

Deuxième partie : conclusions et avis motivés

I- Conclusions

I-1 Objet, cadre juridique, dossier d'enquête, déroulement de l'enquête publique :

* 1.1.a-L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique se situe dans le cadre de l'opération d'aménagement ZAC Centre-ville, à Sucy-en-Brie ; cette ZAC a été créée par délibération du conseil municipal du 11 avril 2016, et son dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017 ; l'opération a été concédée à la société SADEV 94.

Le projet d'aménagement vise à répondre aux objectifs suivants : renforcer l'offre en logements et en commerces, recomposer le tissu urbain du centre-ville, réaménager les espaces publics, requalifier le marché, mettre en valeur les abords du château, réorganiser le stationnement.

Le programme de l'opération comprend la construction de 5 lots de logements (environ 350 logements, 22 800 m² de surface de plancher) avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (5 500 m² de surface de plancher), le réaménagement des espaces publics et des espaces de stationnement ; la partie située côté est, à proximité du château, a déjà été réaménagée, de même que la partie la plus à l'ouest, autour du centre culturel Jean-Marie Poirier ; il reste à réaliser la partie centrale, comprenant notamment les 5 lots de logements et commerces.

La société concessionnaire doit s'assurer la maîtrise des emprises foncières nécessaires, et a sollicité, afin de pouvoir recourir à l'expropriation si besoin, la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération ; la procédure prévue en matière de DUP comprend une enquête publique ; par ailleurs, la procédure d'expropriation suppose que soit également conduite une enquête parcellaire, ayant pour but de déterminer les parcelles à acquérir et de rechercher les propriétaires, titulaires de droits et autres personnes intéressées.

L'objet de l'enquête publique unique organisée dans le cadre du projet de ZAC Centre-ville à Sucy-en-Brie, et prescrite par le Préfet du Val-de-Marne dans son arrêté n° 2020-2028 en date du 23 juillet 2020, est donc double :

- enquête publique préalable à la DUP de la ZAC ;
- enquête parcellaire.

* 1.1.b-Le cadre juridique

Le cadre de la présente enquête est défini par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui fixe les règles relatives à cette procédure, et régit notamment l'utilité publique, la DUP, et les enquêtes parcellaires.

L'opération ZAC Centre-ville ayant donné lieu à une étude d'impact, l'enquête publique qui s'insère dans la procédure de DUP doit être conduite selon les dispositions du code de l'environnement.

Le cadre juridique de la présente enquête est donc fixé par les deux codes précités : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et code de l'environnement.

* 1.1.c-Le dossier d'enquête

Le dossier préparé pour l'enquête, que j'ai présenté en détail dans le rapport, me paraît correspondre à ce qui est exigé par la réglementation ; il est clairement présenté et organisé, permettant ainsi au public d'y trouver aisément les informations et précisions souhaitées ; il comporte notamment une notice explicative du projet, des plans de situation et de travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, et l'appréciation sommaire des dépenses ; il comprend également l'étude d'impact et son résumé non technique, dans les deux versions (initiale et actualisée) et les avis rendus par l'Autorité environnementale ; et enfin les pièces administratives, la copie des délibérations intervenues, et le bilan de la concertation.

Le dossier aurait gagné encore en lisibilité s'il avait comporté des plans grand format (type A2) du projet d'aménagement plutôt que les formats en A4 insérés dans le dossier, compte tenu de la superficie de la ZAC.

J'estime cependant que le dossier d'enquête était globalement clair, complet, bien organisé, de lisibilité convenable, bien compréhensible pour le public, et donc de nature à apporter toutes les informations souhaitées sur le projet.

* 1.1.d-Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique unique, prescrite par le Préfet du Val-de-Marne dans son arrêté du 23 juillet 2020, s'est tenue du 14 septembre au 13 octobre 2020 inclus. Elle s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément aux modalités définies.

