Enquête publique unique préalable à une déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes (Val-de-Marne)

du 8 novembre 2021 au 8 décembre 2021 inclus

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur
Joël CHAFFARD

AUTORITÉ ORGANISATRICE

Madame la Préfète du Val-de-Marne
Arrêté n° 2021/03543 en date du 5 octobre 2021

MAÎTRE D'OUVRAGE

Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA)
14 Rue le Corbusier, 94046 Créteil

Pétitionnaire

Par délibération du Conseil de Territoire, La Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement (SPLA-GPSEAD) a été désignée comme porteur du projet et aménageur de la ZAC Ballastière Nord à Limeil-Brévannes

Table des matières

Sigles..... 4

Première partie : RAPPORT 5

1 – GÉNÉRALITÉS 6

1.1 - Objet de l'enquête unique 6
1.2 – Cadre législatif, réglementaire et administratif 7
1.3 – Les pièces du dossier 8

2. LE PROJET 10

2.1 – Situation et contexte actuel de la ZAC 10
2.2 – Projet d'aménagement de la ZAC 14
2.3 – Cumul d'incidence du projet ZAC avec d'autres projets 20
2.4 – Les avis émis sur le projet 21

3 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 22

3.1 – Désignation du commissaire enquêteur 22
3.2 – Entretiens préparatoires et organisation de l'enquête 22
3.3 – Visite des lieux 22
3.4 – Modalités de l'enquête publique 23
3.5 – Information du public 23
3.6 – Notification aux propriétaires 24
3.7 – Déroulement des permanences 25
3.8 – Formalités de fin d'enquête 25

4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES 26

4.1 – Observations du public 26
4.2 - Questions du commissaire enquêteur 533

Deuxième partie : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES 611

1. – OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE 622

2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 633

3 - AVIS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP 644

4 – AVIS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE 75

Troisième partie : PIÈCES JOINTES 79

1/ Arrêté préfectoral n°2021/03543 du 5/10/2021

2/ Copies des parutions dans les journaux

3/ Certificats d'affichage et constats d'huissier

4/Significations par huissier aux propriétaires

5/ Procès-verbal de la réunion de notification des observations

6/ Procès-verbal de synthèse des observations

7/ Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

SIGLES

Ae	Autorité environnementale
ARRP	Analyse des Risques Résiduels Prédictive
ARS	Agence Régionale de Santé
CBNBP	Conservatoire botanique national du Bassin parisien
CSRPN	Conseil scientifique régional du patrimoine naturel
COV	Composés organiques volatiles
DSEA	Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ECS	Eau chaude sanitaire
EPCI	Établissement public de coopération intercommunal
EPT	Établissement Public Territorial
ERCA	Éviter Réduire Compenser Accompagner
EVEE	Espèces Végétales Exotiques Envahissantes
GPSEA	Grand Paris Sud Est Avenir
HAT	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PA	Parc d'activités
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
PCB	Polychlorobiphényles
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PL	Poids lourd
PLU	Plan local d'urbanisme
PM10	Particules en suspension d'un diamètre < 10 microns
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
SDRIF	Schéma Directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SPLA GPSEAD	Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sus Est Avenir Développement
TCSP	Transport en commun en site propre
VL	Véhicule léger
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAE	Zone d'activités économiques
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Enquête publique unique préalable à une déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes (Val-de-Marne)

du 8 novembre 2021 au 8 décembre 2021 inclus

Première partie

RAPPORT

1 – GÉNÉRALITÉS

1.1 - Objet de l'enquête unique

1.1.1 - Qualité et compétence du pétitionnaire

Le site de la **BALLASTIÈRE NORD à LIMEIL-BRÉVANNES** constitue l'un des principaux fonciers disponibles à destination économique de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Grand Paris Sud Est Avenir est le onzième Etablissement Public Territorial (EPT 11) créé le 1erjanvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP). GPSEA, qui comprend 16 communes dont Limeil-Brévannes, exerce un certain nombre de compétences dont celle obligatoire de l'aménagement de l'espace.

C'est à ce titre que le Conseil de Territoire initie par délibération en date du 14/12/2016 la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes, en fixe les objectifs et établit les modalités de concertation préalable. Lors de sa séance du 23/05/2018, le Conseil de Territoire a tiré le bilan de la concertation préalable.

Les objectifs de cet aménagement sont :

- Développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes en lien avec les projets structurants du Territoire ;
- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/Paul Valéry.

Le projet de création de la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact. L'Autorité environnementale a adressé au territoire GPSEA une note d'information en date du 08/07/2019 relative à l'absence d'observation sur le dossier.

Après la procédure préalable de la création de la ZAC auprès du public par voie électronique, le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes a été adopté le 11/12/2019 par délibération du Conseil de Territoire n°CT2019.05/125-1.

Le projet de la ZAC Ballastière Nord concerne une emprise de 8,92 ha. La programmation consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation économique. Elle prévoit la réalisation de 45 000 m² de surface de plancher (SDP) à travers la construction de locaux d'activités (25 000 m² SDP) et de bureaux (20 000 m² SDP).

Par délibération du Conseil de territoire en date du 20/06/2018, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) est désignée comme aménageur de la ZAC Ballastière Nord à Limeil-Brévannes. Le Traité de Concession d'Aménagement, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement dite de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes est signé le 9/11/2018 et fait l'objet d'un avenant n°1 le 11/12/2019 et d'un avenant n°2 le 2/12/2020.

Au titre de l'article 6.3 – Acquisition par voie d'expropriation – du Traité de Concession d'Aménagement, la SPLA GPSEAD doit s'assurer de la maîtrise foncière des propriétés.

L'acquisition des parcelles par voie amiable a été privilégiée et après plusieurs mois de négociations infructueuses, la SPLA GPSEAD a recours à la voie d'expropriation afin d'acquérir la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération.

En vue de la réalisation de cette opération et au titre de la délibération du Conseil de Territoire n°CT2020.4/044 en date du 7/10/2020, SPLA GPSEAD souhaite engager une procédure

d'expropriation sur l'intégralité du périmètre de la ZAC et sollicite ainsi le bénéfice de la déclaration d'utilité publique (DUP).

1.1.2 - Caractères généraux de l'enquête unique

Pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires :

- la première, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers ;
- la seconde, l'enquête parcellaire, concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers, les intéressés étant appelés à faire valoir leurs droits.

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, les deux enquêtes sont menées simultanément.

Dans la mesure où la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact, l'enquête préalable à la DUP est dite de type environnemental et constitue avec l'enquête parcellaire une enquête unique. Les observations peuvent être rapportées sur un même registre et l'enquête fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur et de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes requises.

1.2 – Cadre législatif, réglementaire et administratif

L'enquête relève du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois lorsque la DUP porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, l'article L.110-1 du Code de l'expropriation précise que l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1erdu Code de l'Environnement.

- **Code de l'environnement**, notamment les articles :

- L.123-1 à 123-18
- R.123-1 à R.123-27

relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.

- **Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, notamment les articles :

- L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement ;
- R.112-1 à R.112-24 relatifs au déroulement de l'enquête ;
- L.131-1, L.132-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles ;
- R.131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire.

- **Autres procédures administratives**

- La déclaration au titre de la loi sur l'eau

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, le projet relève des rubriques à déclaration au titre de la loi sur l'eau : 1.1.1.0. relative à la régularisation de 8 piézomètres et 2.1.5.0. relative à la réalisation d'un système de gestion des eaux pluviales.

La DRIEE d'Île-de-France donne son accord pour travaux par notification en date du 31 mars 2021.

- Archéologie préventive

Par courrier en date du 15/06/2020, la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie – a rendu son avis : « Le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive ».

- **Servitudes d'utilité publique**

Le site est soumis en sa limite sud à une servitude aéronautique de dégagement limitant les hauteurs de construction et à une servitude relative à la zone tampon autour d'une canalisation de gaz (servitude SUP1)

- **Arrêté préfectoral n° 2021/03543 en date du 5 octobre 2021**

portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Ballastière Nord » sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

1.3 – Les pièces du dossier

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

1.3.1 – Le dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes

Pièce A : Notice explicative de l'utilité publique de la ZAC de la Ballastière Nord

Pièce B : Plan de situation et périmètre de la DUP

Pièce C : Plan général des travaux

Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce E : Cadre juridique et administratif

Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses

Pièces G relatives à l'étude d'impact et ses annexes :

G0 : Etude d'impact résumé non technique

G1 : Etude d'impact version juillet 2021

G Annexe 1 : Délibérations, GPSEA, 2016 et 2015

G Annexe 2 : Etude impact, pollutions des sols, ANTEA, 2005, IDDEA, 2016

G Annexe 3 : Etude impact, mémo pollutions des sols, SEMOFI, 2016

G Annexe 4 : Etude impact, diagnostic Faune Flore, TRANS-FAIRE, 2017

G Annexe 5 : Etude impact, étude de potentiels en énergies renouvelables, Even Conseil, 2021

G Annexe 6 : Etude impact, étude trafic, Iris Conseil, 2021

G Annexe 7 : Etude impact, étude acoustique, Iris Conseil, 2021

G Annexe 8 : Etude impact, étude Air et Santé, Iris Conseil, 2021

G Annexe 9 : Etude impact, étude faune-flore – compléments, Aliséa, 2021

G Annexe 10 : Etude impact, diagnostic approfondi de pollution des sous-sols et Plan de gestion et ses annexes, SEMOFI, 2020

G Annexe 11 : Etude impact, étude caractérisation des milieux et mise à jour du Plan de gestion et ses annexes GEOLIA, 2020

G Annexe 12 : Etude impact, étude de programmation économique et urbaine, 2010

G Annexe 13 : Etude impact, étude de faisabilité de desserte énergétique de la ZAC Ballastière Nord, ENGIE, 2020

Pièces H : Avis émis sur le projet

1. Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la ZAC de la Ballastière Nord du 08/07/2019

