

**Département du Val-de-Marne**

**Commune de Villiers-sur-Marne**

**ZAC MARNE EUROPE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne, désaffectation et déclassement des rues Marthe Marie Madeleine, du professeur Roux et divers chemins communaux**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*RELATIVES À L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE*

Enquête publique unique n°E15000120/94 conduite du 14 mars au 15 avril 2015 inclus

Commissaire enquêteur : André DUMONT

## 1. Rappel de l'objet de l'enquête publique unique préalable à la DUP

La demande de déclaration d'utilité publique présentée par l'EPAMARNE porte sur :

- les travaux d'aménagement du projet de ZAC MARNE EUROPE, dont le maître d'ouvrage est l'EPAMARNE en tant qu'aménageur public ;
- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de ZAC Marne-Europe ;
- la mise en compatibilité du PLU de Villiers-sur-Marne avec le projet de ZAC Marne-Europe ;
- le déclassement et la désaffectation des chemins ruraux et voies communales situés dans le périmètre d'emprise du projet.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté Marne-Europe soumis à la présente enquête publique unique est situé sur le territoire de la commune de Villiers-sur-Marne. Il consiste en l'urbanisation d'une surface de 11,22 hectares constituée en majorité des secteurs réservés pour le projet abandonné de Voie de Desserte Orientale (VDO), destiné à relier la RN4 à l'A4.

Le quartier mixte projeté serait composé :

- *d'un habitat comprenant des logements et des résidences :*

Les logements (environ 600 unités de type T1 et T2 en priorité) seront proposés en libre accession mais également en logements sociaux avec, soit des logements à prix maîtrisés, soit des logements sociaux locatifs classiques.

Les résidences seront implantées sur la gare ou à proximité immédiate pour capitaliser sur la proximité des transports en commun et devraient accueillir environ 400 à 450 unités (travailleurs, étudiants...).

- *de bureaux représentant 80.000 m<sup>2</sup> environ*

qui doivent participer à l'équilibre emplois-habitants sur la commune de Villiers-sur-Marne et sur le secteur ;

- *de commerces sur une superficie de 10 000 à 25 000 m<sup>2</sup>*

pour profiter du fort attrait qu'offre le secteur aux abords de la future gare multimodale et aux rez-de-chaussée des nouveaux immeubles habitation ou de bureaux, et en prolongement des zones commerciales très fréquentées présentes à proximité (IKEA et Zone des Armoiries) ;

- *d'un programme de 400 à 450 chambres d'hôtel*
- *d'un centre de Congrès de 10 000 m<sup>2</sup>*

Les objectifs de la ZAC fixés par EPAMARNE, le maître d'ouvrage, sont :

- de tirer parti de l'amélioration programmée de la desserte en transports en commun ferrés et routiers ;
- d'aménager l'un des derniers secteurs d'offre foncière de Villiers-sur-Marne, en lien avec la ZAC de Boutareines, et les projets en cours de réflexion sur les communes voisines, en veillant à une bonne insertion des futurs aménagements dans leur environnement bâti et non bâti et les projets limitrophes ;
- d'accueillir un quartier mixte où entreprises, logements, services, équipements et commerces apportent une animation quotidienne ;
- de veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions ;
- de permettre la création d'emplois supplémentaires et assurer des recettes fiscales supplémentaires à la commune.

La **Déclaration d'Utilité Publique** est nécessaire pour procéder à l'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC Marne-Europe conformément à l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans le cas présent, la procédure de DUP est à la fois :

- une procédure exorbitante du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine et nécessitant une acquisition des terrains ;
- une procédure relevant du code de l'environnement (article L 123-2) puisqu'elle vise à mesurer les impacts du projet de création de la ZAC Marne-Europe sur l'environnement, leur réduction et éventuellement leur compensation.

Le bénéficiaire de la Déclaration d'utilité publique est EPAMARNE (**ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLÉE**) établissement public à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°72-770 du 17 août 1972, modifié par décret n° 85-764 du 18 juillet 1985, dont le siège est à Noisiel (Seine et Marne), 5 Boulevard Pierre Carle (77448).