L'information du public a été assurée suivant les mesures de publicité prévues : par voie d'insertions dans la presse, d'affichage de l'avis d'enquête, et d'annonce sur le site Internet de la Préfecture du Val-de-Marne.

Je ne reviens pas sur les mesures de publicité de l'enquête, exposées dans le rapport, mais il me paraît utile de préciser 3 points :

- l'enquête publique n'a pas fait l'objet d'une publication sur le site Internet de la mairie de Sucy-en-Brie ; s'il peut paraître quelque peu regrettable que la mairie n'ait pas jugé utile de faire une annonce de l'enquête sur son site, il convient de préciser qu'une telle insertion n'est, comme mon interlocutrice me l'a indiqué verbalement, pas exigée par la réglementation ;
- dans les derniers jours de l'enquête, un avis ne figurait plus sur l'un des panneaux d'affichage administratif ; il a été remplacé dès que la mairie a eu connaissance de cette absence ; j'estime que cet incident, auquel il a été mis fin rapidement, n'a pu porter atteinte à une bonne information du public ;

- les notifications individuelles aux propriétaires identifiés, formalité particulière liée à l'enquête parcellaire, ont bien été effectuées, et j'ai reçu copie des courriers de notifications et des avis de réception ; ces notifications sont datées du 2 septembre, date postérieure à celle qui était prévue dans l'arrêté préfectoral (qui disposait que les envois seraient réalisés au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête) ; interrogée sur ce point, la SADEV m'a indiqué que selon la jurisprudence l'envoi des notifications doit être effectué de manière à permettre aux propriétaires de disposer d'un délai d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations, ce qui a été le cas en l'espèce.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur la régularité juridique de la procédure ; je note toutefois que les courriers ont bien été retirés avant le début de l'enquête publique, et qu'indiscutablement les propriétaires ont été avisés et ont disposé de tout le mois d'enquête pour faire part de leurs observations ; l'un d'entre eux est d'ailleurs venu lors d'une permanence.

J'estime donc que si ces notifications ont été faites avec un léger retard par rapport à ce qui était fixé dans l'arrêté préfectoral, ce retard n'a pas été de nature à empêcher les propriétaires concernés de participer à l'enquête publique.

Les quatre permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles, permettant d'assurer au mieux l'accueil et l'expression du public ; dans le contexte sanitaire tout à fait particulier lié à l'épidémie de Covid 19, des mesures adaptées ont été mises en œuvre pour assurer la sécurité du public.

Au sujet du déroulement de l'enquête publique, je reviens sur les demandes qui m'ont été présentées par certains intervenants, pour que l'enquête soit prolongée ou pour qu'une réunion, publique ou limitée à la résidence du Clos de Pacy, soit organisée :

- je n'ai pas estimé nécessaire de prolonger l'enquête, qui a été correctement annoncée et qui a duré un mois, en dehors de toute période de congés scolaires ; une éventuelle prolongation me semblait d'autant moins justifiée que les congés scolaires de Toussaint étaient proches et que la situation sanitaire se dégradait, éléments me paraissant peu de nature à accroître la participation du public ;

- de même, la tenue d'une réunion publique, sur un projet de ZAC connu depuis 2015, ayant fait l'objet d'une concertation, puis d'autres mesures de consultation du public (mises à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de Ae (autorité environnementale), puis du dossier de réalisation de la ZAC, de l'étude d'impact actualisée, et du second avis de l'AE) et enfin d'une enquête publique sur la modification du Plan local d'urbanisme en 2019, ne me paraissait pas nécessaire ;

- enfin, la demande d'une réunion spécifique, sous mon égide, entre les services municipaux et les représentants de la résidence Parc de Pacy ne me paraît pas relever de mes compétences : si le commissaire-enquêteur peut décider d'une réunion publique, celle-ci est par définition ouverte à tous ; il appartient à la mairie de Sucy-en-Brie de donner suite aux demandes d'information et d'échange exprimées pendant l'enquête par des intervenants de cette copropriété.