2. Avis du département du Val de Marne en date du 05/09/2019

3. Avis de la commune de Limeil-Brévannes en date du 17/09/2019

4. Avis de l'Autorité environnementale (MRAe) sur l'étude d'impact en date du 30/12/2020

5. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 30/12/2020

6. Avis de la MRAe sur l'étude d'impact en date du 30/06/2021

7. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 30/06/2021

8. Avis du Département du Val-de-Marne sur l'étude d'impact actualisée en date du 02/09/2021

9. Avis de la commune de Limeil-Brévannes sur l'étude d'impact actualisée en date du 09/06/2021

Pièce I : Concertation préalable

Bilan de la concertation de la création de la ZAC, synthèse des observations et propositions formulées par le public

Pièce J : dossier de création de la ZAC

Pièce K : Les délibérations du Conseil de Territoire et les autorisations administratives

Les délibérations

1. Délibération du Conseil de Territoire du 7/10/2020 n°CT2020.4/044 relative au lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique

2. Délibération du Conseil de Territoire en date du 14/12/2016 n°CT2016.10/186, relative à l'initiation de la ZAC de la Ballastière Nord

3. Délibération du Conseil de Territoire en date du 23/05/2018 n°CT2018.3/048 tirant le bilan de la concertation préalable

4. Délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2019 n°CT2019.5/125-1 approuvant le dossier de la création de la ZAC

5. Délibération du Conseil de territoire en date du 9/06/2021 n°CT2021.3/027 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC

Les décisions administratives

6. Avis de la Direction Régionale de Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie : courrier en date du 15/06/2020

7. Accord pour travaux en date du 31/03/2021 de la DRIEE pôle police de l'eau et note relative aux mesures ERC et suivi des impacts aux espèces protégées de la police de la nature.

Pièce L : Dossier de réalisation de la ZAC

1.3.2 – Le dossier de l'enquête parcellaire

Conformément à l'article R.131- 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- La liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques

2. LE PROJET

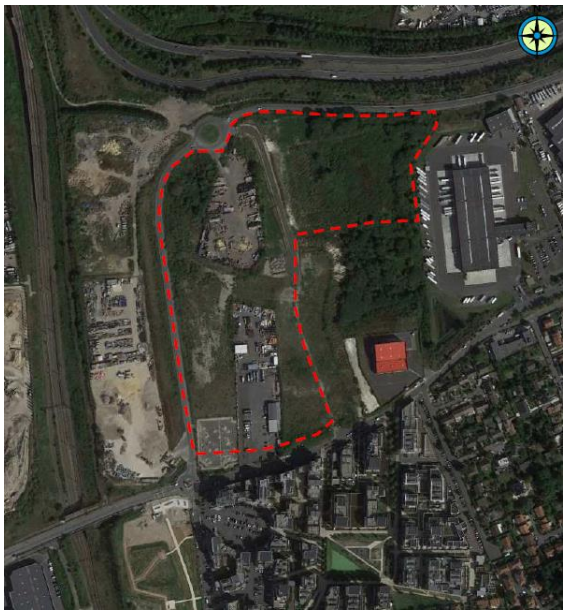
2.1 – Situation et contexte actuel de la ZAC

Le territoire de Limeil-Brévannes, qui s'étend sur 694 ha, peut se décrire en trois zones parallèles du sud au nord : le plateau boisé de 95 m à 85 m d'altitude, le coteau habité jusqu'à 66 m et la plaine alluviale qui descend jusqu'à 35 m, le site de la Ballastière se situant à 39-41mètres.

2.1.1 – Le site d'implantation

Le projet d'aménagement du quartier de la Ballastière Nord s'étend sur environ 11,2 ha. La ZAC de la Ballastière Nord concerne une partie du projet global d'aménagement sur une surface de 8,92 ha comprenant les franges nord et ouest du site.

La Ballastière Nord
Source : Résumé non technique p.7



ZAC de la Ballastière Nord
Source : Annexe 11 p.13

Le site est bordé à l'ouest et au nord par la RD110 construite en 2011 afin de rabattre le trafic vers la R406 ; elle est entièrement dédiée au trafic routier et inadaptée aux piétons.

Au sud, la rue Paul Valéry délimite le projet et le sépare du front nord imposant de l'écoquartier des Temps Durables réalisé en 2010 sur 10 ha et regroupant 1250 logements.

En limite est se trouve la zone d'activités logistiques Albert Garry, créée en 1997 couvrant une superficie d'environ 18 ha. L'accès aux entrepôts se fait par la rue Albert Garry qui prolonge la rue Paul Valéry vers le rond-point Henri Dunant (RD 101/RD205).

La partie au sud-est de la Ballastière Nord, non incluse dans le périmètre de ZAC est occupée par un terrain sur lequel la Société Valentin souhaite développer son projet immobilier, une

centrale biomasse (en rouge) qui alimente le réseau de chaleur du quartier des Temps Durables, bordée au nord par une emprise dédiée à un futur équipement communal.

Utilisé en tant que parcelles maraîchères jusque dans les années 1950, le site est devenu une carrière à ciel ouvert pour l'extraction de sables et de graviers jusqu'à atteindre la nappe phréatique. Son comblement s'est fait à partir de 1990 par des remblais hétérogènes de mauvaise qualité et pollués.
Les études de sols ont identifié une pollution diffuse en métaux, hydrocarbures lourds et divers composés volatils. Ces contaminations et déchets peuvent être ponctuellement plus fortes et plus denses. La partie sud-ouest du site a été occupée par la société LGD, dont l'activité de tri et transit de déchets issus de chantier commencée en 2005 a été suspendue en 2010 pour infraction à la réglementation environnementale et sanitaire. La butte, de 20 mètres de haut pour un volume d'environ 150 000 m^3, a été évacuée en 2012 laissant sur place des sources de pollution.

Le site est ainsi assimilé à un « massif de déchets », de 7 à 13 m de profondeur avec des secteurs à plus forte concentration en déchets.

2.1.2 – Occupation actuelle du site

----- Périmètre du projet global d'aménagement

----- Périmètre de la ZAC

Source : Etude d'impact p.217

Le site constitue aujourd'hui une friche urbaine partiellement occupée. Le site accueille actuellement :

- l'entreprise Valmat, qui représente une emprise de 20 000 m² entièrement artificialisée, a une activité de stockage de palettes ; elle cessera son activité fin 2021 ;
- un parc de stationnement pour véhicules légers au sud de l'ancien site LGD (actuellement fermé) ;
- l'entreprise CAP d'une surface de 5000 m² est la base arrière des chantiers du Grand Paris Express et stocke du matériel de chantier (l'aire de stockage de camions Easy Rental route n'est plus présente sur le site en 2021) ;
- l'entreprise Suez Sita Sanitra Services, requalifiée OSIS, d'une surface d'environ 5000 m² a une activité de nettoyage des lieux publics avec du stationnement et un bâtiment modulaire.

- des zones gravillonnées ;
- une zone en friche en partie arborée ;
- une piste d'accès au centre du secteur via le giratoire de la RD110

2.1.3 – La maîtrise foncière

Le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord représente une emprise foncière de 8,92 ha, située en totalité sur la commune de Limeil-Brévannes.

Source : Dossier d'enquête parcellaire p.9

Une large partie de ce foncier est propriété de l'EPT 11 GPSEA : 9 parcelles cadastrées AB 484, AB 497, AB 509, AB 524, AB 529, AB 530, AB 532, AB 534, AB 535, pour une superficie de 62 409 m².

Les parties des 3 parcelles AB 483, AB 496, AB 508 et la parcelle non cadastrée DNC entre AB 483 et AB 505 forment les accotements de la RD110 sur une superficie de 4 214 m². La parcelle AB 496 est la propriété du département du Val de Marne, les autres sont la propriété de Grand Paris Aménagement.

La parcelle non cadastrée DNC entre AB 505 et AB 507 d'une superficie de 466 m² est la propriété de la commune de Limeil-Brévannes. Cet ancien chemin rural aujourd'hui disparu et déclaré désaffecté à l'usage public doit faire l'objet d'une procédure d'aliénation.

5 parcelles sont en propriété privée sur lesquelles porte l'enquête parcellaire :

- AB 505 et AB 507 sont la propriété de la Sarl PARNASSA pour une superficie de 12 860 m²

N° du plan	Références cadastrales N°	Nature	superficie totale en m²	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit
1	AB 505	Terrain non bati	11 540 m²	11 540 m²	0 m²	3, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES
	AB 507	Terrain non bati	1 320 m²	1 320 m²	0 m²	3, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES

- AB 33, AB 45 et AB 366 sont la propriété de la SCI du MESLY pour une superficie de 9 255 m²

N° du plan	Références cadastrales N°	Nature	superficie totale en m²	Emprise à exproprier	Emprise restante	Adresse ou lieu-dit
2	AB 33	Terrain non bati	4 690 m²	4 690 m²	0 m²	5, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES
	AB 45	Terrain non bati	521 m²	521 m²	0 m²	5, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES
	AB 366	Terrain non bati	4 044 m²	4 044	0 m²	5, rue paul Valéry 94 450 LIMEIL-BREVANNES

2.1.4 – Contexte écologique

Le site se trouve en dehors des zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France identifie un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes au nord du site, au niveau du talus de la RN406.

Il n'existe pas de site Natura 2000 à proximité du site, les plus proches se situant à 11 km au nord-est et à 17 km au sud-ouest.

