

DOCUMENT "C"**CONCLUSIONS MOTIVÉES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
PARCELLAIRE DE LA COMMUNE DE CHAMPS SUR MARNE.**

**Enquête publique unique,
préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions
foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté
(ZAC) « Les Hauts de Nesles » à Champs sur Marne, au parcellaire
correspondant, à la délivrance d'une autorisation environnementale au titre de
la loi sur l'eau et à la désaffectation et au déclassement d'une partie de la RD
199**

**RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
Département de SEINE et MARNE**

DCSE
27 JUL. 2021
COURRIER ARRIVÉ

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du mardi 25 mai 2021 à 9h00
Au samedi 26 juin 2021 à 12h00.

Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de Champs sur Marne,
Mail Jean Ferrat 77420 Champs sur Marne.

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

Fait à Maisons-Alfort le 23 juillet 2021

Pierre Roche

Commissaire Enquêteur.

6.-Conclusions motivées de l'enquête parcellaire de Champs sur Marne.

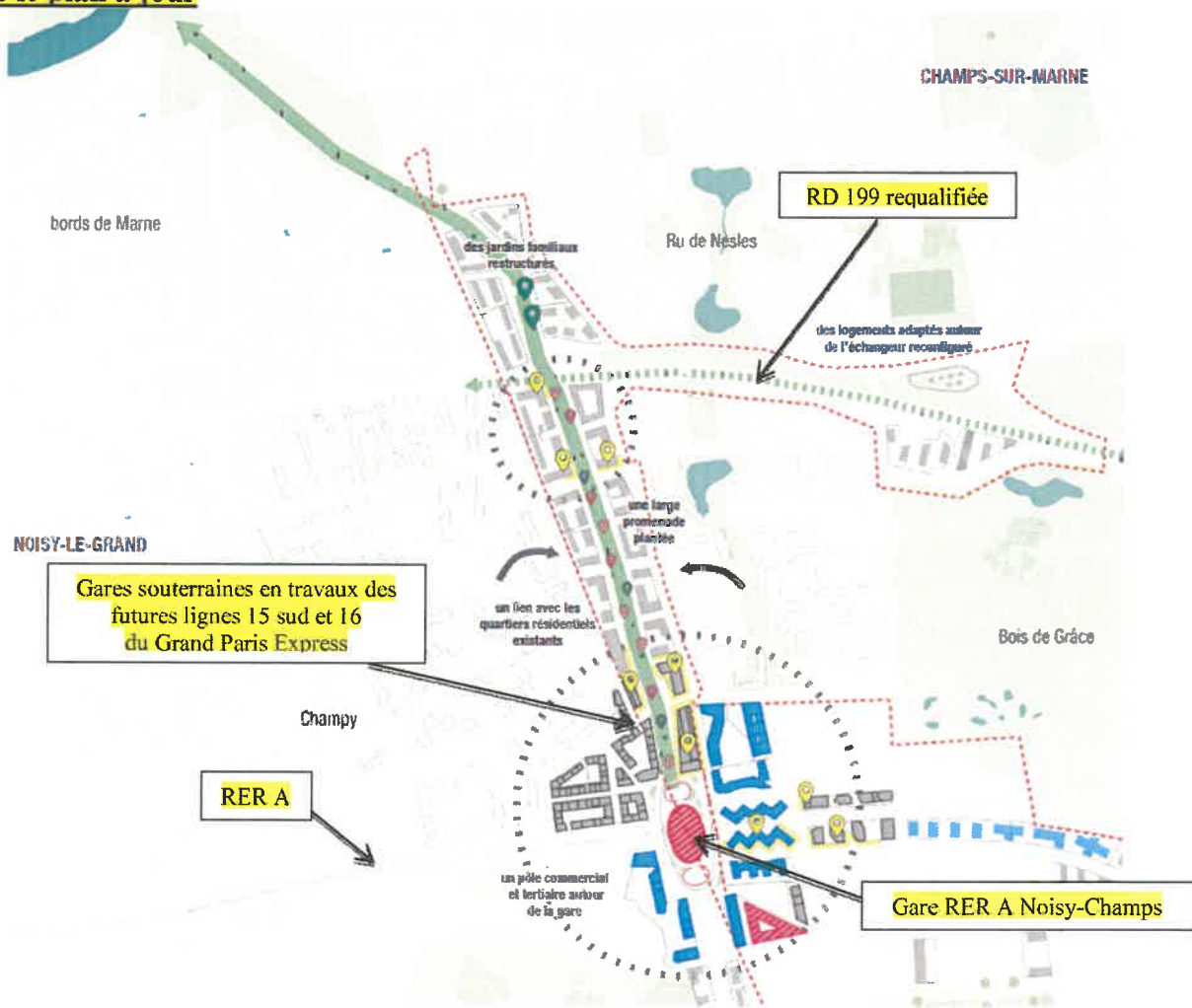
6.1 - Rappel du projet soumis à l'enquête publique unique.