Enfin, je signale que j'ai eu de fréquents échanges avec la mairie et son aménageur ; la réunion de présentation du dossier, la visite du site avec les représentants de la mairie et de la SADEV, les échanges réguliers pendant l'enquête publique, la réunion de remise du procès-verbal de synthèse, m'ont permis de nouer un dialogue fructueux avec la commune et son opérateur.

En conclusion de ce développement consacré à l'enquête publique, je constate que :

- *la procédure a été globalement conduite selon les règles prévues par la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête ;*
- *le dossier préparé pour l'enquête publique, clair et complet, comporte les éléments permettant de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts, avec des pièces bien organisées et bien présentées ;*
- *les mesures de publicité mises en oeuvre, l'organisation satisfaisante de la réception du public et du recueil de ses observations, les quatre permanences que j'ai assurées, ont bien permis à l'enquête publique de remplir ses objectifs : permettre au public de prendre connaissance du projet et de faire connaître ses avis, demandes d'informations et de précisions ;*
- *l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, et sans aucun incident.*

En conséquence je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est effectué de manière satisfaisante.

1-2 – Les thèmes soulevés et les réponses apportées

Pendant l'enquête publique, 16 contributions ont été recueillies ; si ce chiffre peut paraître faible, il faut rappeler que bon nombre de ces observations étaient particulièrement fournies, le total représentant 46 pages.

La synthèse de ces contributions a permis de dégager cinq grands thèmes ; je ne reviens pas sur la synthèse des observations et les réponses apportées, déjà présentées dans le rapport, mais expose ci-après mes conclusions sur ces thèmes.

1.2. a- Le projet de ZAC ; programme, logements et équipements

Une bonne partie des interventions a porté sur l'opération d'aménagement et son programme : critiques devant la densification du centre-ville, questionnements sur l'urbanisation face aux contraintes du réchauffement climatique, interrogations sur le parti d'aménagement et sur l'implantation des nouvelles constructions, doutes sur le caractère d'intérêt public du projet. La protection du paysage et du patrimoine a été également évoquée. Des questions et inquiétudes ont été exprimées sur l'ampleur du programme de logements et sa répartition, et sur la capacité des équipements publics, en particulier les établissements scolaires et ceux destinés à l'accueil de la petite enfance, à faire face à l'arrivée d'une nouvelle population.

Les réponses du maître d'ouvrage ont apporté d'utiles précisions et justifications des choix opérés.

J'observe pour ma part que la densification, concentrée sur la partie opérationnelle de la ZAC, concerne 47 575 m², alors que le territoire communal couvre une surface totale de 1 043 hectares, et elle paraît donc très limitée ; il convient en outre de noter que la densité communale est plutôt faible, s'établissant à environ la moitié de la moyenne départementale ; j'estime donc que cette densification est raisonnable.

La compatibilité de l'opération avec les exigences du développement durable, notamment la gestion économe de l'espace, avec une urbanisation conduite sur un secteur déjà imperméabilisé, et disposant à proximité d'équipements publics, de commerces, et de transports en commun, me paraît bien effective.

L'aménagement des voiries et des espaces verts permettra une amélioration du paysage urbain, aujourd'hui disparate et peu qualitatif, car une bonne partie est occupée par des espaces de stationnement.

Le tissu urbain sera recomposé ; la conservation des quelques bâtiments restant à acquérir (deux petits immeubles privés et le bâtiment occupé par la Poste) ne peut être envisagée, notamment parce que ces constructions se situent sur les emprises nécessaires aux futurs lots de logements. Les interrogations sur la capacité des équipements publics à accueillir la nouvelle population ont reçu des réponses en ce qui concerne les établissements scolaires.

Enfin, je souligne une importante évolution du programme de la ZAC, annoncée dans le mémoire en réponse du porteur du projet, avec la révision de la répartition des logements : la proportion de logements sociaux passera de 20 % à 25 %. Cette évolution, qui correspond aux exigences de la réglementation en vigueur, est effectivement souhaitable.

