

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

VILLE DE VILLEJUIF.

ENQUÊTE PUBLIQUE.

Sur la demande présentée par la société SADEV 94, maître d'ouvrage pétitionnaire.

**RAPPORT RELATIF A LA DEMANDE D'AUTORISATION
D'AMÉNAGER LA ZAC CAMPUS GRAND PARC, AU TITRE
DE LA LOI SUR L'EAU.**

10 juin 2016

GÉRARD CHATAIGNIER.

Commissaire Enquêteur

21, rue d'Estienne d'Orves.

94170 LE PERREUX-SUR-MARNE.

Tél. : *01 48 72 84 18 (domicile).*

01 48 72 15 05 (bureau).

06 10 82 67 32 (portable).

01 48 72 45 15 (télécopie).

Courriel : ifets@wanadoo.fr

Suppléant : M. Bruno MARTINELLI

Tél. : *06 89 61 02 44*

SOMMAIRE

PARTIE 1

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE.

- Introduction.
- Présentation du pétitionnaire (la société « SADEV 94 »).
- Objectifs du projet.
- Coût de l'opération.
- Planning.
- Classements des activités.
- Commentaires préalables relatifs au dossier de demande d'autorisation.
- Commentaires complémentaires du Commissaire Enquêteur.
- Réunion préparatoire.
- Réponses et compléments d'informations de SADEV 94.

CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

- Organisation de l'enquête.
- Modalités de l'enquête.
- Déroulement de l'enquête.

CHAPITRE 3 : EXAMEN DES RÉPONSES DE LA STÉ SADEV 94.

ANNEXES

PARTIE 2 (rendue séparément)

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

PARTIE 1

- *GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE*
- *ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE*
- *EXAMEN DES RÉPONSES DE LA SOCIÉTÉ « SADEV 94 »*
- *ANNEXES*

LEXIQUE

Le dossier de demande d'autorisation contient de nombreux termes techniques et acronymes qu'ils convient de préciser.

Dans mon rapport ceux-ci seront signalés par le symbole (*).

AVP b : Avant-Projet indice b

BASIAS : est l'acronyme d'une base de données française créée en 1998 pour récolter et conserver des « anciens sites industriels et activités de services » (sites abandonnés ou non) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués (ce qui signifie que tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués).

BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

CAVB : Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

CNPN : Conseil National de la Protection de la Nature.
Protection des espèces.

DEBIT DE FUITE: Débit d'eaux pluviales qui s'évacuent des bassins et des noues de rétention.

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

IGR : Institut Gustave Roussy

IOTA : Installations, Ouvrages, Travaux et Activités.

LOI SUR L'EAU : du 3 janvier 1992
Dispositif juridique destiné à garantir une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

NATURA 2000 : Le réseau Natura 2000 concerne des sites de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent.

NGF : Nivellement Général de la France. Altitude en chaque point du territoire.

UNE NOUE : est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour être évacuée via un trop plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place permettant ainsi la reconstruction des nappes phréatiques.

- PPR** : Plan de Prévention des Risques.
- SADEV 94** : (Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du département du Val de Marne) est l'aménageur de l'opération « Campus Grand Parc » pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre(CAVB).
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
Outil de planification, institué par la Loi sur l'Eau, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons des cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines).
- SDP** : Structure de Découpage du Projet ; Le regroupement des livrables du projet qui organise et définit la totalité du contenu du projet.
- SHON** : Surface Hors Œuvre Nette.
Surface d'un local, en additionnant tous les étages, après déduction des parties considérées non aménageables (locaux techniques, balcons, garages...).
- VIAIRE** : Qui a trait à la voie publique.
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté.
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Chapitre 1

GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE.

INTRODUCTION :

Le dossier déposé en Préfecture concerne l'aménagement de la ZAC (*) Campus Grand Parc à VILLEJUIF (94 – Val de Marne).

Les travaux concernés sont soumis au régime de l'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (*)

C'est l'objet de la présente demande.

PRÉSENTATION DU PÉTITIONNAIRE (la société SADEV 94).

La société SADEV 94 (*) a été désignée aménageur de la ZAC (*) en fin d'année 2011.