## **2. Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire a pris acte que les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique unique n°2016/61, en date du 11 janvier 2016, ont été strictement appliquées, en particulier celles relatives à l'information du public :

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué (Cf. pièce n°10 du sous-dossier I) ;
- les annonces dans la presse prévues par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux (Cf. pièces n° 5, 6, 7 et 8 jointes au rapport) ;
- le registre d'enquête dédié à l'enquête préalable à la DUP à feuilles non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables du Centre Municipal Technique et Administratif de la mairie de **Villiers-sur-Marne**, conformément à l'arrêté préfectoral ;
- le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;
- les permanences fixées par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et horaires prévus au CMTA de Villiers-sur-Marne et se sont tenues sans incident ;
- les dispositions de l'arrêté préfectoral relatives à la clôture de l'enquête ont été respectées ;

***Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique s'est déroulée correctement.***

## **3. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

Les documents mis à la disposition du public dont la composition est précisée au paragraphe 1.5 du rapport sur l'enquête publique unique comprenait :

- un registre d'enquête public dédié à l'enquête préalable à la DUP ;
- une copie de l'arrêté préfectoral portant ouverture d'enquête publique unique ;

- un dossier d'enquête complet comprenant, entre autres pièces :
  - une notice explicative ;
  - un plan de situation ;
  - un plan général des travaux ;
  - les caractéristiques principales des ouvrages importants ;
  - l'appréciation sommaire des dépenses ;
  - l'étude d'impact ;
  - la délibération d'EPAMARNE relative au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Marne-Europe ;
  - l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse de l'EPAMARNE ;
  - le PV d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU de Villiers-sur-Marne avec le projet de ZAC Marne Europe ;
  - les avis des PPA ayant répondu ;
  - l'arrêté préfectoral de création de la ZAC Marne Europe.

Les conditions de présentation des documents au public étaient satisfaisantes. En complément, un plan en grand format du projet de la ZAC était présenté au lieu d'enquête.

**Le commissaire enquêteur considère que le dossier mis à la disposition du public était complet et suffisant du point de vue technique, pour permettre à toute personne de s'informer correctement.**

#### **4. Conclusions sur les observations du public**

Au cours des 33 jours effectifs d'enquête **seize personnes (16)** se sont exprimées sur les objets soumis à l'enquête publique unique et ont consigné sur les registres d'enquête **seize (16) observations**, dont certaines comportent plusieurs remarques.

Ces observations, numérotées dans l'ordre chronologique de leur formulation, se répartissent comme suit par registre :

- enquête préalable à la D.U.P = 8
- enquête parcellaire = 3 (1 seule a pour objet l'EP, les 2 autres concernent la DUP)
- mise en compatibilité du PLU = 4 (2 concernent également la DUP)
- déclassement/ désaffectation des voies communales = 1

Concernant l'enquête préalable à la DUP, les principales observations ont été formulées par M. et Mme FERRARDI, le Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne, Mme Christine BOIS, Présidente de l'association CEDRE (Comité Ecologique pour la Défense et les Respect de l'Environnement), M. Claude LOBRY, Président de l'association CODEVI (Comité de Défense de Villiers et de ses habitants), M. Jacques GRENIER du GL EELV (Groupe Local Europe Ecologie Les Verts), Mme Pascale DELHAYE et M. Frédéric MASSOT et Mme Eliette FRETILLET.

M. et Mme FERRARDI relèvent que les plans ne font pas apparaître la liaison Est/Ouest indiquée pages 15 et 16 de l'étude d'impact et inscrite dans les objectifs de la ZAC. Ils souhaitent que cette liaison piéton/vélo soit réalisée.

Le Président du Conseil Départemental apporte son soutien résolu à ce projet majeur tout en demandant la prise en compte de remarques concernant la reconstitution de la liaison écologique, l'approche énergétique, la gestion des eaux pluviales et la définition des responsabilités et charges en matière de transport, voirie et déplacements.