1.2. b- La circulation, le stationnement, les mobilités

Ces sujets ont également fait l'objet de nombreuses remarques : sur le trafic automobile dont la hausse est redoutée, avec le risque de congestion du trafic et des impacts négatifs en matière de sécurité et de pollution ; sur la suppression de places de stationnement, alors que la demande devrait être croissante du fait de l'arrivée de nouveaux habitants, et que les places privées prévues dans les futurs immeubles apparaissent insuffisantes ; sur des besoins spécifiques qui n'auraient pas été pris en compte ; sur la place insuffisante réservée aux circulations douces, et enfin sur l'adaptation de la voirie aux personnes handicapées.

Face à ces inquiétudes, je souligne que l'étude relative à l'évolution de la circulation automobile a montré que la hausse prévisionnelle du trafic pourra être supportée par le réseau routier existant ; que le tableau comparatif des places de stationnement supprimées/créées permet de mettre en évidence un niveau quasiment analogue de l'offre ; que la création de parkings pour les nouveaux logements suivra les dispositions du Plan local d'urbanisme ; enfin, que la prise en compte des modes doux de déplacement a été intégrée dans le projet d'aménagement.

1-2-c : Commerces, marché

Le programme de création de locaux commerciaux a soulevé des interrogations, sur leur l'attractivité, leur nombre, la nécessité de parkings pour les clients. Le Monoprix, situé dans le bâtiment D de la résidence Clos de Pacy, et susceptible d'être déplacé, a fait aussi l'objet de demandes de précisions.

Le marché a été également fréquemment évoqué, avec des questions sur son devenir, sur son fonctionnement futur, sur les besoins de stationnement qu'il nécessiterait. Quelques remarques relatives aux commerces existants en centre-ville ont été exprimées.

J'estime qu'il ne peut être reproché à la commune à la fois de créer trop de locaux commerciaux et de ne pas agir contre la perte de dynamisme des commerces du centre-ville ; je note que le programme de locaux commerciaux a été défini après des études spécifiques, et dans l'objectif de redynamiser le centre-ville ; à propos du devenir du marché, qui doit faire l'objet d'une rénovation, je pense qu'il serait judicieux que ce projet, lorsqu'il sera finalisé, soit présenté aux habitants de Sucy-en-Brie.

1.2. d- La résidence du Clos de Pacy

Située en bordure de l'opération, avec l'un de ses bâtiments inclus dans son périmètre, cette copropriété a généré plusieurs contributions : demande d'explications sur cette inclusion du bâtiment D, inquiétudes sur une future expropriation, et souhait de précisions sur le futur immeuble à construire, face à la résidence.

La réponse du maître d'ouvrage a été sans ambiguïté : aucune acquisition n'est prévue dans la Résidence Clos de Pacy ; elle est donc de nature à rassurer pleinement les résidents.

Toutefois, compte tenu des nombreuses remarques regrettant le manque d'information de ces derniers, et de la proximité de leur immeuble avec les futures constructions, il me paraît souhaitable que la Ville prévoit une réunion d'information avec les représentants de cette résidence, qui permettrait de lever les inquiétudes exprimées, de présenter le programme d'aménagement, et de répondre aux interrogations qui subsisteraient.

1.2.e - Autres sujets

Il a été sollicité des informations complémentaires sur les expropriations prévues ; déploré un manque de débat, de concertation, d'information, de dialogue ; critiqué les éléments du dossier, en particulier l'étude d'impact dont certains chiffres ont été contestés ; exprimé des interrogations sur l'intérêt de l'enquête publique et sa durée.

Sur le sujet des expropriations, je rappelle qu'elles seront limitées à 3 voire à 2 bâtiments, et que les 2 surfaces commerciales pourront être réinstallées dans de nouveaux locaux.