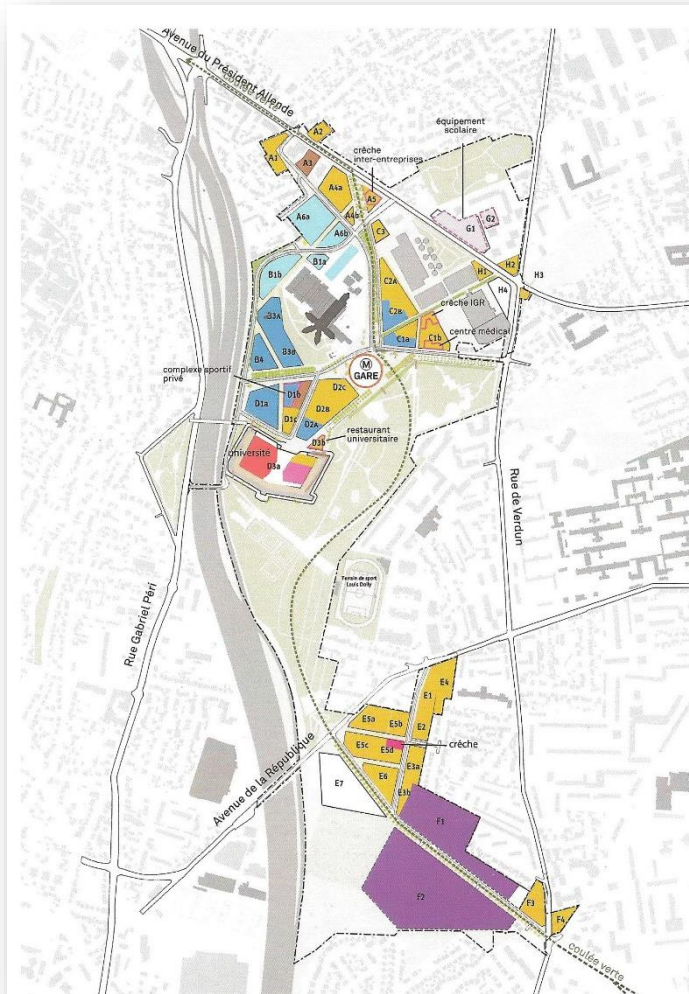
Le département et 14 villes du Val de Marne, ont créé le 23 juillet 1986 cette société d'économie mixte (SEM) entièrement dédiée à l'aménagement et au développement économique du territoire.

Sa mission est de concevoir les programmes, assurer leur faisabilité, développer et animer les procédures qui leur sont liées.

SADV 94 envisage et conçoit, pour les villes du Val de Marne, leurs grands projets, apporte son expertise technique et financière et réalise des opérations de construction pour le public et le privé.

SADEV 94 en chiffres :

Capital social	: 10 099 050 €
Fonds propres	: 45 000 000 €
Chiffre d'affaires	: 61 579 000 €
Effectifs	: 43 personnes.



OBJECTIFS DU PROJET :

L'opération Campus Grand Parc a pour objectif de développer un **campus urbain à vocation internationale, centré sur la recherche et l'innovation** dans le secteur de la santé et des biotechnologies, tout en offrant des conditions de vie adaptées aux besoins des habitants du territoire (logements, emplois, transports, cadre de vie, commerces, services) et aux salariés du site.

Le pilotage stratégique du projet est assuré par la **Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre (CAVB)** dans le cadre d'un partenariat renforcé avec la **ville de VILLEJUIF**.

L'opération d'aménagement Campus Grand Parc fait par ailleurs intervenir de multiples partenaires tels l'Association Cancer Campus, la Conférence

Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre, l'Institut Gustave Roussy et le Département du Val de Marne.

La ZAC (*) représente une emprise de 82 hectares dont 15 hectares d'îlots créés constructibles et 14 hectares d'espaces publics aménagés.

Le projet se situe au cœur du Grand Paris.

L'aménagement de la ZAC (*) doit permettre la mise en œuvre d'un programme global des constructions d'environ 415 000 m² de surface plancher, ainsi répartie :

- 215 000 m² dédiés au logement :
3 300 logements (sociaux 27.2%, en accession 72.8%)
- 150 000 m² dédiés aux activités économiques :
Bureaux, activités liées aux biotechniques etc.... qui devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.
- 20 000 m² dédiés au pôle d'enseignement et de formation aux métiers de santé.
- 30 000 m² d'équipements, commerces et services.

Sont aussi prévus la construction d'écoles (33 classes), d'un gymnase, de 3 terrains de tennis, d'une coulée verte etc...

COÛT DE L'OPÉRATION :

Le montant des dépenses, échelonnées dans le temps, s'élève à 211 481 312 € dont 92 842 884 € d'acquisitions de terrains et 62 300 765 € de travaux divers.

Ce budget est équilibré par la vente des charges foncières.

PLANNING



Une dérogation a été sollicitée le 23 novembre 2015 pour commencer les travaux en novembre 2016. Ils concernent principalement la voie d'accès au chantier de la gare et aux chantiers de la ZAC.

