

DOCUMENT "B"
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DE L'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Enquête publique unique,
 préalable à la déclaration d'utilité publique, au parcellaire
 correspondant, à la délivrance d'une autorisation environnementale
 au titre de la loi sur l'eau, à la désaffectation et au déclassement
 d'une partie de la voie départementale RD 199.**



DCSE
 27 JUL. 2021
 COURRIER ARRIVÉ

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du mardi 25 mai 2021 au samedi 26 juin 2021 (12 heures).

Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de Champs sur Marne,
 1 rue de la Mairie – 77420 Champs sur Marne.

Arrêté préfectoral n° 2021/01/DCSE/BPE/EPU du 23 avril 2021.

Rapport rédigé par le commissaire enquêteur désigné par la décision du Tribunal Administratif de Melun, décision E21000034/77 du 12/04/2021.

Fait à Maisons-Alfort le 23 juillet 2021

Le Commissaire Enquêteur


Pierre Roche

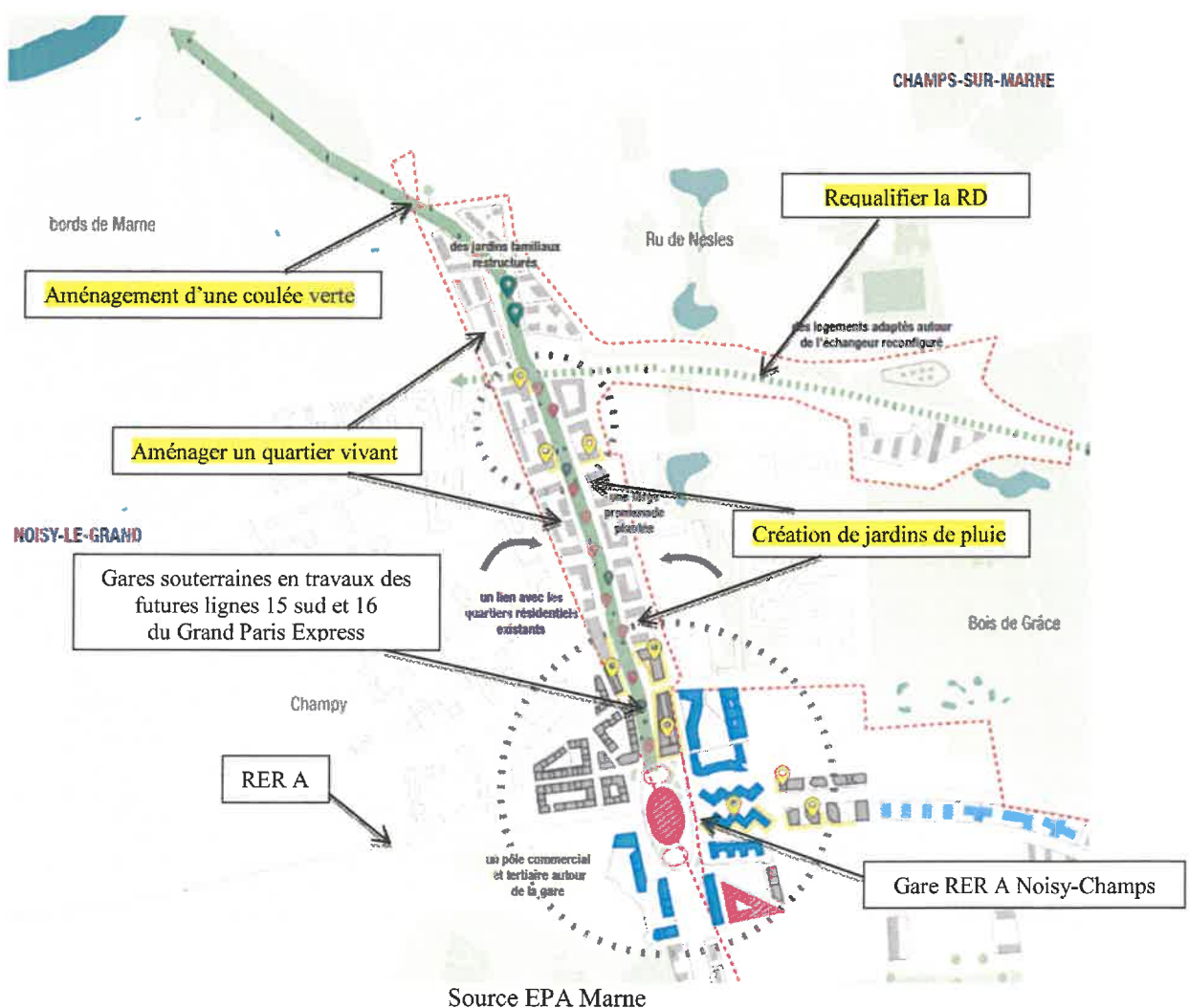
5.-Conclusions motivées et avis sur la DUP.