A propos du manque de concertation et d'information, il ressort du mémoire en réponse qu'un long processus a été mis en place, et qu'il sera poursuivi ; à l'exception du Clos de Pacy évoqué ci dessus, pour lequel un

dispositif spécifique serait utile, il me semble que les reproches en ce domaine ne sont pas justifiés.

J'ai déjà évoqué plus haut le dossier d'enquête ; si dans un dossier d'une telle ampleur de petites erreurs de forme ne peuvent être exclues, j'estime qu'il est globalement de bonne qualité, les précisions apportées dans le mémoire en réponse ayant encore permis de préciser certains points.

1.2. f – Remarques personnelles

J'ai exprimé pour ma part deux demandes de précisions complémentaires : l'une sur la répartition du programme de logements, qui prévoit 20 % seulement de logements sociaux, alors que le taux fixé par la réglementation est de 25 % du parc total, et que la ville de Sucy-en-Brie n'atteint pas cette proportion ; l'autre sur le bilan financier de la ZAC, afin d'être en mesure de mieux l'apprécier.

Sur le premier point, je rappelle que la ville de Sucy-en-Brie et son aménageur se sont engagés dans leur mémoire en réponse à relever le taux de logements sociaux dans la ZAC Centre-ville de 20 % à 25 %, se mettant ainsi en accord avec les exigences réglementaires.

Sur le second, j'ai reçu le projet de compte-rendu aux collectivités locales, qui contient des éléments complémentaires actualisés, me permettant de mieux estimer le volet financier de l'opération.

En conclusion sur cette partie, je relève en particulier que :

- *le principe de l'opération, le parti d'aménagement et le programme, ont été clairement expliqués et justifiés ;*
- *de nombreux éléments de réponse ont été apportés aux demandes d'explications ou de précisions, permettant d'accroître encore l'information du public sur la ZAC Centre-ville ;*
- *un large dispositif de communication a été mis en place depuis 2015 ; il pourrait être utilement complété par une action spécifique vis-à-vis des résidents du Clos de Pacy ;*
- *les inquiétudes exprimées lors de l'enquête au sujet d'une future expropriation du bâtiment D de la résidence du Clos de Pacy, ont reçu des réponses claires et rassurantes ;*
- *la Ville et son aménageur ont pris l'engagement de porter la proportion des logements sociaux dans la ZAC de 20 à 25 %.*

1-3 – Le bilan coûts-avantages du projet

Je dois enfin, dans ces conclusions, examiner les avantages et les inconvénients du projet de ZAC Centre-ville, avant de me prononcer sur son caractère d'utilité publique.

1.3 .1- Les avantages du projet

* Une densification justifiée : le projet de ZAC vise à transformer le centre-ville de Sucy-en-Brie, à le densifier pour créer des logements et des commerces.

Cette opération d'aménagement me paraît justifiée, en raison des importants besoins de logements en région parisienne, et de la nécessité pour y répondre d'utiliser prioritairement les surfaces disponibles en milieu urbanisé, afin de préserver les espaces naturels et les terres agricoles.

L'aménagement projeté induit une densification modérée, la superficie totale de la ZAC représentant 71 752 m², soit environ 0,68 % du territoire communal ; si l'on s'en tient au seul périmètre opérationnel, soit 47 575 m², celui-ci correspond à environ 0,45% de la superficie communale totale. La densification de la ville peut donc être considérée comme participant à un développement raisonné.

Le programme de logements contribuera à répondre aux importants besoins recensés en ce domaine, et l'utilisation d'emprises sous occupées, principalement utilisées à des fins de stationnement, dans un centre-ville bien doté en commerces et en équipements publics (administratifs, scolaires et culturels), et bien desservi par les transports en commun, me paraît tout à fait correspondre aux critères d'un urbanisme durable.

Enfin, l'engagement de porter la proportion de logements sociaux dans l'opération de 20 % à 25 % accentuera la mixité sociale.