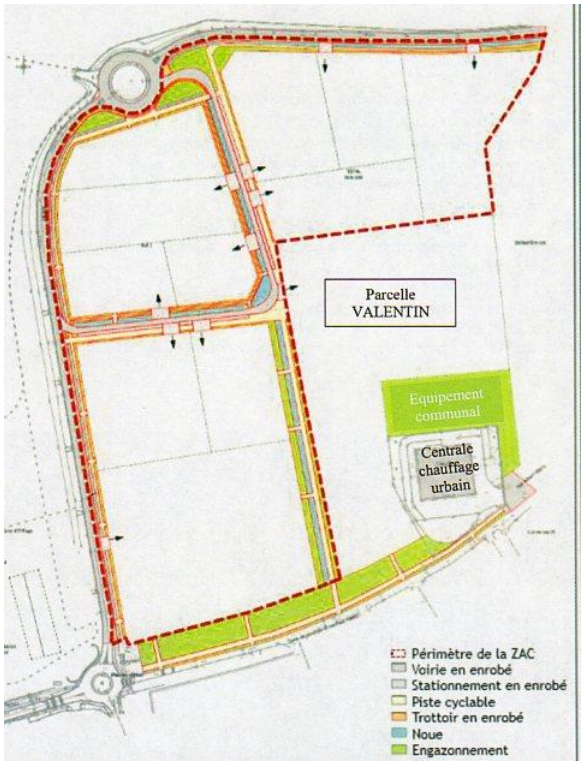
Le parc de la Plage Bleue, située à 350 m à l'ouest du site au-delà de la ligne ferroviaire, est classé zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. Espace ouvert au public, il est également inventorié comme espace naturel sensible (ENS) du Val de Marne.

2.2 – Projet d'aménagement de la ZAC

2.2.1 – Le projet dans son ensemble

La programmation comprend trois îlots à vocation économique et les aménagements nécessaires.

Les espaces publics



La desserte routière des différents îlots se fera par une voie de circulation de 6 m à sens unique partant du rond-point nord sur la RD110 et débouchant plus au sud sur la RD110.

Les piétons circuleront sur les voies piétonnes construites le long de la voie interne et également depuis la rue Paul Valéry. Cette voie sera doublée d'une piste cyclable et l'ensemble deviendra une voie verte largement arborée.

Outre les voies de circulation, les allées seront bordées de deux bandes plantées, de bandes d'arbres latérales et d'une large noue pour gérer les eaux de ruissellement.

Hors limites de la ZAC les accotements de la RD10 seront travaillés pour permettre l'accès aux piétons et une zone de recul sera aménagée rue Paul Valéry en allée piétonne et alignement d'arbres pouvant être mobilisée à terme pour le passage d'un transport en commun en site propre.

Les espaces privés

Les 3 îlots occupent une emprise de 72 744 m². La surface construite sera d'environ 45 000 m² de surface de plancher (SDP) avec 20 000 m² SDP de bureaux et 25 000 m² SDP d'activités

L'îlot 1 au nord-ouest de superficie 17 237 m², sera divisé en 2 lots.

L'îlot 2 au sud-ouest de superficie 30 622 m², sera divisé en 4 lots.

L'îlot 3 au nord-est de superficie 24 885 m², sera divisé en 4 lots.

(Source : Pièce A p.19 - Architecte x Paysagiste 'urbicus')

Les constructions abritant les activités économiques seront placées en cœur d'îlot sur des volumes limités à un rez-de-chaussée avec un accès des véhicules uniquement possible depuis la voie circulée interne à la ZAC. Les bâtiments périphériques qui seront affectés aux bureaux auront au maximum 3 étages pour une hauteur de 15 m le long de la RD110 et de 2 étages le long de la rue Paul Valéry et au maximum 1 étage le long des espaces publics intérieurs.

Chaque lot aura un espace paysager maintenant a minima 20 % de la parcelle en espaces verts avec mise en place d'habitats adaptés aux espèces faunistiques et floristiques en présence.

La création de ces îlots s'accompagne de la réalisation de places de stationnement conformément aux exigences du PLU.

2.2.2 – Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme, les plans, schémas et programmes

Le projet se situe dans un rapport de compatibilité avec les documents communaux et supra communaux et ne doit pas être contraire à leurs orientations et contribuer à leur réalisation.

Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030 adopté le 27/12/2013.

Le secteur de la Ballastière Nord est marqué sur la carte de destination comme espace urbanisé à fort potentiel de densification. Cette typologie correspond aux secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limeil-Brévannes, révision approuvée par le Conseil de Territoire le 26 septembre 2018 et modifié une première fois le 7 octobre 2020

- Le PADD identifie le site de la Ballastière Nord comme zone à vocation de développement économique.

- Le secteur fait l'objet d'une OAP qui vise la requalification de la zone d'activités existante et la création d'une nouvelle zone d'accueil des entreprises.

- Dans le règlement graphique, le secteur se situe en zone AUD : « Zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage mixte ». Cette zone constitue une zone à urbaniser à court ou moyen terme destinée aux activités économiques.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015

Les 8 défis du SDAGE sont divisés en orientations (O) et dispositions (D). Le projet est concerné par :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
  - O1, D1.1 : Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur
  - O2, D1.7 : Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie
  - O2, D1.8 : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales
- Défi 2 : Diminuer les pollution diffuses des milieux aquatiques
  - 05, D2.20 : Limiter l'impact des infiltrations en nappes
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
  - O8, D3.29 : Réduire le recours aux pesticides en agissant sur les pratiques
  - O9, D3.31 : Soutenir les actions palliatives contribuant à la réduction des flux de substances dangereuses vers les milieux aquatiques

- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
  - O15, D6.48 : Entretenir les milieux de façon à favoriser les habitats et la biodiversité
  - O20, D6.90 : Éviter la propagation des espèces exotiques par les activités humaines
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
  - O28, D7.129 : Favoriser et sensibiliser les acteurs concernés au bon usage de l'eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir les risques d'inondation
  - O33, D8.145 : Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval
  - O33, D8.146 : Privilégier dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant le débit de ruissellement.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence

Le projet doit être compatible avec le SAGE Marne Confluence, notamment :

- l'objectif 1.3 : « Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages »
- la disposition 132 : « Mettre en œuvre des démarches exemplaires de gestion intégrée des eaux pluviales à la source lors de tous les projets d'aménagement et de rénovation urbaine ».
- En outre il doit y avoir conformité avec les articles 1 et 2 du règlement du 133 (bassin versant du Morbras).

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013.

Le secteur de la Ballastière Nord est éloigné des sites Natura 2000 et n'est situé dans aucune zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) ou espace sensible naturel (ENS).

2.2.3 – Incidences environnementales du projet

La réalisation du projet est susceptible de produire des effets négatifs – directs ou indirects, temporaires ou permanents – sur différents enjeux environnementaux par rapport à l'état initial du site. Des impacts potentiels peuvent être anticipés par des mesures d'évitement, de réduction, de compensation (ERC) ou d'accompagnement (A), prises en compte par le porteur du projet. Sont notamment rapportées ci-après les mesures concernant les enjeux forts.

2.2.3.1 – Contexte socio-économique

Actuellement le site accueille 3 sociétés avec un nombre d'emplois qui n'est pas précisément connu. Elles sont à accompagner dans leur démarche de relocalisation.

De nouvelles entreprises s'implanteront avec pour partie leurs salariés et pour partie de nouveaux emplois. La programmation tertiaire et économique du projet permet d'estimer la densité d'emploi projetée à environ 135 emplois/ha, nettement supérieure à celle de la situation actuelle, soit la localisation potentielle d'environ 1 417 emplois, chiffre à actualiser en fonction des prospects retenus.

2.2.3.2 – Environnement physique

➢ **La prise en compte de la pollution du sol.**

Plusieurs études de sols et de gaz des sols ont été réalisées sur l'ensemble de la surface du projet entre 2014 et 2020 afin d'élaborer un plan de gestion des pollutions du site ainsi qu'une analyse des risques résiduels prédictive (ARRP).

La première solution de retirer les sources de pollution par l'excavation de l'ensemble du massif de déchets et transfert en d'autres centres n'est pas proportionnée à la problématique à cause de la gestion environnementale, de la durée et du coût du chantier.

La meilleure solution technico-économique est la purge des zones de pollution concentrée aux PCBs et HAT et le traitement des déblais/remblais pour une réutilisation optimisée sur le site, notamment : tri des gros débris d'environ 16000 m^3 de matériaux issus des îlots 1 et 2 ; tri, criblage de plus de 16000 m^3 de matériaux issus de l'îlot 3 et concassage des roches, parpaings, etc, pour le remblaiement sur site.

Les sondages ponctuels et l'absence d'investigation sur des parcelles privées ne peuvent offrir une vision continue du terrain laissent des incertitudes et des aléas de chantier possibles.

Un plan de gestion de la pollution du site établi dans le cadre de l'étude SEMOFI de 2020 comporte notamment la mise en place d'une couche d'au moins 30 cm de terre saine au niveau des espaces verts et la pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur sur les terres polluées laissées en place. L'étude d'impact prévoit de plus une ARR à la livraison des lots, ainsi que la réalisation de piézairs (ouvrages permanents permettant de capter les gaz du sol à fin d'analyse).

Les procédures seront déployées en phase travaux pour éviter l'exposition des ouvriers et riverains à des pollutions et le transfert des polluants vers la nappe.

➢ **Les eaux souterraines**

Le secteur est concerné par :

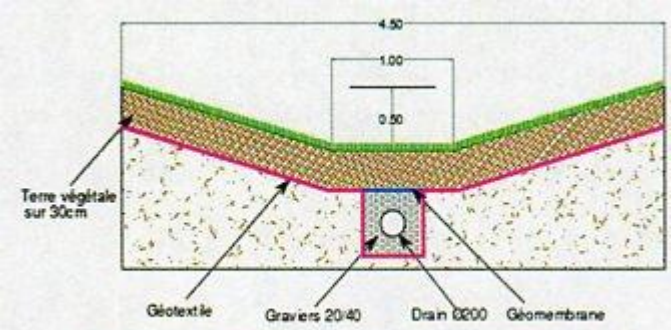
- La nappe contenue dans les remblais et les alluvions, située à environ 5 à 6 m de profondeur. Elle est très vulnérable aux impacts potentiels en provenance de la surface compte tenu de la présence de terrains superficiels assez perméables. Un risque d'inondation par remontée de nappe existe dans la partie sud-est du site.
- Plus en profondeur la nappe du calcaire de Saint-Ouen plus protégée est séparée de la nappe alluviale par des niveaux peu perméables (base des alluvions et marnes infragypseuses).