5.1 - Rappel du projet soumis à l'enquête publique unique.

La présente enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, au parcellaire correspondant, à la délivrance d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau, à la désaffectation et au déclassement d'une partie de la voie départementale RD 199 concerne le projet de la réalisation d'une ZAC à Champs-sur-Marne.

Il conviendra de se rapporter au chapitre 1. du présent rapport pour ce qui concerne le contexte, les objectifs visés et la description de la ZAC de Champs-sur-Marne.

Les objectifs principaux visés de la ZAC sont les suivants :



- Aménager un quartier vivant, accueillant et agréable à vivre
 - Par le développement d'un quartier mixte, accueillant toutes les fonctions de la vie urbaine, bénéficiant de l'attractivité économique et résidentielle d'une gare multimodale ;
 - Par une meilleure continuité entre les tissus urbains de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand en créant des cheminements, des liaisons avec les quartiers environnants, les espaces de loisirs existants et en facilitant l'accessibilité au pôle gare ;
 - Par l'animation du quartier au travers des espaces publics fonctionnels et accueillants, ainsi que l'implantation d'activités, de commerce et de services ;
 - Par une offre de logements diversifiée en variant les formes urbaines et les typologies de logements.
- Développer et valoriser les activités économiques
 - Par la revalorisation de la zone économique du Ru de Nesles ;
 - Par la création d'activités nouvelles en lien avec la Cité Descartes et le Cluster de la ville durable, complémentaire aux domaines de recherche existants sur le territoire ;
 - Par la création d'un pôle tertiaire et commercial autour du pôle gare.
- Réaliser un espace public qualitatif et fédérateur autour de la nouvelle gare du Grand Paris Express
 - Par la requalification de l'ensemble du secteur en repensant les cheminements, l'accès à l'offre commerciale, aux services et au pôle gare ;
- S'appuyer sur les qualités paysagères du territoire et valoriser le contexte naturel
 - Par la création de larges ouvertures visuelles,
 - Par la valorisation des lisières naturelles, des accès aux espaces de nature et de loisirs,
 - Par la création d'ambiances spécifiques en s'appuyant notamment sur la gestion de l'eau à ciel ouvert « jardins de pluie », tant pour des raisons économiques qu'écologiques ;
 - Par l'introduction de nature de proximité (jardins familiaux) et de qualité paysagère dans la conception du projet urbain.
- Requalifier la RD199, d'une autoroute à un boulevard urbain
 - Par l'implantation de différents modes de mobilités, notamment les transports en commun, les modes actifs – vélos et piétons ;
 - Par le développement d'un projet urbain aux abords des voiries ;
 - Par le renforcement des continuités paysagères ;
 - Par la réaffirmation du caractère urbain de l'axe de manière à dessiner une entrée de ville lisible et qualitative pour Champs-sur-Marne.
 -

Programmation

Le projet de la ZAC « Les Hauts de Nesles » s'étend sur environ 27 ha au cœur de Champs-sur-Marne.

La programmation de la ZAC « Les Hauts de Nesles » s'étend sur une surface totale d'environ **195 000 m² surface de plancher (SDP)**. Elle prévoit la mise en place de :

- **D'environ 2500 logements** pour 160 000 m² SDP ;
- **19 000 m² SDP de bureaux** ;
- **9 000 m² SDP d'activités** ;
- **6 150 m² SDP** de commerces de proximité répartis sur toute la ZAC.

Les principaux enjeux de la ZAC sont liés:

- A son insertion dans son environnement urbain et naturel,

Décision n° E 21000034/77 du Tribunal Administratif de Melun du 12/04/2021. Arrêté préfectoral n° 2021/01/DCSE/BPE/EPU, en date du 23 avril 2021. Enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Hauts de Nesles à Champs sur Marne .

- A la gestion des eaux pluviales et souterraine,
- Aux nuisances engendrées en phase chantier.