* Le dynamisme commercial ; le programme de locaux commerciaux, de même que la réhabilitation du marché, devraient entraîner un essor du commerce local ; l'arrivée d'une nouvelle population dans les 350 logements prévus favorisera l'ensemble du tissu commercial de proximité.

Il est également à souligner que ces commerces de centre-ville seront accessibles à pied, sans recours à des moyens motorisés, ce qui va tout à fait dans le sens d'une réduction des déplacements motorisés et donc d'un transport et d'une consommation plus durables.

* Un réaménagement qualitatif des espaces publics : le centre-ville de Sucy-en-Brie dispose d'espaces paysagers, et d'importants éléments de patrimoine bâti ; dans le cadre de la ZAC centre-ville il est prévu de réaménager l'ensemble du site, avec un programme global de 26 000 m² d'espaces libres.

L'opération contribuera ainsi à la mise en valeur du patrimoine monumental, à l'amélioration du paysage urbain et de la qualité des espaces libres, avec un bon équilibre entre espaces bâtis et espaces libres.

* La réorganisation des espaces de voirie et des parcs de stationnement de surface : elle conduira à une utilisation plus rationnelle et plus qualitative des espaces libres, ainsi qu'une optimisation du stationnement public.

1.3.2 – Les inconvénients du projet

* Les atteintes à la propriété privée : ces atteintes sont quantitativement très limitées ; en effet, la majeure partie de l'emprise opérationnelle relève de la propriété publique, et une bonne partie des emprises privées a d'ores et déjà été acquise, par voie amiable.

Il reste à acquérir seulement 3 parcelles, représentant 3,6 % de l'emprise opérationnelle, dont l'une est actuellement occupée par la Poste, qui doit faire prochainement l'objet d'un transfert dans le lot A de la ZAC, et qui pourrait faire ensuite l'objet d'une cession à l'amiable ; quant aux 2 autres parcelles,

d'une superficie de 153 m² pour l'une et 141 m² pour l'autre, elles sont situées dans l'emprise du futur immeuble constituant le lot D de l'opération ; ces propriétés, situées dans la partie centrale du projet d'aménagement, sont absolument nécessaires pour le mener à bien.

Les atteintes à la propriété privée me paraissent limitées dans leur ampleur, et indispensables pour l'opération.

* les impacts environnementaux : ils ont été bien analysés et bien décrits dans les études d'impact ; diverses mesures tendant à éviter les effets négatifs, ou à les réduire, ou à les compenser, ont été prévues.

Je signale en particulier les points suivants :

- certains effets environnementaux du projet seront positifs : ainsi, la requalification des espaces publics permettra une meilleure mise en valeur des éléments patrimoniaux et donc une amélioration du paysage urbain ;

- d'autres impacts environnementaux seront d'ampleur limitée : ainsi, les atteintes à la biodiversité seront faibles, car le site est déjà imperméabilisé, et il n'y a pas de secteur d'intérêt écologique à proximité ; les risques de nuisances sonores seront limités aux activités des habitants et à la circulation de desserte ; la hausse de la circulation liée aux nouveaux habitants pourra être absorbée par les infrastructures existantes ; les besoins de stationnement seront réorganisés et prévus pour partie en sous-sol ; la pollution lumineuse sera réduite au seul éclairage des bâtiments et des espaces verts publics ;

- une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) permettra la prise de dispositions adaptées face aux possibles effets négatifs ; des mesures face aux risques de dégradation de la qualité de l'air et de rejet de gaz à effet de serre sont prévues, telles que l'extension du réseau de géothermie, la plantation de végétaux ; on relève aussi l'amélioration du traitement des eaux pluviales par la gestion à la parcelle, et la limitation des eaux de ruissellement ;

- en phase travaux, les inévitables nuisances liées au déroulement des chantiers (circulation, nuisances sonores, déchets) devraient être atténuées par des mesures adaptées, en particulier via l'élaboration d'une charte de « chantier à faibles nuisances ».