CLASSEMENT DES ACTIVITÉS : liste IOTA (*)

Le projet est soumis à une autorisation et trois déclarations au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE	OBJET	PROJET	REGIME	ARRETE
1.1.1.0	Sondage, forage y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).	Plusieurs équipements piézométriques ont été installés sur le site lors de l'étude hydro géotechnique réalisée à l'échelle de la ZAC. Les caractéristiques de ces piézomètres sont fournies dans le présent rapport. Par ailleurs, des sondages, forages et essais de pompage seront effectués dans le cadre des travaux de la ZAC (études géotechniques, suivi des piézomètres...). Ces différents sondages seront déclarés à la Police de l'Eau au fur et à mesure de leur réalisation.	D	Arrêté du 11 septembre 2003 modifié
2.1.5.0	Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1. Supérieure ou égale à 20 ha 2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Cette rubrique peut être concernée par le projet si une partie des eaux sont rejetées par infiltration. Les essais de perméabilité sur site et l'expertise du bureau d'étude hydro géotechnique sur la possibilité règlementaire et technique de l'infiltration sur le site ont mis en évidence que l'infiltration des eaux pluviales était limitée sur le site. Néanmoins, les eaux pluviales pourront être infiltrées ponctuellement au droit des zones où la perméabilité est favorable. Dans ce cadre, le projet est concerné par cette rubrique. La surface totale du projet et des bassins versants interceptés par le projet est supérieure à 20 ha.	A	Néant
3.2.3.0	Plans d'eau, permanents ou non : - dont la superficie est supérieure à 3 ha (A) - dont la superficie est supérieure à 0.1 ha mais inférieure à 3 ha (D).	L'ensemble des zones de rétention à ciel ouvert sur la ZAC est considéré comme des plans d'eau non permanents. La surface estimée sur les espaces publics est de 1.8 ha environ	D	Arrêté du 27 août 1992

ARTICLE	OBJET	PROJET	REGIME	ARRETE
3.2.4.0	<p>1. Vidanges des plans d'eau issus de barrages de retenue, dont la hauteur est supérieure à 10 m ou dont le volume de la retenue est supérieur à 5 000 000 m³ (A).</p> <p>2. Autres vidanges de plans d'eau, dont la superficie est supérieure à 0.1 ha, hors opération de chômage des voies navigables, hors piscicultures mentionnées à l'article L.431-6 du code de l'environnement, hors plans d'eau mentionnés à l'article L.431-7 du même code (D). Les vidanges périodiques des plans visés au 2° font l'objet d'une déclaration unique.</p>	La rubrique 3.2.4.0 s'applique systématiquement dès lors que la rubrique Plan d'Eau est visée.	D	Arrêté du 27 août 1992

D : Déclaration

A : Autorisation

COMMENTAIRES PRÉALABLES RELATIFS AU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION.

- ▶ Dans un courrier du 28 janvier 2016, le service « Police de l'Eau » de la Préfecture a jugé le dossier complet et régulier au sens de l'article R 214-8 du code de l'environnement.
- ▶ L'autorité environnementale a jugé le dossier présenté « globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée, bien que soit noté un manque d'éléments sur le projet architectural et paysager ».
- ▶ Le 20 octobre 2015 la Directrice des services de l'environnement et de l'assainissement du Val de Marne, a transmis une autorisation de principe pour un raccordement et un rejet sur le réseau départemental d'assainissement.

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête est un document de 95 pages complété de nombreuses annexes et plans.

Il a été rédigé avec le concours des sociétés BERIM et ATEVE et daté d'octobre 2015.

- ▶ Le sommaire général de ce dossier est le suivant :
 - Introduction générale
 - Identification du pétitionnaire
 - Localisation du projet
 - Nature et objet des travaux avec rubriques concernées par la Règlementation
 - Document d'incidence
 - Analyse de l'état initial : milieu physique, milieu biologique, patrimoine paysager, risques naturels et technologiques, compatibilité avec le SDAGE (*) et le SAGE (*), compatibilité avec l'article L 211-1 du code de l'environnement.
 - Impacts et mesures liés à l'aménagement :
 - Topographie, sols et sous-sols, eaux souterraines et eaux de surface, assainissement des eaux usées, patrimoine biologique, patrimoine paysager.
 - Mesures de protection diverses pendant le chantier
 - Mesures relatives aux moyens de surveillance et d'intervention.
- ▶ Annexes

COMMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le dossier déposé par la société SADEV 94 est complet et détaillé ;

Il répond à une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et plus particulièrement au mode de gestion des eaux pluviales.

Il est donc logique et nécessaire de fournir toutes les études réalisées à ce sujet. Cependant la présentation très technique du projet d'aménagement risque d'inhiber aux yeux des lecteurs les objectifs et les intérêts de celui-ci.

Aussi afin de répondre aux éventuelles questions posées durant mes permanences, j'ai demandé à la société SADEV 94 (*) de me fournir les renseignements complémentaires ci-dessous.