Le projet est compatible avec les différents plans et schémas qui s'imposent à lui notamment avec le Schéma d'aménagement et de la gestion des eaux (SAGE Marne confluence).

La mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a rendu un avis délibéré le 24 mars 2021 dans lequel elle formule diverses recommandations auxquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses dans deux documents inclus dans le dossier d'enquête (Actualisation de l'évaluation environnementale et Note complémentaire au dossier d'autorisation environnementale et mémoire en réponse à l'avis du CGEDD).

5.2 - Déroulement de l'enquête publique.

Cette enquête publique unique a été prescrite et organisée par l'arrêté préfectoral de Seine-et-Marne n° 2021/01/DCSE/BPE/EPU du 23 avril 2021 après désignation d'un commissaire enquêteur par décision n° E21000034/77 du 12 avril 2021 du tribunal administratif de Melun. L'enquête publique s'est déroulée du mardi 25 mai 2021 à 9h00 au samedi 26 juin 2021 à 12h00 soit durant trente-trois jours consécutifs.

Le public a été informé de cette enquête conformément à la réglementation en vigueur, par publication dans trois journaux locaux, affichage dans les différentes mairies, et information sur le site internet des services de l'Etat en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis.

J'estime que :

- le dossier a été établi conformément à la réglementation,
- l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation en vigueur,
- la publicité et l'information du public ont été correctement réalisées,
- le public a pu librement consulter le dossier, dans les trois mairies concernées par l'enquête publique, et sur le site internet des services de l'Etat en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis et sur le site EPAMarne
- Le public a eu la possibilité de s'exprimer sans contrainte. Des registres papier concernant l'enquête publique unique étaient présents dans chacune des trois mairies.
- Les observations ont pu également être adressées sur le registre dématérialisé des services de l'Etat en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis, en mairie de Champs-sur-Marne sur un poste informatique dédié, sur le site internet d'EPA Marne ou par courrier électronique,
- Conformément à l'arrêté préfectoral, les cinq permanences prévues ont bien été effectuées.

5.3 - Conclusions sur les observations

Avis du commissaire enquêteur sur les observations déposées par le public :

Les avis sont présentés à partir de l'analyse développée dans le rapport et des appréciations du commissaire enquêteur sur les précisions et explications apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Thème 1 : L'enquête publique.

> EPA Marne a étudié largement les différentes variantes proposées, concerté avec toutes les parties concernées, public, collectivités... Les choix retenus l'ont été suite à des considérations techniques, économiques, environnementales et politiques tout à fait justifiées.

J'estime que le dossier soumis à l'enquête publique permettait bien d'appréhender la justification des options retenues concernant le projet de la ZAC des « Hauts de Nesles » sur la commune de Champs sur Marne.

> L'information du public a été faite selon la réglementation.

> Je considère que l'enquête publique s'est déroulée tout à fait normalement, sans incident et dans le respect de la réglementation.

Il convient de souligner et de rappeler que la concertation avec le public (cf.§ 1.10 du rapport d'enquête) a été réelle et importante durant les années 2015 et 2016 soit 5 ans que l'enquête publique soit diligentée.

Une réunion publique, animées par les élus de la commune de Champs-sur-Marne et les représentants d'EPAMARNE, a eu lieu le **29 juin 2016** à la Maison pour tous Victor Jura. Les observations du public inscrites sur les registres mis à leur disposition ont permis à l'EPAMarne de tirer le bilan de cette concertation qui a contribué avantagement à l'élaboration du dossier soumis à l'enquête publique.

> Je considère que cette concertation et la réunion publique qui s'en suivie ont eu une incidence certaine sur la faible participation du public durant l'enquête. Sachant par ailleurs qu'un article sur la ZAC des Hauts de Nesles est paru dans le magazine de Champs-sur-Marne n° 240 d'avril/mai 2021 pouvait laisser à penser que la réalisation de la ZAC était actée.

Thème 2 : Le projet de ZAC

La ZAC Les Hauts de Nesles a été pensée à l'échelle territoriale. Elle respecte la réglementation urbaine en vigueur, notamment en matière de hauteur de constructions. Le projet architectural de la ZAC prendra en compte le traitement des franges pavillonnaires de Noisy le Grand

J'estime que les éléments concernant l'insertion urbaine et paysagère ont été largement développés dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Thème 3 Les nuisances engendrées en phase chantier

Je considère que les aménagements (déviations) permettant de maintenir la circulation ou d'en minimiser l'impact en phase chantier, sont bien pris en compte par le maître d'ouvrage.