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 rapport d'enquête 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 :

Mettre le plan à jour



Source EPA Marne

- 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.
- 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 Nesle ;
 - 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.

Programmation

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

La programmation de la ZAC « Les Hauts de Nesle » 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,
- 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). Le maître d'ouvrage a apporté des réponses dans deux documents inclus dans le dossier d'enquête.

La mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (Marae) 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).

6.2 - 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.
- 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'État 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.

6.3.-Déroulement de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire, menée conjointement avec une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) 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 s'est déroulée du 25 mai 2021 à 9h00 au 26 juin 2021 à 12h00 soit durant trente-trois jours consécutifs.

Le public a été informé de cette enquête par publication dans trois journaux locaux, affichage dans les différentes mairies, et information sur le site internet des préfectures de Seine-et-Marne et de Seine-Saint-Denis.

Après l'obtention d'une déclaration d'utilité publique (DUP) pour la réalisation du projet de ZAC des « Hauts de Nesles » à Champs sur Marne, EPA Marne maître d'ouvrage du projet et autorité expropriante, devra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par voie amiable ou par expropriation.

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer exactement les parcelles à acquérir et les propriétaires de ces parcelles, les titulaires de droits réels et les autres intéressés.

Le dossier d'enquête réglementaire comprend une notice explicative, un plan de situation, un état parcellaire et un plan parcellaire.

Les propriétaires ont été avisés individuellement par courrier recommandé avec avis de réception conforme à la

règlementation.

6.4. .Un contexte particulier

La présente enquête parcellaire du projet ZAC des « Hauts de Nesles » intervient sur le territoire de la commune de Champs-sur-Marne qui est concernée par les Déclarations d'Utilité Publique de la ligne 15 Sud et 16 du Métro du Grand Paris Express et par le Décret relatif à l'établissement d'une servitude d'utilité publique en tréfonds.

La Déclaration d'Utilité Publique de l'EPAMarne poursuit une finalité compatible et complémentaire avec ces procédures. Il est prévu que les acquisitions ou servitudes nécessaires au réseau du Grand Paris Express se feront par le biais d'accords amiables entre l'EPAMarne et la Société du Grand Paris.

- La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 15 Sud du Métro du Grand Paris Express

L'enquête publique pour la Déclaration d'Utilité Publique de la Ligne 15 sud du Métro Grand Paris Express s'est tenue du 7 octobre au 18 novembre 2013. La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 15 Sud a été obtenue par le décret n° 2014-1607 du 24 décembre 2014.

Les premières enquêtes parcellaires ont débuté en amont des acquisitions de terrains nécessaires au lancement des chantiers, fin 2013. D'autres enquêtes parcellaires concernant les tréfonds (emprises souterraines nécessaires à la réalisation du tunnel) et les ouvrages annexes (puits de sécurité ...) se sont déroulées. Le métro étant entièrement souterrain sur ce tronçon, 90 % des biens à acquérir concernent le sous-sol.

Cette procédure est exclusivement menée sous la responsabilité de la Société du Grand Paris.