Ceux-ci ont fait l'objet de ma part d'un courrier daté du 21 mars 2016 (voir annexe 1).

1. Quels sont les intérêts majeurs du projet : comparaison entre les situations actuelles et futures ?
2. Adresse de la « maison du projet » ?
3. Que signifie l'acronyme AVP b ?
4. Pensez-vous connaître des opposants au projet ?

RÉUNION PRÉPARATOIRE :

Afin de réunir les meilleures conditions pour assurer un bon déroulement de l'Enquête Publique, les services de la Préfecture ont sollicité la SADEV 94 (*) pour exposer leur projet « ZAC Campus Grand Parc », objet de la présente demande.

Une réunion a eu lieu en Préfecture le vendredi 4 mars 2016 avec, pour participants :

Freddy LOPES et Michèle NICOLAS	: Direction des Affaires Générales et de L'Environnement
Raphaël REVEL	: SADEV 94
Emmanuel JACQUOT	: Aménagement du Val de Bièvre
Gérard CHATAIGNIER	: Commissaire Enquêteur

M. REVEL nous a présenté le projet ZAC « Campus Grand Parc » et nous a remis une plaquette et des plans ;

N'ayant alors connaissance que du résumé non technique de la demande d'autorisation, nous lui avons demandé des précisions sur les points suivants :

- ▶ Rôle du SADEV 94 (*)
- ▶ Coût du projet et son équilibre financier
- ▶ Les avantages pour les habitants de Villejuif
- ▶ La notion de « rejet zéro » des eaux pluviales
- ▶ La préservation des espaces verts
- ▶ Les expropriations

M. REVEL a joué la parfaite transparence et a répondu avec clarté à toutes nos questions.

Il s'est engagé à nous fournir des documents complémentaires et nous a informé de l'existence d'une « maison du projet » ;

Les dates de permanence du commissaire enquêteur, l'affichage et la publication dans 2 journaux ont été fixés.

Le dossier de demande d'autorisation déposé par la SADEV 94(*) m'a été remis en fin de réunion.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS D'INFORMATION DE SADEV 94

Par un envoi daté du 5 avril 2016, la société SADEV 94 (*) a souhaité joindre au dossier « Loi sur l'Eau » initial, un additif ainsi qu'un exemplaire de l'étude d'impact avec un résumé non technique.

- ▶ L'additif concerne des ajustements du plan programme.

Ceux-ci n'ont pas été portés à la connaissance de l'autorité environnementale lors de l'analyse du dossier d'enquête publique.

Il s'agit de légères modifications sur les surfaces dédiées au logement, aux activités économiques et au pôle d'enseignement -formation.

Un gymnase et un groupe scolaire seront désormais situés hors ZAC (*).

Ces changements n'affectent en rien les incidences du projet au regard de la Loi sur l'Eau (*).

Remarque : Le dossier relatif à la demande de dérogation pour destruction d'individus, déplacement d'espèces et de destruction/altération d'habitats d'espèces fait actuellement l'objet de compléments.

- ▶ L'Etude d'impact (417 pages).

Celle-ci est datée du 14 février 2011.

Elle présente le projet où actuellement le foncier est sous-utilisé et où il y a une opportunité de développement urbain rare à une telle proximité de PARIS.

Les principaux éléments ont été repris et réactualisés dans le dossier initial.

CHAPITRE 2

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun (Seine-et-Marne), Madame S. FAVIER, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 22 février 2016.

Monsieur Bruno MARTINELLI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

MODALITÉS DE L'ENQUÊTE :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne, a pris un arrêté (n°2016/1042) fixant les modalités de celle-ci :
- Dates et durée : du mercredi 4 mai 2016 au lundi 6 juin 2016 inclus, soit 34 jours consécutifs.
- Permanences assurées salle RADOT, ruelle aux puits, place de la Fontaine à Villejuif, aux dates et heures indiquées ci-dessous :
- - ▶ Mercredi 4 mai 2016 de 14 à 17h
 - ▶ Mercredi 11 mai 2016 de 14 à 17h
 - ▶ Jeudi 19 mai 2016 de 9 à 12h
 - ▶ Samedi 21 mai 2016 de 9 à 12h
 - ▶ Lundi 6 juin 2016 de 14 à 17h.

Le dossier de la demande d'autorisation comprenant notamment une étude d'impact et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est tenu à la disposition du public en mairies de VILLEJUIF et de l'HAY-LES-ROSES, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des mairies.

Un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête est publié dans les journaux suivants :

- ▶ Le Parisien 94
- ▶ Les Echos

Des affiches d'avis d'enquête publique sont apposées sur les panneaux municipaux.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

J'ai assuré, salle RADOT à Villejuif, 5 permanences (une par semaine) du mercredi 4 mai au lundi 6 juin 2016.