Dans le cadre des différentes études géotechniques et pollution des sols menées entre 1999 et 2020 sur le site, des piézomètres ont été mis en place jusqu'à une profondeur moyenne de 15 m pour assurer un suivi de la profondeur de nappe et pour permettre le prélèvement d'eaux souterraines pour analyse.

➢ **Les eaux de surface**

Aucun cours d'eau ou plan d'eau permanent n'est présent dans le périmètre. Il existe un risque de pollution des eaux souterraines par lessivages des pollutions présentes dans le sous-sol et par les eaux de ruissellement potentiellement polluées.

Le coefficient d'imperméabilisation à l'état actuel est de 0,35 et sera de 0,68 à terme. La gestion des eaux pluviales a pour objectif de trouver un équilibre entre les contraintes d'infiltration liées à la pollution des sols et les contraintes réglementaires. Le projet prévoit par les aménagements zéro rejet pour les pluies courantes jusqu'à 8 mm, période de retour inférieure à 1 an.



Coupe de principe d'une noue – Source Urbicus – 2020

En espace commun, la gestion des eaux pluviales sera assurée par des noues plantées permettant de stocker et épurer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées. Le projet étant situé sur des sols présentant des pollutions diffuses sur l'ensemble de l'emprise, la noue doit être isolée du sous-sol par une géomembrane qui permet d'éviter tout risque de pollution accidentelle de la nappe. Un drain est placé au fond de la noue afin d'assurer la vidange progressive vers l'exutoire. Le débit de rejet dans le réseau existant par les drains de fond de noue sera inférieur à 2L/s/ha pour une pluie trentennale : rue Paul Valéry pour 6 noues et dans le réseau départemental au nord-est de la ZAC pour la noue 4.

En domaine privé, chaque acquéreur devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle pour une pluie trentennale et rejetées avec un débit régulé de 2L/s/ha. Il appartient aux preneurs de lot de mettre en place les solutions de leur choix afin d'atteindre les objectifs fixés en termes de rejets et de stockage. Parmi les solutions proposées : la végétalisation des toitures.

2.2.3.3 – Milieu naturel

Flore – L'inventaire a recensé 167 espèces. Sans être protégées ou menacées, 6 sont considérées comme espèces à enjeux, en particulier le Lotier à feuilles étroites et la Molène blattaire absents en Val-de-Marne.

Par ailleurs 10 espèces sont classées comme envahissantes parmi lesquelles certaines sont considérées impactantes pour la biodiversité comme le Robinier faux-acacia et la Renouée du Japon. Il existe un risque fort de dispersion d'espèces invasives très représentées sur le secteur.

Faune – L'inventaire faunistique a permis d'identifier des espèces protégées ou menacées telles que le papillon Azurée cytises, le criquet Oedipode aigue marine, une quinzaine d'espèces d'oiseaux nichant probablement sur le site comme la Linotte mélodieuse, le Tarier pâtre, la Fauvette des jardins, le Verdier d'Europe, une espèce de chauve-souris Pipistrelle.
D'autres rares ou assez rares comme la Mante religieuse, le Crapaud calamite, le Lézard des murailles ont été identifiés sur le site par l'étude d'impact.

➢ **Impact du projet et mesures ERC en phase chantier**

Le projet induit la destruction de 6,6 ha d'habitats naturels, constituant un effet négatif, direct et permanent. En outre des dégradations indirectes sont possibles sur les habitats les plus proches des travaux.

- **Mesures d'évitement**

- La ZAC sera développée en deux temps : une première phase concernera les lots 1 et 2 et les espaces publics ; le lot 3 au sud sera aménagé en une deuxième phase.

Ce phasage permet de maintenir des habitats sur site et à proximité du site, de détruire progressivement les habitats existants, puis de restaurer des habitats similaires.

- La conservation de trois secteurs à proximité immédiate de la ZAC sur 1,4 ha.

- L'installation d'abris et gîtes artificiels pour la faune à proximité du site.

- Le balisage préventif d'habitats d'espèces.

- **Mesures de réduction**

- Le déplacement du Lotier à feuilles étroites préalablement aux travaux sur un secteur au nord du site.

- Diverses mesures de circulation et de gestion du chantier.

- Dispositifs de lutte contre les espèces végétales exotiques invasives.

- Démarrage et phasage des travaux adaptés aux périodes de sensibilité des espèces.

- Plantations diverses sur espaces privés et publics pour une surface totale de 4,57 ha adaptés à l'écologie des espèces référencées permettant à terme leur maintien sur le site.

➢ **Impact et mesures ERC en phase exploitation**

Les effets négatifs possibles sur la biodiversité sont principalement liés à la présence humaine et à la nature des bâtiments.

Les mesures de réduction portent sur :

- La lutte contre les espèces envahissantes.

- Clôture spécifiques permettant la circulation de la petite faune.

- Des dispositifs de limitation des nuisances envers la faune (éclairage).

- Un plan de gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet pour une durée de 5 ans et un engagement sur 30 ans.

En conclusion, l'étude d'impact considère que les effets résiduels sur les espèces protégées et remarquables apparaissent comme faibles et que le projet n'est pas susceptible de remettre en cause les populations locales des espèces protégées concernées.

La DRIEE a statué le 14/08/2020 sur l'absence de nécessité de demander une dérogation « espèces protégées »

2.2.3.4 – Milieu urbain et paysage

Paysage – Le projet crée une nouvelle limite d'urbanisation. Les bâtiments auront au maximum 3 étages pour une hauteur de 15 m le long de la RD110, 2 étages le long de la rue Paul Valéry et au maximum 1 étage le long des espaces publics intérieurs. Cela implique la suppression des vues lointaines pour les habitants situés au sud de la ZAC sur un paysage de friche peu qualitatif.

Energie et réseaux – Le secteur se trouve à proximité des réseaux de télécommunication, de gaz et d'électricité sur lesquels les réseaux du projet devront se raccorder.

Concernant les besoins en chaud et eau chaude sanitaire (ECS), le projet peut bénéficier de la proximité de la centrale biomasse, alimentée à 100 % en énergies renouvelables, par l'extension du réseau de chaleur. Il est actuellement prévu de raccorder l'ensemble des bâtiments de bureaux (ZAC et parcelle Valentin) au réseau de chaleur, certains lots situés au nord étant exclus compte tenu de la distance à la chaufferie et de leur surface peu importante.

La prise en compte de la pollution résiduelle du sol – Outre les mesures prises dans le traitement des sols pollués (cf 2.2.3.2) des mesures seront réalisées par les acquéreurs des lots privés au niveau des bâtiments avec notamment la mise en place d'une ventilation suffisante et la réalisation de vides sanitaires ou de tapis drainants avec rejet en toiture pour évacuer les gaz des sols vers les toitures.

2.2.3.5 – Déplacements et nuisances associées

Trafic routier – La ZAC et l'opération Valentin généreront 356 flux entrants sur le secteur en heure de pointe du matin et 299 flux sortants en heure de pointe du soir.

Par ailleurs, la modélisation prend en compte l'implantation d'une station-service au nord-ouest de la ZAC et la modification de la circulation routière sur la rue Paul Valéry, qui passera en sens unique d'est en ouest interdisant l'accès aux poids lourds. L'ensemble des opérations prises en considération conduiront à augmenter significativement le trafic sur la RD110 et une congestion sur le carrefour à feux RD101 x RD110 x bretelle d'accès RN 406, déjà dysfonctionnel.

La mesure de réduction porte sur le plan de circulation à sens unique en phase exploitation et actualisé à chaque étape de l'opération en phase chantier. Les aménagements spécifiques pour les piétons et cycles au sein du projet, la création d'une zone de recul rue Paul Valéry, la proximité du passage de la Tégéval et de la future station du téléphérique câble A, sont de nature à encourager et organiser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Qualité de l'air – Les cartographies des concentrations en dioxyde d'azote et en particules PM10 mettent en évidence un gradient de concentration croissant vers la RN406 avec des valeurs limites dépassant les seuils réglementaires. Ces seuils ne sont pas dépassés au niveau du site. La modélisation des émissions polluantes à l'horizon 2025 intégrant l'augmentation du trafic routier (+3,9 %) montre une diminution en raison de l'amélioration du parc automobile.

Nuisances sonores – Le projet s'implante dans un environnement bruyant en raison de la proximité des lignes ferroviaires et des routes au nord et à l'ouest.

La phase travaux sera la plus impactante au niveau du site par les manœuvres des engins de chantier mais qui seront limitées et réglementées en jours et horaires.

Les niveaux sonores futurs sont évalués à partir des données trafics estimés par Iris Conseil à l'horizon de mise en service du projet.
- En période diurne les niveaux sonores sont compris entre 60 et 65 dB(A) sur le site et le long de la rue Paul Valéry et dépassent les 65 dB(A) le long de la RD110.
- En période nocturne les voies circulées au sein du secteur ont un impact négligeable et hors RD110, l'ambiance sonore se situe entre 50 et 60 dB(A).

Afin de respecter les niveaux de bruit admissibles à l'intérieur des locaux, les façades soumises à des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit rendent obligatoire le renforcement de l'isolation acoustique.

Vis-à-vis de l'impact sonore sur les Temps Durables les locaux d'activité proprement dite sont distribués plutôt au nord et au centre de la ZAC, les immeubles de bureaux formeront le front bâti au sud.

2.3 – Cumul d'incidence du projet ZAC avec d'autres projets

2.3.1 – Projets existants ou approuvés à proximité

Le câble A, anciennement nommé Téléval est un projet de téléphérique urbain qui reliera, à l'horizon 2025, le terminus de la ligne de métro 8 Pointe du Lac à Créteil à Villeneuve-Saint-Georges en 5 stations dont 3 stations sont sur la commune de Limeil-Brévannes. La station Temps Durables se situera face au site de la Ballastière Nord au rond-point Saint-John Perse.