* les atteintes à d'autres intérêts et les autres impacts du projet :

Le projet de ZAC Centre-ville ne me paraît pas de nature à présenter des impacts négatifs pour d'autres intérêts publics ou privés ; je ne vois pas non plus d'éventuels inconvénients d'ordre social ; l'opération pourra au contraire avoir un effet positif sur l'activité économique et commerciale, et sur la création d'emplois liés aux nouveaux locaux commerciaux.

Enfin, le bilan financier de l'opération présenté dans le dossier fait état d'un coût prévisionnel global de 24, 94 millions d'euros HT ; il ressort du projet de bilan actualisé qui m'a été transmis que l'opération est légèrement excédentaire, les recettes évoluant un peu plus à la hausse que les dépenses ; sur la base du total actualisé des dépenses, rapporté à la superficie opérationnelle de la ZAC, celles-ci représentent un coût de 551 euros au m², ce qui ne paraît pas excessif pour une opération de cette importance.

En conclusion de cette analyse, j'estime que la ZAC Centre-ville présente d'indéniables avantages, et des impacts négatifs de faible ampleur, qui en outre pourront être pour certains limités ou compensés par des mesures adéquates. En conséquence son bilan me paraît largement positif.

II- Avis motivé sur la déclaration d'utilité publique de l'opération

Au terme de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 14 septembre 2020 au 13 octobre 2020 en mairie de Sucy-en-Brie sur le projet de ZAC Centre-ville, et après avoir pris en considération les éléments suivants :

- * la procédure a été conduite selon la réglementation en vigueur et les prescriptions de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête ;*
- * l'enquête publique unique a été précédée des mesures de publicité requises ;*
- * la qualité du dossier préparé pour l'enquête, clair et complet, permettait au public de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts ;*
- * quatre permanences ont permis au public de me rencontrer ;*
- * la réception du public et le recueil de ses observations ont été bien organisés, dans des conditions matérielles satisfaisantes et sans incident ;*
- * en conséquence, l'enquête a bien atteint ses objectifs, permettant au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.*

Après avoir analysé les observations du public et les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et en ayant retiré les considérations suivantes :

- de nombreuses interrogations et remarques portant sur le principe de l'opération, son programme et ses impacts ont reçu des explications et précisions complémentaires ;*
- le large dispositif d'information déjà mis en place pourrait être utilement complété par une action spécifique vis-à-vis des résidents du Clos de Pacy ;*
- face à l'inquiétude d'une éventuelle déposssession exprimée par des habitants du Clos de Pacy, une réponse nette et rassurante a été formulée ;*
- la Ville et son aménageur ont pris l'engagement de porter la proportion des logements sociaux dans la ZAC de 20 à 25 %.*

Après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet de ZAC Centre-ville, et en avoir dressé un bilan coûts-avantages qui s'établit ainsi :

- le projet présente d'évidents avantages :*
 - il prévoit la construction de 350 logements, et participe ainsi à la réduction des importants besoins constatés en ce domaine en région Ile-de-France ;*
 - avec une proportion de 25% de logements sociaux, il permet d'augmenter la mixité sociale ;*
 - il se développe sur un site aujourd'hui mal utilisé, occupé notamment par des espaces de stationnement, alors que ce site présente de forts atouts pour une densification : situation en centre-ville, dans un secteur bien pourvu en équipements publics et en commerces de proximité, et bonne desserte par les transports en commun ;*
 - la création de locaux commerciaux dans les futurs immeubles de logements et la rénovation du marché permettront d'accroître le dynamisme commercial du secteur ;*
 - le réaménagement des espaces publics améliorera la mise en valeur du patrimoine et le cadre de vie.*