► Première permanence : mercredi 4 mai 2016 de 14 à 17h.

Ouverture de l'enquête publique

Très bon accueil en mairie.

- Visite de courtoisie de Monsieur Emmanuel JACQUOT, directeur de l'aménagement (Val de Bièvre). Celui-ci m'a précisé que :
 - Une demande de déclaration d'utilité publique devrait être déposée en juillet prochain avec un dossier d'étude d'impact réactualisée.
 - Une concertation publique est programmée pour la fin de l'année.
 - Les expropriations devraient être limitées.
 - Des promoteurs sont déjà intéressés car la conjoncture est favorable avec l'arrivée du métro en 2022-2024 (lignes 14 et 15).

- Madame Claude LORENIAN possède un terrain (en cours de succession) de 2100 m2 situé à priori sur la zone concernée par la ZAC (*) Campus Grand Parc. Elle aimerait pouvoir lire un plan précis avec indication des rues et des parcelles cadastrales et savoir dans quelle mesure elle sera impactée par le projet. Elle s'est montrée relativement critique sur l'avenir de celui-ci.

► Deuxième permanence : Mercredi 11 mai 2016 de 14 à 17h.

Monsieur Emmanuel JACQUOT m'a apporté des plaquettes de présentation de la ZAC (*) Campus Grand Parc destinées aux visiteurs.

Il m'a précisé que les expropriations toucheraient environ 80 parcelles sur 176.

D'autre part il m'a confirmé que la présente demande d'autorisation devait être déposée avant la demande de déclaration d'utilité publique.

► Troisième permanence : Jeudi 19 mai 2016 de 9 à 12h.

- Monsieur Alain LIPIETZ a pris connaissance du dossier et va me transmettre rapidement son rapport.
Compte tenu des terrains en pente, le ruissellement des eaux pluviales pose un gros problème à la ville de Villejuif et ses habitants (inondations).
- Madame Claude LORENIAN est venue une seconde fois. Elle souhaite voir construire des parkings et des aires de livraison.
Elle souligne qu'une forte concentration humaine favorise les problèmes psychologiques et de santé pour la jeunesse.

► **Quatrième permanence : Samedi 21 mai 2016 de 9 à 12h.**

Aucune personne ne s'est présentée lors de cette permanence.

- Le vendredi 20 mai 2016, j'ai reçu les observations formulées par Monsieur Alain LIPIETZ. Il s'agit d'un document de 4 pages (voir annexe 3) que j'ai inséré dans le registre d'enquête publique.

Monsieur LIPIETZ :

- Fait l'historique de la ZAC (*) Campus Grand Parc,
- signale que l'étude d'impact, soumise à la présente enquête, ne correspond pas au dossier de réalisation arrêté le 21 décembre 2015,
- précise les problèmes rencontrés par l'écoulement des eaux pluviales.

Il formule :

- **Une recommandation :**

« Surseoir à la demande d'autorisation jusqu'à la fourniture au public d'une étude d'impact correspondant au dossier de réalisation arrêté le 21 décembre 2015. »

- **Une proposition :**

« Poser qu'en tout état de cause, l'imperméabilisation massive résultant de la ZAC n'est acceptable que moyennant une sécurisation définitive (par leur ouverture au public sous forme d'espace vert rattaché aux Hautes Bruyères) des deux zones de pleine terre que sont l'ouest des Maraîchers et le SIPB. » (terrain intercommunal).

- Le vendredi 23 mai 2016, des personnes sont venues en mairie consulter le dossier soumis à l'enquête publique :

- Une première (qui n'a pas inscrit son nom sur le registre) s'est félicitée du projet et de la qualité des études.
- M. et Mme JEAN PIERRE souhaitent vendre leur maison située au 183 avenue de la République. Ils demandent à qui s'adresser.

► **Cinquième et dernière permanence : Lundi 6 juin 2016 de 14 à 17h.**

- Mme Claude LORENIAN (3^{ème} visite) formule des critiques envers la Sté SADEV 94. Elle s'interroge sur la non utilisation de la géothermie alors qu'une commune voisine CHEVILLY-LARUE alimente avec ce procédé des équipements de VILLEJUIF.

- M. et Mme JEAN PIERRE souhaitent vendre leur pavillon situé 183 avenue de la République (lot 66) ; la SADEV 94 les a visités plusieurs fois depuis 2010. Les maisons avoisinantes ont été vendues et il semblerait que SADEV 94 ne soit pas intéressé par ce pavillon qui à ce jour est isolé et fortement déprécié.
- Monsieur Alain LIPIETZ ne s'oppose pas du tout au projet, mais rappelle les problèmes récurrents de l'évacuation des eaux pluviales à VILLEJUIF, qui se sont accentués avec les récentes intempéries.
Pour lui il est impératif de conserver des zones non bétonnées comme le E7 figurant sur le plan mais non affecté.