La Tégéval est une liaison verte d'une vingtaine de kilomètres destinée aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes de la base de loisir de Créteil à la forêt domaniale de Notre-Dame à Santeny en passant par les Temps Durables. A hauteur du rond-point Saint-John Perse, le Tégéval sera connecté au futur pôle d'échange multimodal du téléphérique urbain.

La requalification de la rue Paul Valéry, bordée sur toute sa longueur par la présence d'un emplacement réservé, porte sur une bande de 30 m environ préservée sur l'espace public en vue d'accueillir dans le futur un transport en commun en site propre. L'EPT GPSEA assurerait la maîtrise d'ouvrage de l'élargissement de la rue Paul Valéry, hors équipement de transport en commun. La réalisation de ce dernier n'est actuellement pas planifiée dans le temps

L'aménagement de la RD110 lui confèrera le statut d'avenue urbaine, dans le prolongement de la rue Saint-John Perse : les accotements élargis et plantés seront accessibles aux piétons et libèreront des accès de sortie de la ZAC.

Le projet de construction de la parcelle Valentin devait être réalisé avant la création de la ZAC. Le permis de construire déposé en 2018 par la société Valentin fait l'objet d'un recours. Il semble que celui-ci ait été levé pendant le temps de l'enquête publique.

2.3.2 – Projets hypothétiques

L'aménagement d'un équipement sportif public sur les parcelles AB527 et AB528 au nord de la centrale biomasse est un projet non confirmé

Le déplacement d'une station-service TOTAL existante au nord-ouest de la ZAC est en étude de faisabilité

2.4 – Les avis émis sur le projet

2.4.1 – Avis émis par les collectivités territoriales sur le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord

Le Département du Val-de-Marne et la Commune de Limeil-Brévannes ont émis un avis favorable sur le projet en septembre 2019, pour sa vocation économique et sa position stratégique au sein de projets du Câble A et de la Tégéval. Les remarques du Département concernant l'assainissement, l'inventaire écologique faune-flore, les transports, les déplacements et celles de la Commune concernant la pollution du sol ont été pris en compte et intégrées dans les versions suivantes du projet.

2.4.2 – Avis de l'Autorité environnementale (Ae)

Pour ce projet, l'Ae est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'île -de-France.

La MRAe a été saisie pour avis sur une première version de l'étude d'impact en 2019 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC de la Ballastière Nord, donnant lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation.

Dans le cadre de la demande de DUP, la MRAe a émis un avis sur l'étude d'impact actualisée en septembre 2020, notamment sur la pollution du site et la biodiversité. Cet avis du 30 décembre 2020 a donné lieu à des réponses point par point, intégrées dans une nouvelle version de l'étude d'impact. Avant d'engager la phase de consultation du public, cette version d'avril 2021 a de nouveau fait l'objet d'un avis de la MRAe le 30 juin 2021. Les éléments de réponse de l'aménageur ont complété l'étude d'impact pour une version finale en juillet 2021.

2.4.3 – Avis émis par les collectivités territoriales sur l'étude d'impact

- Dans son courrier du 9 juin 2021, la Maire de Limeil-Brévannes a émis un avis favorable à l'étude d'impact actualisé, en particulier par les résultats de l'étude de déplacement et de stationnement faite en réponses aux recommandations de la MRAe.

- Le Conseil départemental a émis par son courrier du 2 septembre 2021 un avis favorable à l'étude d'impact actualisé, rappelant que certaines données concernant les déplacements sont à actualiser.

3 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E20000077/77 en date du 3 novembre 2020, Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Melun désigne Monsieur Joël CHAFFARD en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête.

3.2 – Entretiens préparatoires et organisation de l'enquête

Après réception du dossier et l'avis de l'Autorité environnementale par voie dématérialisée, une réunion s'est tenue le 2 février 2021 avec Madame GRANGE, Responsable d'opérations SPLA GPSEAvenir Développement, qui m'a présenté le projet d'aménagement de la ZAC Ballastière Nord et son contexte. Le dossier papier m'a été remis à cette occasion ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) daté du 30/12/2020.

L'étude d'impact actualisé par le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été de nouveau soumis à l'avis de la MRAe. Une réunion par audio conférence s'est tenue le 6 mai 2021 pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique. L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête en date du 3 juin 2021 a été suivi d'un arrêté en date du 8 juillet 2021 portant retrait du précédent suite à l'avis de la MRAe produit le 30 juin 2021, considérant que ce dernier devait faire l'objet d'une réponse écrite du maître d'ouvrage.

Le mémoire en réponse, la version révisée de l'étude d'impact, le nouvel avis de la MRAe du 30/06/2021 et la version finalisée de l'étude d'impact m'ont été remis au fur et à mesure de leur parution en version dématérialisée. Le dossier finalisé en septembre m'a été remis le 6 octobre en version papier.

Une réunion de concertation à laquelle participaient M. LEGOUIX et Mme PENAVERE, du Bureau de l'Environnement et des Procédures d'Utilité Publique, Mme GRANGE de la SPLA GPSEADéveloppement, Mme MONCHÂTRE du service Urbanisme de Limeil-Brévannes et le Commissaire enquêteur, s'est tenue le 23 septembre 2021 par audio conférence. Cette réunion a permis de définir les dates et la durée de l'enquête, le nombre et le lieu des permanences, les publications légales dans la presse, la publicité d'affichage, les moyens informatiques mis à disposition du public.

3.3 – Visite des lieux

J'ai effectué une première visite le 2 février en abordant le site par la rue Paul Valéry, difficile de circulation et interface entre le front nord des immeubles de R+ 7 des Temps Durables et le secteur de la Ballastière Nord. Ce dernier montre d'ouest en est le parking fermé, les entrées des deux entreprises en activité, un merlon percé d'un chemin d'accès à la friche urbaine par la

parcelle Valentin et à l'est le bâtiment rouge de la centrale de chauffage. Le chemin traverse une zone rudérale et longe derrière la chaufferie la succession de strates herbacée, arbustive et arborescente qui témoignent d'un enfrichement progressif spontané. Le chemin rejoint le rond-point au nord de la RD 110 par un passage asphalté.

Une deuxième visite a été effectuée à la suite de la première permanence cette fois-ci dans la direction nord dans le quartier des Temps Durables par l'allée piétonne Albertine Sarrazin qui devrait se situer dans le prolongement nord-sud de la future voie piétonne et cycliste de la ZAC. Cette visite m'est apparue essentielle en constatant les retombées dont pourraient bénéficier l'écoquartier et notamment ses commerces de la proximité de la zone d'activités.

3.4 – Modalités de l'enquête publique

L'arrêté préfectoral n° 2021/03543 en date du 5 octobre 2021 porte ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

Il stipule notamment :

- Le lieu et la durée de l'enquête publique : à la mairie de Limeil-Brévannes, siège de l'enquête, du lundi 8 novembre 2021 au mercredi 8 décembre 2021 inclus pour une durée de 31 jours consécutifs ;
- Les dates horaires des permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public à la mairie de Limeil-Brévannes :
  - le lundi 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
  - le samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
  - le mercredi 8 décembre 2021 de 14h00 à 17h00 ;
- La publicité de l'enquête : par les parutions dans les journaux, par voie d'affichage, sur le portail internet des services de l'État dans le Val de Marne et le portail internet de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir ;
- La notification individuelle de l'expropriant aux propriétaires sous pli recommandé avec avis de réception et les indications qu'ils doivent fournir ;
- Les lieux et sites où le public pourra consulter le dossier ;
- Les supports et moyens par lesquels le public intéressé et les personnes notifiées pourront formuler leurs observations et propositions ;
- Les formalités de fin et d'après enquête.

(Pièce jointe 1)

3.5 – Information du public

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les parutions dans les journaux
Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique un avis d'ouverture d'enquête a été publié à la rubrique des annonces légales dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne :

- Le Parisien, édition 94 daté du mardi 19 octobre 2021
- Les Echos daté du mardi 19 octobre 2021

L'avis a été rappelé dans les huit premiers jours de début d'enquête dans :

- Le Parisien édition Val-de-Marne daté du mercredi 10 novembre 2021
- Les Echos daté du mardi 09 novembre 2021

(Pièce jointe n°2)

Les affichages légaux

Des affiches portant avis d'enquête publique au format et transcriptions réglementaires ont été apposées dès le 21 octobre 2021, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, à la mairie de Limeil-Brévannes, au siège de l'EPT GPSEA, ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet ; mesures certifiées par la DGS de Limeil-Brévannes et le Président de GPSEA. En outre l'affichage sur site a fait l'objet d'un premier constat d'huissier le 21 octobre 2021 et d'un second le 8 décembre 2021.

(Pièces jointes n°3)

Les mises en ligne

- Sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne
- Sur le portail internet de l'EPT GPSEA

Autres mesures de publicité et d'information

L'avis d'enquête a été publié à ma demande lors de ma première permanence au premier jour d'enquête sur le site officiel de la ville de Limeil-Brévannes dans Accueil > Cadre de vie > Urbanisme > Actualités.

3.6 – Notification aux propriétaires

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et repris dans l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête unique, la SPLA GPSEAD a procédé, par acte d'huissier en date du 21 octobre 2021, à la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête unique à la mairie de Limeil-Brévannes et des lieux et sites où le dossier est consultable, à chacun des propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

Chaque envoi comprenait en pièces jointes l'arrêté préfectoral, un extrait de l'état parcellaire et un plan, un questionnaire et une enveloppe retour à l'adresse de la SPLA GPSEAD chargée du suivi du dossier pour le foncier.

(Pièces jointes n°4)

La SARL PARNASSA est en liquidation judiciaire par jugement du 27 avril 2011 du tribunal de commerce de Créteil. La notification a été faite en l'étude de Me Gilles PELLEGRINI, mandataire judiciaire, nommé comme liquidateur. La fiche de renseignement envoyée à la SPLA GPSEAD est datée du 11 novembre 2021, accompagnée du jugement de liquidation judiciaire.