Je considère que l'information du public est également bien pris en compte.

Je suis conscient que les nuisances sonores ne pourront pas être totalement supprimées durant la phase travaux. Cependant, je considère que les modalités pratiques mises en œuvre par le maître d'ouvrage visant à limiter les nuisances environnementales (sonores, ...) en phase chantier seront de nature à réduire celles-ci.

Thème 4 L'environnement

J'approuve le principe de maximiser les espaces de nature en ville, en trouvant des usages mixtes à certains d'entre eux. Par exemple, le traitement des eaux pluviales ne se limitera pas à de simples noues mais constitueront un véritable espace de respiration par l'intermédiaire des jardins de pluies. Ces espaces herbacés ouverts seront le support d'une biodiversité ordinaire.

Je considère comme très positive et approuve, la création au nord de la RD199 d'une voie nouvelle en impasse visant à ne desservir uniquement que les habitations situées au nord de la ZAC. Cette disposition apporte une réponse aux questionnements des Commune de Noisy-le-Grand et de Gournay-sur-Marne.

Thème 5 : L'enquête parcellaire.

Je considère que les emprises des parcelles à acquérir sont nécessaires à la réalisation de la ZAC des Hauts de Nesles, conformes au projet de déclaration d'utilité publique et qu'il n'y a pas lieu à en modifier l'emprise ou la contenance. En ce qui concerne la conclusion et avis motivés de l'enquête relatif à ce thème, il conviendra de se reporter au document C ci-après.

Thème 6 : La loi sur l'eau

Je considère, au terme de cette enquête, que le maître d'ouvrage a apporter toutes les réponses aux questions posées par les services de l'état. Elles devraient ainsi lever les dernières réserves à l'obtention de l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau. En ce qui concerne la conclusion et avis motivés de l'enquête relatif à ce thème, il conviendra de se reporter au document D ci-après.

Je considère comme très positif l'engagement d'EPA Marne de travailler avec le syndicat Marne-Vive.

Thème 7: La requalification des axes routiers

Je considère, au terme de cette enquête, que le maître d'ouvrage a apporter toutes les réponses aux questions posées par les communes voisines de la ZAC. En ce qui concerne la conclusion et avis motivés de l'enquête relatif à ce thème, il conviendra de se reporter au document E ci-après.

Je considère comme très positif l'engagement d'EPA Marne de travailler avec les communes concernées par l'aménagement des axes routiers et notamment des carrefours.

5.4 - Analyse bilancielle sur l'intérêt général de la réalisation du projet de la réalisation de la ZAC des « Hauts de Nesles »

Cette analyse bilancielle fait indiscutablement ressortir l'intérêt général et l'utilité publique de la réalisation du projet de la réalisation de la ZAC des « Hauts de Nesles »

Le contexte de l'opération :

Le projet de la ZAC des Hauts de Nesles vient en continuité des politiques de développement des villes desservies par les moyens lourds de transport en commun (RER A, et lignes 15 sud et 16 de la SGP. Ces politiques travaillent à la réalisation de projets urbains à fort potentiel environnemental dont la ZAC en est la parfaite illustration.

Sur le plan économique

Décision n° E 21000034/77 du Tribunal Administratif de Melun du 12/04/2021. Arrêté préfectoral n° 2021/01/DCSE/BPE/EPU, en date du 23 avril 2021. Enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Hauts de Nesles à Champs sur Marne.

La ZAC va favoriser le développement d'un territoire morcelé mais aussi sur le plan de son urbanisation.

Elle va désenclaver des quartiers de Champs-sur-Marne, et permettre le raccordement de ces mêmes quartiers aux transports structurants (ligne du métro, futur réseau du Grand Paris).

Elle renforcera l'activité économique du territoire.

Elle accélèrera la rénovation urbaine et l'attractivité de la commune de Champs sur Marne.

Sur le plan environnemental :

La ZAC sera une vitrine incontestable du renouveau de la construction urbaine durable intégrant intimement les fonctionnalités architecturales, les continuités écologiques, la gestion des eaux pluviales, les circulations douces, le tout à proximité d'un réseau de transport en commun abondant.

Le projet de la ZAC des Hauts de Nesles est manifestement écologique Il participe, notamment, à la mise en place de la continuité du corridor écologique reliant la Cité Descartes à la Marne via Gournay sur –Marne.

