13 novembre 2020.

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 décembre 2020



Jean-Pierre Maillard,
Commissaire-enquêteur