La gare de Champs-Noisy en cours de construction occupe une emprise de 4.378 m² dans le périmètre de la ZAC des « Hauts de Nesles » . Elle est devenue propriété de la Société du Grand Paris en décembre 2018.

A ce jour, toutes les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet en pleine terre et en volumétrie de la ligne 15 Sud ont été réalisées par la Société du Grand Paris dans un cadre amiable avec l'EPAMarne.

- La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 16 du Métro Grand Paris Express

L'enquête publique pour la Déclaration d'Utilité Publique de la Ligne 16 du Métro Grand Paris Express s'est tenue du 13 octobre au 24 novembre 2014. La Déclaration d'Utilité Publique de la ligne 16 a été obtenue par le décret n° 2015-1791 du 28 décembre 2015.

- Le décret relatif à l'établissement d'une servitude d'utilité publique en tréfonds

Le décret pris le 2 décembre 2015 n° 2015-1572, permet la création d'une servitude d'utilité publique en tréfonds nécessaire à l'établissement, à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire ou guidé qui s'applique aux tréfonds de la ligne 16.

6.4.-Informations juridiques et administratives.

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'autorisation environnementale et au déclassement des emprises du domaine public routier départemental.

Dans le cadre de l'enquête publique unique, s'applique parallèlement le régime de l'enquête parcellaire, contenu aux articles L. 131-1 et R. 131-1 et suivants du Code de l'expropriation.

6.5. .Composition du dossier d'enquête parcellaire soumis à l'enquête

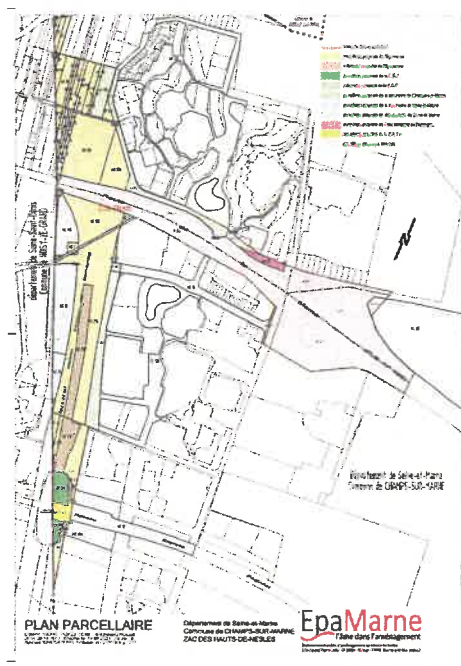
Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Une notice explicative spécifique à l'enquête parcellaire ;
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

6.6. .Les modalités pratiques du déroulement de l'enquête parcellaire

Les modalités pratiques du déroulement de l'enquête parcellaire sont décrites dans le rapport d'enquête au chapitre 1.8.

6.7..La situation du foncier



La DUP « Les Hauts de Nesles » couvre un périmètre de 27 ha environ concernant 15 propriétaires publics

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 .

et privés divers :

- 9,6 ha en pleine terre déjà maîtrisé par l'EPAMARNE,
- 10,5 ha d'emprise du Conseil Départemental de Seine-et-Marne (RD 199),
- 0,43 ha d'emprise par la Société du Grand Paris pour la future gare de Noisy-Champs auquel s'ajoute la volumétrie du tunnel ainsi que l'avant et l'arrière gare de la station,
- 4,3 ha environ d'emprises publiques diverses (Communes de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand, ETAT, RATP, Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne (ex Syndicat d'Agglomération du Val Maubuée),
- 0,19 ha représenté par les voies et chemins communaux existant au sein du projet,
- 0,8 ha environ appartient à des propriétaires privés avec deux propriétés bâties et 5 non bâties.

Les emprises restantes à acquérir représentent une superficie globale de 6 ha environ répartie en :

- 1,9 ha environ appartenant au Conseil Départemental de Seine-et-Marne au titre de la RD 199,
- 1,5 ha environ appartenant à d'autres personnes publiques (Commune Noisy-le-Grand, Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne (CAPVM) (ex Syndicat d'Agglomération du Val Maubuée)),
- 0,6 ha environ au titre des différentes emprises de la commune de Champs-sur-Marne.