Les représentants des associations CEDRE et CODEVI déclarent s'opposer au projet de ZAC tel qu'il est présenté reprochant au maître d'ouvrage :

- d'avoir sous-évalué le niveau des enjeux environnementaux du site sans s'appuyer sur une étude faune flore suffisamment récente et pointue ;
- de ne pas respecter la continuité écologique considérant que le mail de toits végétalisés ne pourra se substituer aux liaisons existantes que le SDRIF demande de respecter ;
- de ne pas avoir fait de relevé de la présence de zones humides ;
- de ne pas avoir précisé le mode de gestion des eaux pluviales et la réglementation applicable à l'emploi des produits phytosanitaires ;
- de minimiser les risques pour les personnes sensibles de la pollution de l'air aux abords des écoles et de l'état des pollutions des sols en produits toxiques ;
- de prévoir un nombre de logements trop important.

Le représentant du GL EELV, se déclare favorable au principe d'une ZAC sur ce dernier espace disponible aux confins des communes de Villiers-sur-Marne, Bry-sur-Marne et Champigny-sur-Marne afin de dynamiser le développement induit par la construction prochaine d'une gare d'interconnexion entre le RER E et la ligne 15 du Grand Paris Express. Toutefois, il formule des réserves sur le projet de ZAC présenté, reprochant :

- une concentration trop grande de logements (89 logements/ha), alors que la commune manque d'espace verts, d'emplois et des équipements publics suffisants pour soutenir cette augmentation de population (crèches, magasins d'alimentation, espaces de jeux, maison de quartier, annexes mairie..) ;
- l'absence de Plan local de déplacement urbain, donnant la priorité aux liaisons douces (voies piétonnes, pistes cyclables en site propre) ;
- l'accessibilité au quartier pas suffisamment précisée qui l'incite à suggérer l'ouverture de la bretelle n°7 sur l'A4 ;
- son parti architectural avec 5 à 6 tours de 60 m de hauteur sur un sol instable ;
- son manque d'ambition au plan énergétique en passant à côté de l'occasion de créer un éco-quartier avec des bâtiments passifs en s'appuyant sur la proximité immédiate du cluster développement durable ;
- l'insuffisante prise en compte des risques d'inondation et de la nécessité de préserver des sols à l'état naturel pour permettre l'infiltration d'une partie des EP ;
- enfin et surtout son impact écologique négatif basé sur les mêmes observations que l'association CEDRE.

En conséquence, le GL EELV se dit pour l'identification de réservoirs de biodiversité sur le plan, un maillage efficace des pistes cyclables identifiées sur un plan mais se déclare opposé à la prise en compte des toitures terrasses dans le calcul des superficies en espaces verts ; à la comptabilisation des surfaces traitées en EVERGREEN à hauteur de 50% des espaces verts ; à la disparition d'espaces naturels tels que la ZNIEFF de la Bonne Eau, à l'aire de repos pour les oiseaux des Fontaines Giroux et à l'espace boisé des Armoiries.

Mme Pascale DELHAYE et M. Frédéric MASSOT reprochent la situation d'enclavement du quartier par rapport au centre ville et estime son accès sous-dimensionné au regard du nombre de logements et de bureaux.

Mme Eliette FRETILLET remet en cause l'utilité de certains éléments du programme immobilier (centre commercial, bureaux, logements).

Dans son mémoire en réponse, le Directeur Général d'EPAMARNE a répondu précisément à toutes les remarques contenues dans les observations consignées dans les registres d'enquête, avec la volonté d'apporter toutes les clarifications et les justifications des choix opérés par le maître d'ouvrage concernant les problématiques soulevées par les intervenants sur le projet lui-même, sur le développement durable, sur la desserte du projet et sur l'aspect foncier.