Clôture de l'enquête publique.

L'Enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect des règles administratives.

CHAPITRE 3

EXAMEN DES RÉPONSES DE LA SOCIÉTÉ SADEV 94 :

Toutes les informations complémentaires que j'avais demandées dans mon courrier 21mars 2016 (voir annexe 1) ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la société SADEV 94 daté du 11 avril 2016 (voir annexe 2).

- ▶ « Une maison du projet » est située au 39 rue Camille Desmoulins de Villejuif.
- ▶ Un document de 7 pages présente les atouts de Campus Grand Parc :

Un projet bio-cluster :

En plus de la création de programmes de logements et de commerces, le projet vise un véritable développement économique et un rayonnement international de la région Ile de France en cherchant à :

- ▶ Participer au rééquilibrage de l'emploi entre l'Ouest et l'Est de la métropole francilienne,
- ▶ Maintenir des activités économiques artisanales, industrielles et des services urbains,
- ▶ Développer un projet ambitieux en termes d'innovation et de santé.

De nouvelles voies et liaisons seront créées pour faciliter les cheminements au sein du quartier.

Un projet visant une valorisation environnementale :

- Priorité donnée aux transports en commun,
- Réduction des besoins en énergie,
- Passerelles et allées piétonnes,
- Renforcement de la place du végétal,
- Création de 3 ha d'espaces verts ouverts au public,
- Rapprochement emplois et habitats.

Remarque :

Il n'est pas fait part des « inconvénients » du projet (délocalisations, expropriations, augmentation des surfaces bétonnées...).

ANNEXES.

1. Courrier du Commissaire Enquêteur (21 mars 2016)
2. Réponse de la société SADEV 94 (11 avril 2016)
3. Observations formulées par Monsieur Alain LIPIETZ (20 mai 2016)

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

VILLE DE VILLEJUIF.

ENQUÊTE PUBLIQUE.

Sur la demande présentée par la société SADEV 94, maître d'ouvrage pétitionnaire.

**RAPPORT RELATIF A LA DEMANDE D'AUTORISATION
D'AMÉNAGER LA ZAC CAMPUS GRAND PARC, AU TITRE
DE LA LOI SUR L'EAU.**

10 juin 2016

GÉRARD CHATAIGNIER.

Commissaire Enquêteur

21, rue d'Estienne d'Orves.

94170 LE PERREUX-SUR-MARNE.

Tél. : 01 48 72 84 18 (*domicile*).

01 48 72 15 05 (*bureau*).

06 10 82 67 32 (*portable*).

01 48 72 45 15 (*télécopie*).

Courriel : ifets@wanadoo.fr

Suppléant : M. Bruno MARTINELLI

Tél. : 06 89 61 02 44

PARTIE 2

(Rendue séparément)

■ **CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

■ **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

LEXIQUE

Le dossier de demande d'autorisation contient de nombreux termes techniques et acronymes qu'il convient de préciser.

Dans mon rapport ceux-ci seront signalés par le symbole (*).

AVP b : Avant-Projet indice b

BASIAS : est l'acronyme d'une base de données française créée en 1998 pour récolter et conserver des « anciens sites industriels et activités de services » (sites abandonnés ou non) susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués (ce qui signifie que tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués).

BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

CAVB : Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

CNPN : Conseil National de la Protection de la Nature.
Protection des espèces.

DEBIT DE FUITE: Débit d'eaux pluviales qui s'évacuent des bassins et des noues de rétention.

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

IGR : Institut Gustave Roussy

IOTA : Installations, Ouvrages, Travaux et Activités.

LOI SUR L'EAU : du 3 janvier 1992
Dispositif juridique destiné à garantir une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

NATURA 2000 : Le réseau Natura 2000 concerne des sites de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent.

NGF : Nivellement Général de la France. Altitude en chaque point du territoire.

UNE NOUE : est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour être évacuée via un trop plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place permettant ainsi la reconstruction des nappes phréatiques.

PPR : Plan de Prévention des Risques.

- SADEV 94** : (Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du département du Val de Marne) est l'aménageur de l'opération « Campus Grand Parc » pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre(CAVB).
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
Outil de planification, institué par la Loi sur l'Eau, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons des cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines).
- SDP** : Structure de Découpage du Projet ; Le regroupement des livrables du projet qui organise et définit la totalité du contenu du projet.
- SHON** : Surface Hors Œuvre Nette.
Surface d'un local, en additionnant tous les étages, après déduction des parties considérées non aménageables (locaux techniques, balcons, garages...).
- VIAIRE** : Qui a trait à la voie publique.
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté.
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

La société SADEV 94 (*), maître d'ouvrage pétitionnaire, a demandé l'autorisation d'aménager la ZAC (*) Campus Grand Parc au titre de la loi sur l'Eau (*), article 2150.