- *Le projet présente des inconvénients et impacts limités :*
 - *les atteintes à la propriété privée ne concernent que 3 parcelles ;*
 - *les impacts environnementaux seront réduits, compte tenu des caractéristiques du site ;*
 - *une démarche ERC permettra de les éviter, de les réduire ou de les compenser ;*
 - *les nuisances en phase chantier seront atténuées par la mise en œuvre d'une charte de chantier à faibles nuisances ;*
 - *le projet ne présente pas d'autres atteintes à des intérêts publics ou privés ;*
 - *le bilan financier paraît raisonnable.*

- *Le bilan des coûts et des avantages du projet me paraît nettement positif, et je considère en conséquence qu'il est indéniablement d'utilité publique.*

Compte-tenu des considérations qui précèdent, je formule la recommandation suivante :

Je recommande, afin de répondre aux nombreuses interrogations émises pendant l'enquête publique sur le devenir de leur résidence et sur l'évolution des parcelles qui en sont proches, que la Ville et son aménageur organisent une rencontre d'échange et d'information avec les habitants de la résidence du Clos de Pacy ou leurs représentants.

Et j'émetts un AVIS FAVORABLE sur la déclaration d'utilité publique de la ZAC Centre-Ville, avis assorti de la réserve suivante :

* que l'engagement contenu dans le mémoire en réponse de la Ville de Sucy-en-Brie et de son opérateur, pour relever le taux de logement sociaux dans la ZAC de 20 % à 25 %, soit mis en œuvre.

Fait au Perreux sur Marne, le 26 novembre 2020

Brigitte BOURDONCLE
Commissaire enquêteur

III- Avis motivé sur l'enquête parcellaire

Au terme de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 14 septembre 2020 au 13 octobre 2020 en mairie de Sucy-en-Brie sur le projet de ZAC Centre-ville, et après avoir pris en considération les éléments suivants :

- * la procédure a été conduite selon la réglementation en vigueur ;*
- * l'enquête publique unique a été précédée des mesures de publicité requises ;*
- * les notifications individuelles aux propriétaires identifiés, sous pli recommandé et avec demande d'avis de réception, ont bien été effectuées ;*
- * la qualité du dossier préparé pour l'enquête, clair et complet, permettait au public de comprendre le projet, ses différents aspects et ses impacts ;*
- * sur le volet enquête parcellaire, le dossier d'enquête comportait bien les éléments requis :*
 - une notice explicative ;*
 - un plan parcellaire ;*
 - un état parcellaire.*
- * quatre permanences ont permis au public de me rencontrer ;*
- * la réception du public et le recueil de ses observations ont été bien organisés, dans des conditions matérielles satisfaisantes et sans incident ;*
- * en conséquence, l'enquête parcellaire a bien atteint ses objectifs, qui sont de déterminer les biens nécessaires à la réalisation du projet et d'identifier leurs propriétaires et ayants-droits.*

Après avoir analysé les observations du public et les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et en ayant retiré les considérations suivantes :

- très peu d'observations ont porté sur le volet enquête parcellaire de l'enquête publique unique ;*
- les interrogations formulées, portant sur le relogement des commerces existants et sur la négociation conduite avec les propriétaires des biens, ont reçu des réponses dans le mémoire en réponse ;*
- aucune remarque n'a été formulée sur l'identification des parcelles à acquérir, ni sur la détermination des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres personnes intéressées.*

Et constatant que :

- les parcelles désignées pour faire l'objet d'acquisition foncière sont indispensables à la réalisation du projet de ZAC Centre-Ville, que je considère comme indéniablement d'utilité publique ;*
- il s'ensuit nécessairement qu'elles doivent être acquises par l'aménageur, par voie amiable ou par le recours à la voie de l'expropriation si besoin.*

En conséquence, j'émet un AVIS FAVORABLE sur les acquisitions foncières prévues dans le cadre de la réalisation de la ZAC Centre-Ville, selon le plan parcellaire présenté lors de l'enquête publique unique qui s'est tenue du 14 septembre au 13 novembre 2020.

Fait au Perreux sur Marne, le 26 novembre 2020

Brigitte BOURDONCLE
Commissaire enquêteur