En outre, il propose certains aménagements au projet de nature à répondre aux principales préoccupations des intervenants, notamment :

- le renforcement des mesures de prévention contre les nuisances sonores par la préconisation d'une isolation acoustique efficace des nouveaux bâtiments et par la mise en place d'un écran le long de l'A4 ;
- le renforcement des mesures de prévention contre la pollution atmosphérique, par la revalorisation de l'écran végétal le long de l'autoroute A4 et par la modification envisagée du lieu d'implantation du groupe scolaire et de la crèche afin de les éloigner de la source de pollution que constitue l'autoroute ;
- l'engagement du maître d'ouvrage à reconstituer le potentiel et les fonctions de la liaison écologique identifiée au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui traverse le site de la ZAC et à faire appliquer le principe "zéro phyto" sur l'ensemble de la ZAC ;
- l'amélioration de l'intégration dans l'environnement des quelques immeubles de grande hauteur par une diminution envisagée de leur hauteur et par une réduction du secteur d'application du règlement autorisant une hauteur de 60 m ;
- la création d'une liaison Est-Ouest par le rétablissement du chemin des Boutareines qui permettra de relier le centre-ville à la gare ;
- la conduite d'une réflexion sur la possibilité de mettre en place, dès la conception détaillée des espaces publics, l'ensemble des mesures nécessaires pour permettre la réalisation d'un réseau de chaleur alimenté par une source géothermale ;
- la volonté manifestée par l'EPAMARNE de favoriser les liaisons douces au sein du futur quartier et pour relier le centre ville et les autres ZAC ;
- l'engagement d'EPAMARNE à réaliser (dès appropriation des parcelles concernées) des investigations complémentaires sur l'emprise pour rechercher les éventuelles pollutions du sol et prendre les mesures de dépollution nécessaires ;
- la possibilité de conduire une réflexion sur la proposition du Groupe Local EELV d'ouvrir la bretelle n°7 sur l'A4 ;
- le constat fait par le maître d'ouvrage que la principale problématique entre la commune de Bry et le projet Marne-Europe ainsi que la gare BVC est le franchissement de l'autoroute et que sa mise en œuvre (non prévue dans le projet) nécessite une réflexion approfondie de la part d'EPAMARNE ;
- l'engagement d'EPAMARNE à retenir la proposition du GL-EELV de ne démarrer les saillies qu'à partir du 2<sup>ème</sup> étage pour faciliter la gestion de l'espace public et affirmer le socle des bâtiments ;
- l'engagement d'EPAMARNE à maximiser la surface de pleine terre dans chacune des opérations et à examiner deux hypothèses (infiltration forcée ; ouvrages de rétention) dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du dossier loi sur l'eau.

**Compte tenu des aménagements proposés par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur considère que les observations du public qui ont été formulées ne sont pas de nature à remettre en cause la réalisation du projet de la ZAC Marne-Europe tel qu'il est présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.**

## 5. Conclusions sur l'utilité publique et l'intérêt général du projet

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de réalisation de la ZAC Marne Europe se justifie pour les raisons suivantes :**

### ➤ **au plan de son utilité publique et de son intérêt général**

Ce projet s'appuie sur le projet urbain défini par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui s'articule autour de contrats de développement territorial définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements en vue de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France et de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain.

Il répond aux objectifs fixés par le CDT des Boucles de la Marne signé le 22 juin 2015 entre les partenaires publics.

Il s'inscrit dans l'aménagement du périmètre de la future gare multimodale Bry-Villiers-Champigny de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express qui permettra, à l'horizon 2022, de faire l'interconnexion :

- entre le RER E et la ligne Rouge (15 sud) du métro ;
- avec le transport en site propre Altival développé par le STIF et sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général du Val-de-Marne ;
- avec l'ensemble du réseau de bus via une gare routière.

Il participera à l'essor économique du territoire, permettra la construction de logements de petite capacité répondant aux besoins recensés de la population locale et encouragera le développement de commerces et de services.

Il contribuera à faire émerger une centralité urbaine entre les territoires des communes de Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

### ➤ **au plan de son acceptabilité sociale**

Le dossier de création de la ZAC Marne-Europe a été établi après que l'étude d'impact ait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale suivi d'une réponse d'EPAMARNE et d'une concertation préalable avec les habitants (du 25 septembre au 12 octobre 2015) dont le maître d'ouvrage a tiré de bilan avant de valider le dossier de création de la ZAC .