ANNEE DE MAJ		DEP DIR	94	COM	94044 LIMEIL BREVANNES

RELEVE DE PROPRIETE

NUMERO COMMUNAL	+00747

PROPRIETAIRE

Propriétaire PBCFPZ PARNASSA
0004 PAR MAITRE PELLEGRINI LJ 11005 PRV DE SAINT MAUR 94100 ST MAUR DES FOSSES

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL														
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte	N° invar.	S Ta	M Ev	Af	Nat Loc	Cat	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef
2003	AB	0505			RUE ALBERT GARRY	0020	A	01	00	01001	940441078445		C	C	CB		93 068							P	000

REV IMPOSABLE 93 068 COM R Exo 0 R Imp 93 068 DEP R Exo 0 R Imp 138 363

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION													LIVRE FONCIER
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret			Feuillet
2003	AB	0505	0003	RUE PAUL VALERY	0392	0034	A		S			11 540	0						
2003	AB	0507	0003	RUE PAUL VALERY	0392	0035	A		L	01	FRICH	1 320	0,31	C	TA	0			
														GC	TA	0			
														TS	TA	0			

CONT Ha A Ca 12 860 REV IMPOSABLE 0 COM R Exo 0 R Imp 0 TAXE AD R Exo 0 R Imp 0 MAJ TC 0

Pour la SCI du MESLY, la signification a été faite à son gérant M. Xavier BOUISSOU.
La fiche de renseignement a été retournée signée le 22 novembre 2021

ANNEE DE MAJ		DEP DIR	94	COM	94044 LIMEIL BREVANNES

RELEVE DE PROPRIETE

NUMERO COMMUNAL	+00510

PROPRIETAIRE

Propriétaire PBCCPC DU MESLY
0077 RUE ALBERT GARRY 94454 LIMEIL BREVANNES

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
Acte	Section	N° Plan	C Pa	N° voirie	Adresse	Rivoli	Bât	Esc	Niv	Porte	N° invar	S Ta	M Ev	Af	Nat Loc	Cat	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret	An Deb	Fraction RC Exo	% Exo	Tx OM	Coef
1994	AB	0033		0001	RUE ALBERT GARRY	0020	03	01	00	01001	940440943745		C	C	CB		6 158							P	000
1994	AB	0033		0001	RUE ALBERT GARRY	0020	03	01	00	01002	940441137142		C	C	CB		40 078							P	000

REV IMPOSABLE 46 236 € COM R Exo 0 € R Imp 46 236 € DEP R Exo 0 € R Imp 71 501 €

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION													LIVRE FONCIER
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret			Feuillet
1994	AB	0033	0007	RUE PAUL VALERY	0392		44 A		S			4 698	0						
1994	AB	0045	0007	RUE PAUL VALERY	0392	0033	44 A		S			521	0						
1994	AB	0366	0007	RUE PAUL VALERY	0392	0032	44 A		S			4 044	0						
1994	AB	0367	0007	RUE PAUL VALERY	0392	0032	44 A		S			1 279	0						

CONT Ha A Ca 10 534 REV IMPOSABLE 0 € COM R Exo 0 € R Imp 0 € TAXE AD R Exo 0 € R Imp 0 € MAJ TC 0 €

3.7 – Déroulement des permanences

Les trois permanences se sont tenues conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté prescrivant l'enquête dans de bonnes conditions d'accueil du public, une salle de réunion au premier étage pour les deux premières, dans un bureau au rez-de-chaussée pour la dernière, accessibles aux personnes à mobilité réduite.
A la première permanence, j'ai été accueilli par M. DREANO, responsable du service Urbanisme. Une seule personne s'est présentée pour information sur le dossier.
Lors de la deuxième permanence, MM. BOUISSOU Xavier et Philippe de la SCI du MESLY ont exposé la situation de leurs parcelles et leur position vis-à-vis du projet de la ZAC de la Ballastière Nord, précisant qu'ils déposeront leurs observations écrites sur le registre dématérialisé. Celles-ci ont été reprises dans l'ordre et commentées lors de leur visite à la dernière permanence.

3.8 – Formalités de fin d'enquête

Clôture des registres

A l'issue de la dernière permanence j'ai clos les registres de Limeil-Brévannes en présence de M. DREANO. J'ai pris possession des registres déposés au siège de l'EPT 11 GPSEA le 9 décembre 2021.

Procès-verbal de synthèse des observations

La participation du public a été faible puisqu'elle s'est limitée à deux contributions déposées sur le registre dématérialisé, dont une de 28 pages par les représentants de la SCI du Mesly qui aborde plusieurs thèmes. Elles ont été notifiées et commentées ainsi que les questions du commissaire enquêteur, lors de la réunion qui s'est tenue le 9 décembre avec Mme GRANGE dans les locaux de la SPLA à Créteil.

(Pièces jointes n°5 et 6)

Réponse du Maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse m'est parvenu par courriel le 21 décembre 2021.

(pièce jointe n°7)

4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 – Observations du public

L'observation est suivie de la réponse du maître d'ouvrage SPLA GPSEAD (noté SPLA) puis de l'avis du commissaire enquêteur (CE).

4.1.1 - Observations de M. BOUISSOU Xavier, gérant de la SCI du MESLY, et M. BOUISSOU Philippe, sur le registre dématérialisé, le 6 / 12 / 2021

La contribution est structurée en 4 parties introduites par un titre (4.1.1.1 à 4.1.1.4), chacune d'elles pouvant présenter plusieurs sous-thèmes (discernés par des lettres). Leur nature demande qu'elles soient rapportées essentiellement in extenso pour respecter l'argumentation. Les éléments non rapportés, [comme des copies de figures illustratives], peuvent être consultés dans le procès-verbal des observations (pièce jointe n°6).

4.1.1.1 – Présentation du site de la SCI du Mesly

Observation - La SCI du Mesly est un acteur économique de longue date du secteur de la Ballastière Nord puisqu'elle est y implantée depuis 1994.

Cependant, l'implantation des activités de notre famille est plus ancienne.

En effet, la première installation de la société « *Transports Bouissou* » date de 1971.
Mais, dès 1984, l'ensemble du site de la société Transports Bouissou est exproprié, par la SNCF, dans le cadre du projet de regroupement d'installation ferroviaire en vue des jeux Olympiques de 1992.

Puis en 1993, la SCI du Buis, implantée sur la partie Ouest de la Ballastière-Nord depuis 1985, est également, en partie expropriée pour procéder à l'élargissement de la rue Albert Garry (prolongement de la rue Paul Valéry).

Ensuite, en 2009, la SCI du Buis est une nouvelle fois concernée par une procédure d'expropriation dans le cadre du projet de déviation de la RD 29 devant desservir la future ZAC de la Ballastière-Nord et ainsi limiter le trafic de la rue Albert Garry (réduite à une seule voie de circulation au niveau de la rue Paul Valéry).

Cette expropriation concerne aussi la SCI Polangis, implantée sur la partie Ouest de la Ballastière Nord, depuis 2003.

Enfin, en 2021, c'est la SCI du Mesly qui est menacée d'une expropriation totale de son site.

Notre société est propriétaire d'un site d'une surface de 10 534 m² composé des parcelles cadastrées AB n° 367, AB n° 366, AB n° 45 et AB n° 33 sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

Le site est scindé en deux parties - partie sud et partie nord - mais dont l'accès s'effectue pour toutes les deux par la rue Paul Valéry.

Sur la partie sud du site, d'une surface de 5 534 m² environ, sont implantés :

- un bâtiment d'une hauteur de 6 m et d'une surface de 210 m² , pouvant accueillir des activités.

Il convient d'ores et déjà de préciser que contrairement à ce que soutient l'aménageur dans son mémoire (page 8 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 7), ce bâtiment est en parfait état ; il n'est pas dégradé.

Il est, d'ailleurs, en suffisamment bon état pour que notre locataire le loue depuis 9 ans.

- un bâtiment d'une hauteur de 3,50 m et d'une surface de 170 m² à destination de bureaux.

Cette partie du site comprend en outre des espaces verts et des espaces de stationnement.

Elle est exploitée par la société Sanitra Services, société spécialisée dans l'assainissement et la maintenance industrielle. Pour son fonctionnement, cette société a besoin d'un atelier de maintenance, de bureaux et d'une surface de parking.

Cette société accueille environ 40 salariés sur le site.

Sur la partie nord du site, d'une surface de 5 000 m² environ, a été exploité par la société Vinci construction France pour le stockage de matériels de BTP pour la réalisation du Grand Paris. Néanmoins, elle peut accueillir d'autres activités.

La SCI du Mesly, en sa qualité d'occupant historique d'une partie du site de la Ballastière Nord, est particulièrement inquiète pour son activité future.

En effet, dans l'hypothèse de son expropriation, s'agissant de son unique site à Limeil-Brévannes, elle serait contrainte de cesser toute activité en Ile-de-France.

Elle regrette fermement de n'avoir pas été associée depuis le début du projet porté par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et initiée en 2016.

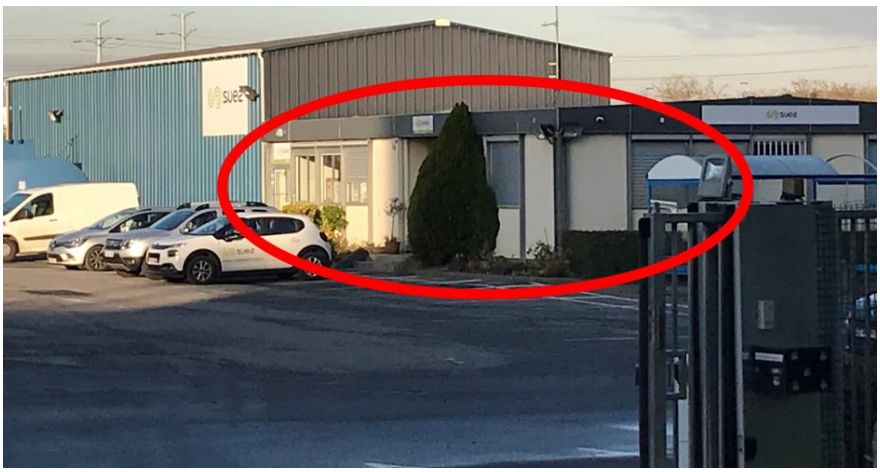
Réponse de la SPLA

Sur la présentation qui est faite, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) porte à la connaissance du Commissaire Enquêteur les remarques suivantes :

Il est cité les SCI du Buis et Polangis dans cette partie de présentation sans que le lien avec la SCI du Mesly ne soit précisé, ni avéré.