La loi sur l'Eau (*) du 3 janvier 1992 est un dispositif juridique destiné à garantir une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

L'article 2150 concerne le rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou en infiltration sur le sol ou dans le sous-sol.

Si l'autorisation ne porte que sur la gestion de l'eau, il convient aussi d'appréhender les impacts du programme d'aménagement proposé.

GESTION DE L'EAU :

- ▶ Sur la zone concernée, les nappes phréatiques sont profondes (6,6 à 8,7 mètres). Elles ne seront pas impactées par les travaux.
- ▶ Aucun captage d'eau pour l'alimentation comme pour l'industrie n'est exploité sur la commune de Villejuif.
- ▶ La ZAC (*) sera équipée d'un réseau séparatif.
- ▶ Les eaux usées seront collectées et envoyées sur les stations communales de Valenton et d'Achères.
- ▶ Les eaux pluviales :
L'aménagement de la ZAC (*) va générer une modification du ruissellement des eaux pluviales, voire une augmentation du ruissellement du fait de l'augmentation de l'imperméabilité du site.
Le principe du « rejet zéro » sera appliqué pour les eaux pluviales c'est-à-dire qu'il est prévu, d'une manière générale, de conserver les eaux pluviales et de les infiltrer à l'intérieur de la zone concernée.

Des études de perméabilité du sol ont permis de dimensionner les volumes de rétentions : 2491 m³ pour les espaces publics, 2738 m³ pour les espaces privés.

Ces rétentions sont constituées de noues (*), de bassins et d'ouvrages enterrés. En cas de débordement, un débit de fuite régulé de 2l/s/ha permettra un rejet dans le réseau « eaux pluviales existant » vers la Bièvre.

Les eaux pluviales pouvant être potentiellement polluées (hydrocarbures sur les voiries et les parkings) seront préalablement traitées sur des séparateurs débourbeurs-déshuileurs.

Les mesures prises concernant la gestion des eaux répondent aux prescriptions de la loi sur l'Eau (*), le SDAGE (*) et le SAGE (*) du bassin hydrographique concerné.

À cet effet, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie a été consultée.

PATRIMOINE BIOLOGIQUE :

Une zone particulière va subir un impact direct sur la faune et la flore.

Il s'agit du secteur des friches au nord du parc des Hautes Bruyères. Des logements et des bâtiments sont prévus à la place ce qui correspond à une perte de 2 ha de friches.

Celles-ci abritent des espèces végétales communes, mais aussi des espèces animales ayant un enjeu écologique pour un milieu urbain, en particulier le crapaud calamite, espèce protégée.

Le 23 avril 2015, la SADEV 94 (*) a déposé auprès du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) un dossier de demande de dérogation pour destruction d'individus, déplacement d'espèces et destruction-altération d'habitats d'espèces.

SADEV 94 devra donc mettre en œuvre une mesure compensatoire visant à conserver l'habitat propice à la conservation de l'espèce concernée ou retrouver un autre site sur la commune présentant une surface supérieure ou égale, avec les mêmes caractères biologiques et écologiques que celui détruit pouvant accueillir l'espèce en lui permettant de s'y développer et de s'y reproduire.

PATRIMOINE PAYSAGER :

Le paysage du quartier est amené à se transformer radicalement et surtout se valoriser.

En effet le projet prend place dans un secteur aujourd'hui relativement libre de construction.

Cependant le projet rognera sur 2,7 ha d'espaces verts.

Cette perte sera compensée par la création de 5,9 ha d'espaces verts supplémentaires qui seront ouverts au public et protégés.

Plus de 700 nouveaux arbres seront plantés.

POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL :

Une étude de pollution des sols a été réalisée en octobre 2012.

Les résultats analytiques mettent en évidence que la qualité générale des sols n'est pas réhabilitaire pour les usages prévus par le plan de programmation de la ZAC (*) (logements, bureaux, commerces, équipements, espaces verts...).

Cependant la circulaire du 8 février 2007 relative aux Établissements sensibles (crèche, école, lycée...) stipule que les établissements accueillant des populations dites sensibles (nourrissons, enfants,

personnes âgées) ne doivent pas être implantés sur des terrains présentant des pollutions, sauf en cas d'impossibilité ce qui nécessitera des mesures compensatoires.

Dans le projet certaines ICPE (*) pourront être impactées.

Il sera donc nécessaire de réaliser des analyses complémentaires et de définir des mesures compensatoires techniques définitives.