Par délibération en date du 12 novembre 2015, le conseil municipal a donné un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC Marne Europe.

Les PPA (conseil départemental du Val-de-Marne, commune de Villiers-sur-Marne, CIPENAF) qui se sont prononcés ont émis un avis favorable à la réalisation du projet.

En outre, ce projet apparaît compatible avec :

- les orientations du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) qui indiquent un fort potentiel de densification urbaine et une trame « quartier à densifier à proximité d'une gare du GPE » et identifient les emprises de l'ex-VDO comme faisant partie du Territoire d'intérêt métropolitain de la vallée de la Marne ;
- les défis du PDUIF ;
- les orientations du SRCE et du SDAGE ;

et s'inscrit dans les prévisions du PADD et de l'OAP Quartier Marne-Europe du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne.

### ➤ **au plan de l'environnement**

Ce projet vise à urbaniser les friches de l'ex-Voie de Desserte Orientale, tout en limitant la consommation des espaces par la réintégration des friches urbaines.

Le site d'emprise du projet ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière. Il n'est pas répertorié comme Site Classé, ni comme ZPPAUP ni comme EBC (espace boisé classé).

Les milieux naturels situés sur le site du projet présentent une qualité écologique faible et une dégradation importante. La ZNIEFF de type 1 située dans le secteur compris entre les deux voies ferrées présente un intérêt écologique limité au regard des relevés effectués dans le cadre de l'étude d'impact et des impacts significatifs constatés sur la faune et la flore à la suite des travaux de construction d'un bassin de stockage des eaux pluviales réalisés sur ce secteur.

L'objectif du projet est de reconstituer la fonctionnalité écologique du site en réalisant :

- un faisceau Nord-Sud au sol de jardins métropolitains connectés, composés de formations végétales et d'espèces indigènes favorables à la biodiversité, à partir du réaménagement écologique de l'entre-deux ferroviaires, notamment du secteur de la Bonne Eau actuellement dégradé ;
- la requalification écologique d'un tronçon du talus de l'autoroute A4 ;
- l'aménagement des toitures végétalisées qui constitueront un ensemble de milieux relais favorables aux espèces cibles et permettront de recréer des habitats plus qualitatifs sur lesquels aucune dégradation anthropique ne sera possible.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **Le commissaire enquêteur :**

- après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure d'enquête ;
- après avoir pris connaissance du dossier et compléter son information auprès du chef de projet ;
- après avoir reçu le public lors des **cinq permanences** effectuées dans la commune de **Villiers-sur-Marne** ;
- après avoir analysé les **seize** observations du public consignées dans les registres d'enquête ;
- après avoir examiné la réponse apportée par l'EPAMARNE aux observations du public ;

#### **Compte tenu des conclusions qui précèdent, recommande au maître d'ouvrage :**

- d'optimiser l'intégration des bâtiments de grande hauteur dans l'environnement pavillonnaire et d'en limiter le secteur autorisé ;
- de prévoir un système de gestion efficace des eaux pluviales afin de prévenir tout risque d'inondation sur l'emprise de la ZAC ;
- de conduire une réflexion sur la possibilité de mettre en place l'ensemble des mesures nécessaires pour permettre la réalisation d'un réseau de chaleur alimenté par une source géothermale ;
- de conduire une réflexion sur la réalisation, à terme, d'une couverture de l'autoroute A4 à hauteur de la ZAC Marne-Europe ; un tel ouvrage présenterait le double avantage de relier directement la commune de Villiers-sur-Marne à la commune de Bry-sur-Marne et de protéger efficacement les personnes, appelées à séjourner dans le quartier, des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique résultant du trafic routier de l'A4.



**et donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet de ZAC Marne-Europe soumis à l'enquête publique unique préalable qui s'est déroulée en mairie du lundi 14 mars au vendredi 15 avril 2016.**

A Choisy-le-Roi, le 25 mai 2016

Le commissaire enquêteur

André DUMONT