Il est fait mention du projet de déviation de la RD29, qui ne longe pas le site de la Ballastière Nord et qui ne traverse pas la commune de Limeil-Brévannes.

Il est également à noter que la parcelle AB 367 n'est pas visée par la déclaration d'utilité publique, objet de l'enquête publique préalable.



Quant au bâti des bureaux, il est constitué d'Algeco, bungalow de chantier devenus fixes.

Bâtiment Suez devenu Osis (SCI du Mesly) sept 2019

On peut en outre voir sur le site une station de distribution de gazoil le long du hangar alors que les stations de distribution de carburant sont interdites par le règlement d'urbanisme de la ville en vigueur actuellement, dans cette zone AUD.

Poste de distribution de carburant - Bâtiment Suez devenu Osis (SCI du Mesly) sept 2019

Quant aux espaces verts de cette partie sud, la photo ci-dessus prise en 2019 et la vue aérienne, capture d'écran de géoportail insérée dans le document de la SCI du Mesly, ne permettent pas d'en repérer.

A la fin de cet article I. Présentation, il est écrit « …s'agissant de son unique site à Limeil-Brévannes, elle (la SCI du Mesly) serait contrainte de cesser toute activité en Ile de France. »

Alors qu'au début de ce même article, il est fait état de la liste et de l'implantation des différentes activités de la famille Bouissou. Le caractère unique de l'activité économique de la SCI du Mesly et de ses gérants Messieurs Bouissou ne semble donc pas avéré. La SCI affirme qu'aucune relocalisation n'est possible et cela n'est pas justifié. Les installations actuelles sont des parkings ou des lieux de stockage à ciel ouvert.

Avis du CE

MM. BOUISSOU rappellent, comme ils l'ont fait oralement lors de leurs visites à deux permanences, qu'ils sont de longue date des acteurs économiques locaux, mais le commissaire enquêteur ne peut retenir que ce qui concerne leur implantation sur la Ballastière Nord : la nature de l'entreprise et la nature des activités sur leurs parcelles, qui seront pris en compte dans l'analyse bilancielle de l'évaluation de l'utilité publique de l'opération.

Je note la divergence d'appréciation sur l'état des bâtiments ainsi que la présence d'une station de distribution de carburant, dénoncée par ailleurs sur le permis de construire de « Valentin » par MM. Bouissou.
En référence à la dernière phrase, je note que la phase de concertation permettait au public de s'informer de l'état d'avancement du projet et de s'exprimer (pièce I du dossier).

4.1.1.2 - Sur la présentation du projet telle qu'il ressort des documents mis à disposition du public

A – <u>Sur la composition du dossier d'enquête publique</u>

<u>Observation</u> - L'article R. 123-8 du code de l'environnement dispose que :

> « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par leslégislations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*
> *Le dossier comprend au moins :*
> *1° Lorsqu'ils sont requis* :
> a) ***L'étude d'impact et son résumé non technique,*** *ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique* (...) »

En l'espèce, le dossier d'enquête publique comporte « *l'étude d'impact et son résumé non technique »,* ainsi que cela est mentionné dans la pièce « *cadre juridique et administratif »* (pièce E du dossier d'enquête).

Cependant, l'étude d'impact mise à disposition dans le cadre de la présente enquête publique date d'avril 2019 et le résumé non technique de décembre 2019.

Outre la circonstance que ces documents ne sont pas issus de la même version, il est constant que le public ne dispose pas aujourd'hui de la dernière version de l'étude d'impact.

En effet, ainsi qu'il ressort notamment l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) rendu le 30 juin 2021 (pièce H du dossier d'enquête ; avis n° 6), l'étude d'impact a été actualisée au moins deux fois depuis la version d'avril 2019 :

> *« Une première version de l'étude d'impact a été élaborée en 2019, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC(...).*
>
> ***L'étude d'impact a ensuite été actualisée*** *en septembre 2020 dans le cadre d'une demande de DUP et la MRAE a émis dans ce cadre un avis sur le projet le 30 septembre 2020* (...). *En réponse,* ***l'étude d'impact a été actualisée*** *et la MRAE saisie à nouveau pour avis »* (page 2 sur 22 de l'avis).

Ainsi, plusieurs pièces composant le dossier d'enquête s'appuient sur un document (l'étude d'impact dans sa dernière version) qui n'est pas mis à la disposition du public ; il s'agit notamment des documents suivants :

- Avis de la MRAE sur l'étude d'impact en date du 30/06/2021 (Pièce H **:** Avis émis sur le projet ; avis n° 6) ;
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 8 juillet 2021, relu le 10 septembre 2021(Pièce H **:** Avis émis sur le projet ; avis n° 7).

Il en résulte que les documents mis à disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique, ne permettent pas au public de disposer d'une image réaliste, objective et complète du projet envisagé par 1'EPT GPSEA.

<u>Réponse de la SPLA</u>

Monsieur le Commissaire Enquêteur a pu constater que le dossier papier disponible à l'Hôtel de Ville ainsi que sa version informatique sur publilégal était complet, contrairement au propos de la SCI du Mesly.

Avis du CE

Les observations de la SCI du Mesly ont été déposées sur le registre dématérialisé le 6 décembre et MM. BOUISSOU sont venus à la permanence du 8 décembre 2021, jour de fin de l'enquête, pour les commenter et me les remettre sous forme papier. Je leur ai montré le dossier papier présenté en 3 classeurs aux couvertures paraphées par mes soins dont 2 sont consacrés à l'étude d'impact actualisée :
1/ contenant toutes les pièces hormis G l'étude d'impact et ses annexes ; il comprend entre autres la pièce J : « Création de la ZAC » avec son étude d'impact et le résumé non technique datant de 2019.
2/ contenant la pièce G : étude d'impact version 5 de juillet 2021 et le résumé non technique relatifs à la réalisation de la ZAC (compléments actualisés en couleur bistre).
3/ contenant les annexes à l'étude d'impact.
De même le site Publilégal présente 3 dossiers : dossier d'enquête parcellaire ; dossier d'enquête préalable à la DUP (pièces A à L, hormis G) ; dossier pièce G (étude d'impact, version juillet 2021, résumé non technique et ses annexes.

B – Sur la confusion quant au périmètre de la DUP envisagée tel qu'il ressort du dossier d'enquête

Observation - Il ressort du *« plan de situation et périmètre de la DUP »* (pièce B du dossier d'enquête) que le « périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC »

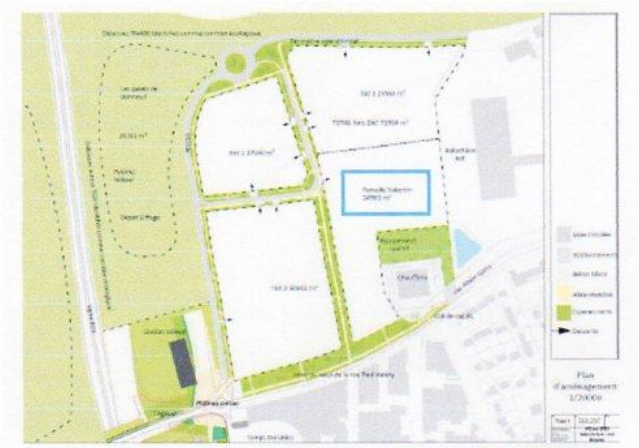
[reproduction de la figure 2 – Plan du périmètre de la DUP – p. 3 de la pièce B du dossier]

Ainsi, la parcelle dite « *parcelle Valentin* » - terrain composé des parcelles cadastrées section AB n° 13, AB n° 28, AB n°29, AB n°30, AB n° 69, AB n° 370 et AB n°513 sur lequel la société Eurovia (Valentin) a obtenu un permis de construire le 7 septembre 2018 - ne ferait pas partie du périmètre de la DUP.

Or, de nombreux documents composant le dossier d'enquête publique indiquent que la parcelle Valentin est comprise dans le périmètre de la ZAC et, par voie de conséquence, de la DUP.

Il en est ainsi notamment des documents suivants :

- La « *notice explicative* » (pièce A du dossier d'enquête) précise en page 24 et 25 que le scénario retenu pour l'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord est le scénario n° 4, seulscénario dans lequel est indiquée (comme faisant partie du projet) la parcelle Valentin



Scénario 4 (source Présentation du 30 septembre

- Les documents de la « *concertation préalable* » (pièce I du dossier d'enquête ; « *bilan de la concertation - avril 2018* », page 26) et plus précisément le document support de la réunion publique du 27 avril 2017 comporte une présentation de la « *programmation économique* » sur laquelle figure la parcelle Valentin (non identifiée en tant que telle) dans l'emprise du projet :

« bilan de la concertation - avril 2018 ». page 26 : capture d'écran. annotée (en noir)

D'ailleurs, cette critique a également été formulée par la MRAE, dans son avis rendu le 30 juin 2021, qui fustige le manque de lisibilité de la présentation du projet : « *La présentation du projet n'est donc pas d'une grande lisibilité* >> (page 12 sur 22 ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 6). Dès lors, cette présentation opère une confusion dans l'esprit de la SCI du Mesly, qui s'interroge sur le périmètre réel du projet porté par l'EPT GPSEA.