À ce jour, ce point important reste à préciser.

PROJET IMMOBILIER :

Le projet vise à rassembler autour de l'Institut Gustave Roussy des compétences médicales et scientifiques, des entreprises, des centres de formation ... tout en offrant des conditions de vie adaptées aux besoins des habitants (logements, emplois, transports, commerces, services, cadre de vie...).

Ce projet ambitieux (15% de la superficie de la ville de Villejuif) permettra sans aucun doute une amélioration sensible de la situation actuelle avec la construction d'environ 415 000 m² de surface de plancher permettant :

- ▶ La réalisation de 3300 logements en respectant la mixité (27,2% sociaux, 72,8% en accession) soit 51,8%,
- ▶ 36,1% dédiés aux activités économiques (bureaux, biotechniques...),
- ▶ 4,8% dédiés au pôle enseignement-formation,
- ▶ 7,3% dédiés aux équipements scolaires et sportifs, commerces et services.

Le projet inclus cependant des expropriations (en principe relativement réduites), mais dont le dossier déposé ne fournit pas de précisions et il présente un équilibre financier, à ce jour, hypothétique, dans l'attente des éventuels promoteurs intéressés. Des contacts sont en cours et la conjoncture est favorable avec l'arrivée du métro sur le site en 2023-2024.

Les travaux vont être réalisés sur une période de plus de 10 années ; durant celle-ci beaucoup d'hypothèses pourront et devront être levées.

Un dossier de déclaration d'utilité publique et une étude d'impact réactualisée devraient être déposés avant la fin de l'année 2016. Ces documents permettront peut-être de lever certaines incertitudes.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

La société SADEV 94 (*) a été désignée aménageur de la ZAC (*) Campus Grand Parc en fin d'année 2011.

À ce titre elle a déposé en 2015 un dossier de demande d'autorisation d'aménager cette ZAC (*) au titre de la Loi sur l'Eau (*) (article 2.1.5.0.) concernant les rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol lorsque la surface impactée est supérieure ou égale à 20 ha.

Cette loi du 3 janvier 1992 est un dispositif juridique destiné à garantir une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La présente enquête a été lancée avant la demande de déclaration d'utilité publique à laquelle sera jointe une étude d'impact réactualisée (celle présentée à l'enquête date de janvier 2011).

Il n'est pas possible d'émettre un avis circonstancié en se limitant à la gestion de l'eau sans en formuler un aussi sur le projet d'aménagement lui-même qui touche 15% de la superficie de la ville de VILLEJUIF.

D'ailleurs aucun visiteur ne s'est prononcé sur les problèmes d'eau, mais tous se sont intéressés aux travaux (logements, écoles, crèches...).

Le Commissaire enquêteur,

Après avoir étudié le dossier de demande d'autorisation et ses compléments, rencontré le pétitionnaire, analysé les réponses de celui-ci et après avoir entendu les visiteurs lors de ses permanences :

PRENANT EN COMPTE :

- Les incertitudes techniques et financières non levées à ce jour,
- les expropriations (environ 80 parcelles),
- la profonde transformation du cadre de vie des habitants de la zone concernée :
 - 82 ha soit 15% de la superficie de la ville de Villejuif,
- la suppression de 2 ha de friches avec un impact sensible sur la flore et la faune dont le crapaud calamite, espèce protégée,
- l'augmentation de l'imperméabilité du site donc du ruissellement des eaux pluviales alors que ce problème est récurrent à VILLEJUIF,
- les nombreuses critiques formulées à l'encontre de l'aménageur SADEV 94.

MAIS CONSIDÉRANT QUE :

- La gestion de l'eau (objet de la présente demande d'autorisation) a été sérieusement étudiée et appréhendée avec pour objectif le « rejet zéro », celle-ci répond aux prescriptions de la Loi sur l'Eau (*) et le SDAGE (*) et le SAGE (*) du bassin hydrographique,
- le cadre de vie des habitants de la ZAC (*) va être amélioré avec la création de logements, de commerces, d'activités scientifiques, d'équipements sportifs...
- la perte de 2 ha de friches sera compensée par la création de 5,9 ha d'espaces verts supplémentaires ouverts au public avec la plantation de plus de 700 nouveaux arbres,
- le projet sera source de création d'emplois,
- la faune protégée sera déplacée et accueillie sur un site présentant les mêmes conditions de vie (superficie au moins égale, mêmes caractères biologiques et écologiques).

EN CONSÉQUENCE, DONNE :

UN AVIS FAVORABLE.

Sans réserve, à la demande telle qu'elle a été présentée en enquête publique.

Fait au Perreux le

10 juin 2016

GÉRARD CHATAIGNIER.
Commissaire Enquêteur.