Ces emprises feront l'objet d'acquisition amiable et ne sont pas comprises dans la présente enquête parcellaire.

- 0,8 ha environ appartient à des personnes privées soit 7 propriétaires privés, faisant l'objet de la présente enquête parcellaire représentant moins de 3 % de la superficie de la ZAC.

En résumé :

D'un point de vue foncier, les expropriations induites par le projet de la ZAC « Les Hauts de Nesles » sont relativement limitées puisqu'elles ne concernent que 7 propriétaires privés dont 4 sont inconnus.

- La majeure partie du foncier soit 97% environ appartient d'ores et déjà à l'EPAMarne et à divers propriétaires publics dont l'ETAT, les communes de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand, la SGP, la RATP, le Conseil Départemental de Seine et Marne et la CAPVM soit 26 ha environ sur les 27 ha de la ZAC.
- L'EPAMarne privilégiera l'acquisition amiable des parcelles appartenant à des personnes privées.
- Quelques parcelles sont bâties (restaurant Mac Donald's, Société MCM Invest avec un logement de gardien, un gymnase incluant un logement de gardien sis sur une propriété de la commune de Noisy-le-Grand).

6.8.-.Observations recueillies

J'ai recueilli deux observations distinctes de la part des avocats représentant les intérêts des sociétés MONTOIT SA et MCDONALD'S

Ces observations et les réponses du maître d'ouvrage sont consignées (pages 84 à 90) dans le rapport d'enquête .

6.9.-Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Je considère :

- ↳ Qu'une publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- ↳ Que les publications dans la presse ont été faites dans 3 journaux paraissant dans la Seine et Marne et la Seine Saint Denisle 5 mai 2021 et répétées le 26 mai 2021 dans les huit premiers jours de l'enquête,
- ↳ Que les propriétaires ont été avisés individuellement par courrier recommandé avec avis de réception envoyé le 3 mai 2021.
- ↳ Que le dossier, comprenant notamment un état parcellaire et un plan parcellaire, est réglementaire et a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux des mairies de Champs sur Marne, de Noisy-le-Grand et de Gournay-sur-Marne, et sur le site internet des services de l'Etat et d'EPAMarne,
- ↳ Que j'ai tenu, pour recevoir le public, trois permanences dans la commune de Champs-sur-Marne, 1 permanence dans la commune de Noisy-le-Grand et 1 permanence dans la commune de Gournay-sur-Marne. Soit un total de 5 permanences,
- ↳ Que les termes de l'arrêté préfectoral pris par l'autorité ayant organisé l'enquête, ont été respectés,
- ↳ Que je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- ↳ Que trois personnes sont présentées au cours des permanences à propos de l'enquête parcellaire,
- ↳ Que le projet de la ZAC des « Hauts de Nesles » présente un caractère d'utilité publique,
- ↳ Que les emprises foncières déterminées sont cohérentes et incluses dans le plan général des travaux du projet,
- ↳ Que si le projet est déclaré d'utilité publique, les emprises foncières nécessaires au projet doivent devenir propriété du maître d'ouvrage par voie amiable ou par expropriation, si nécessaire, ou faire l'objet de transferts de gestion en sa faveur s'il s'agit de parcelles du domaine public,
- ↳ Qu'il n'y a pas d'opposition ou de proposition de modifier l'emprise des parcelles à acquérir de la part des propriétaires,
- ↳ Qu'il n'y a pas lieu de modifier l'emprise des parcelles à acquérir.

En conclusion :

J'émet un avis favorable sur l'emprise des ouvrages projetés sur la commune de Champs sur Marne selon les états et plans parcellaires tels que présentés dans le dossier d'enquête.

Fait à Maisons-Alfort
le 23 juillet 2021

Pierre ROCHE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Roche', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Commissaire enquêteur :