Sur le plan social :

Je considère que les impacts négatifs (nuisances sonores et visuelles) ne concernent qu'une faible partie des riverains du projet et que des mesures de réduction appropriées seront mises en place par le maître d'ouvrage.

Sur les atteintes à la propriété.

Le périmètre de la ZAC des Hauts de Nesles a été étudié en concertation avec les services de l'État, les mairies des communes concernées directement ou indirectement par le projet. Il se situe dans des zones urbaines et sur l'emprise partielle d'une coulée verte reliant la Cité Descartes à la Marne.

Je considère que les atteintes à la propriété privée ont été minimisée dans le périmètre de la ZAC.

Dans le cas où aucun accord amiable ne serait intervenu entre le maître d'ouvrage et les propriétaires de parcelles pour permettre la construction de la ZAC, alors la procédure d'expropriation s'avèrera nécessaire.

Je considère que:

- le besoin de désenclavement des territoires concernés est évident,
- la solution choisie de créer une ZAC est la meilleure réponse à apporter à ce besoin de désenclavement et que la conception du projet est de nature à réduire significativement les impacts urbains et environnementaux,
- cette réalisation permettra de renforcer l'attractivité économique de Champs sur Marne,
- le projet a donné lieu à une concertation particulièrement élargie, dont le maître à bien su tirer le bilan dans l'élaboration du dossier d'enquête publique,
- le projet minimise le plus possible les contraintes et les nuisances à proximité des zones d'habitation,
- les populations impactées par la proximité de la ZAC et devant en subir les nuisances sont extrêmement réduites par rapport à celles qui devraient profiter des avantages que procurera

cette ZAC,

- la ZAC des Hauts de Nesles propose une alternative efficace à l'utilisateur des véhicules particuliers. Elle offrira un vaste réseau de circulations douces en direction des gares RER A et GPE Ce réseau permettra de décongestionner certains axes routiers en période de pointe et d'abaisser la pollution,
- la procédure d'expropriation s'avère nécessaire à la réalisation du projet.

Compte tenu des éléments qui précèdent et de l'engagement du maître d'ouvrage à réaliser des mesures compensatoires crédibles afin d'éviter ou de réduire la portée de tous les impacts négatifs du projet, l'analyse bilancielle atteste incontestablement de l'intérêt général, de l'utilité publique du projet et des impacts positifs qu'il aura sur les plans économiques, sociaux et environnementaux.

5.6 - Avis motivé du commissaire enquêteur :

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maître d'ouvrage, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu lors d'une réunion au siège de l'EPAMarne, et pris en compte ses éléments de réponse.

Considérant que les précisions apportées par le maître d'ouvrage, en fin d'enquête, apportent les réponses aux observations formulées par les services de l'Etat et par le public.

Compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- des visites effectuées sur le site,
- des divers entretiens au cours de l'enquête,
- de toutes les informations recueillies,
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique,
- du rapport établi par le commissaire enquêteur,
- des conclusions développées ci-dessus.

Recommandations:

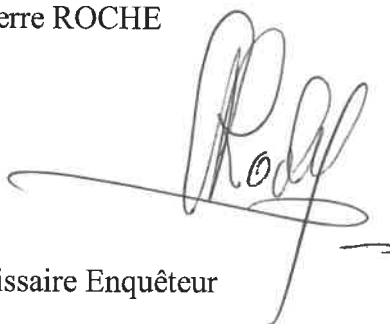
- 1) Je recommande qu'Epargne accompagne la société Montoit dans la recherche de nouveaux terrains.
- 2) Je recommande qu'Epargne poursuive le travail partenarial en cours avec la société McDonald's visant à sa meilleure implantation possible au sein de la ZAC.
- 3) Je recommande qu'EPA Marne entreprenne un travail partenarial avec les services de l'Etat et les collectivités locales concernant la désaffectation et au déclassement d'une partie de la RD 199.
- 7) Je recommande au maître d'ouvrage d'informer régulièrement les riverains sur l'évolution de la phase chantier et notamment lorsque celle-ci engendrera temporairement des nuisances importantes ou des restrictions de circulation (date, durée des travaux, bruit, ...).

En conclusion:

**J'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique
Relative au projet de la réalisation d'une ZAC
Sur le territoire de la commune de Champs sur Marne.**

Fait à Maisons-Alfort
Le 23 juillet 2021

Pierre ROCHE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Roche', with a long horizontal flourish extending to the left.

Commissaire Enquêteur