Réponse de la SPLA

Le périmètre de la DUP ne peut être plus large que celui de la ZAC. Les parcelles dites « Valentin » n'étant pas incluses dans le périmètre de la ZAC, elles ne peuvent l'être dans celui de la DUP dont l'objet est de permettre l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des travaux de la ZAC.

Il est étonnant qu'alors que la SCI du Mesly engageait des contentieux sur la révision du PLU de la ville approuvée en séance du conseil de territoire du 26/09/2018 par délibération N°CT2018.5/097 et sur le permis de construire obtenu par l'entreprise Valentin/ EUROVIA le 7 septembre 2018, elle n'ait fait aucune observation lors des réunions de concertation qui se sont tenues en 2016 et 2017, ni même sur le dossier de création de ZAC approuvé le 9/12/2019.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur prend en compte dans le dossier de l'enquête qu'il diligente le périmètre de la ZAC dont la création a été approuvé le 9/12/2019 et il ne lui appartient pas d'en réviser son périmètre.

C – Sur la nécessaire inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC et de la DUP

Observation - L'article L. 122-1 du code de l'environnement dispose :

« (...) *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* (...) »

Sur le fondement de cet article, la MRAE, dans son avis rendu le 30 juin 2021, rappelle le termes de son avis du 30 décembre 2020 et considère que « *le projet composé de la ZAC, de l'opération Valentin, de l'équipement public* (...) *était bien celui à retenir au sens du code de l'environnement, et que l'étude d'impact devait donc être complétée pour porter sur ce projet global avant l'enquête publique* » (page 11 sur 22 ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 6).

Dès lors, elle recommande « *de préciser, en le justifiant davantage, le périmètre du projet retenu* » (page 11 sur 22 ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 6).

Cependant, dans son mémoire en réponse (du 8 juillet 2021) l'aménageur persiste et écrit que « *le projet de construction de la parcelle Valentin* (…) *est indépendant du projet de la ZAC de la Ballastière Nord, tant d'un point de vue règlementaire que d'un point de vue technique* » (page 7 du mémoire ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 7).

Dès lors, implicitement, l'aménageur refuse de préciser son projet et de modifier l'étude d'impact, alors que c'est ce que préconise expressément la MRAE.

Cependant, contrairement à ce qu'indique l'aménageur, pour plusieurs raisons, le projet Valentin fait partie intégrante du projet de ZAC et donc du périmètre de la DUP sollicitée.

D'une part, l'EPT GPSEA est - ou était - propriétaire du terrain dit parcelle Valentin.

Sur ce terrain, la société Valentin a, le 22 mai 2018, déposé une demande de permis de construire sur le fondement d'une promesse de vente conclue par l'EPT GPSEA (avec la société Valentin ou Eurovia), sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire.

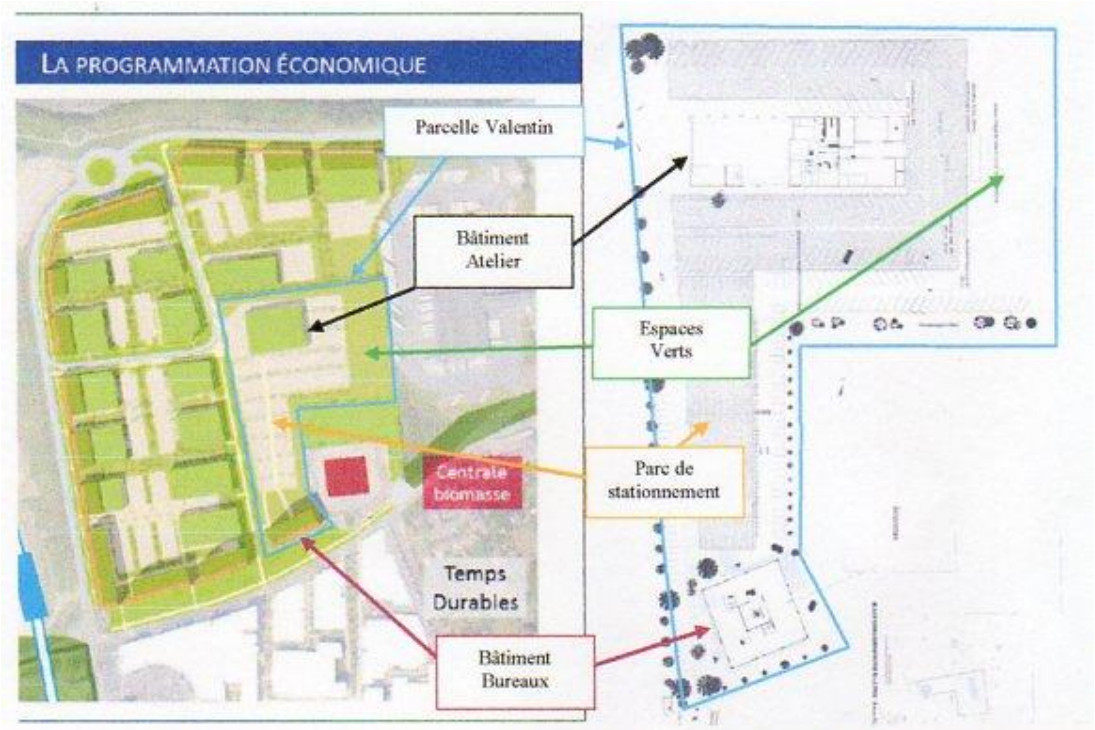
Le permis de construire a été délivré le 7 septembre 2018 par le maire de la commune de Limeil- Brévannes.

Dès lors, contrairement à ce que soutient l'aménageur dans son mémoire du 8 juillet 2021 (page 4), le projet n'a pas été conçu avant la création de la ZAC, mais bien concomittament au projet de ZAC.

En effet, la ZAC de la Ballastière Nord a été initiée par délibération de l'EPT GPSEA du 14 décembre 2016 qui a tiré le bilan de la concertation de la ZAC par délibération du 23 mai 2018.

D'autre part, les documents ci-dessus reproduits traduisent l'inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC.

A ce titre, le document de programmation économique (document utilisé lors de la procédure de concertation préalable) est particulièrement éloquent puisqu'il indique précisément, sur la parcelle Valentin, l'implantation exacte des bâtiments que retiendra la société Valentin dans sa demande de permis de construire (notamment dans le plan de masse et des réseaux) :

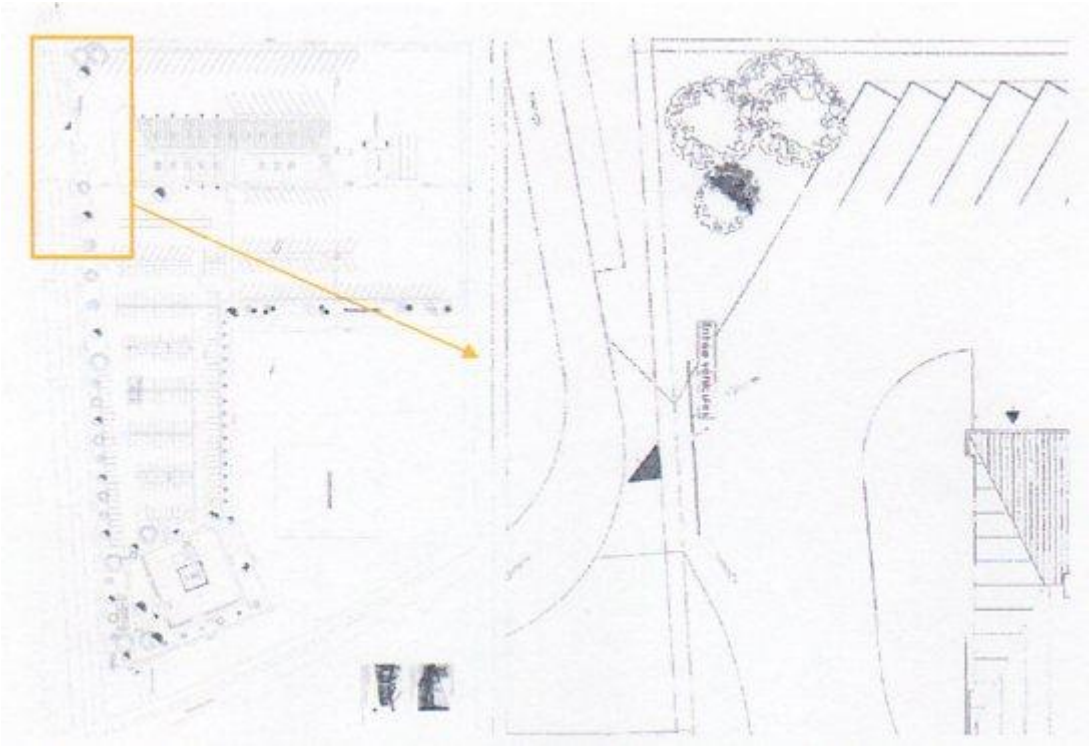


Comparaison du document de la concertation préalable du projet ZAC du plan de la demande de permis de construire : documents annotés

En outre, les équipements projetés dans le cadre de la ZAC ont précisément pour objet de desservir la parcelle Valentin.

En effet, il ressort du plan d'aménagement de la ZAC « *trame viaire* » (Caractéristiques des ouvrages les plus importants ; pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP) qu'un « *accès aux lots privés* » (matérialisé par une petite flèche rouge sur le plan de zonage et mis en exergue par un encadré bleu réalisé par nos soins) est prévu précisément au droit de l'accès de la parcelle Valentin :

Or, le dossier de demande de permis de construire déposé par la société Valentin prévoit précisémentque l'accès au site se fera à cet endroit précis :



Plans des espaces verts du dossier de demande de PC : annotés (en orange)

Ainsi, il ressort du plan des espaces verts du dossier de demande de permis de construire déposé par la société Valentin que l'accès au site s'effectuera au nord-ouest de la parcelle, à l'endroit précis indiqué sur le « *Plan d'aménagement* » de la ZAC ci-dessus reproduit.

Par ailleurs, la voie de desserte dont la création est prévue sera une voirie lourde :

1.2 Description des espaces structurants

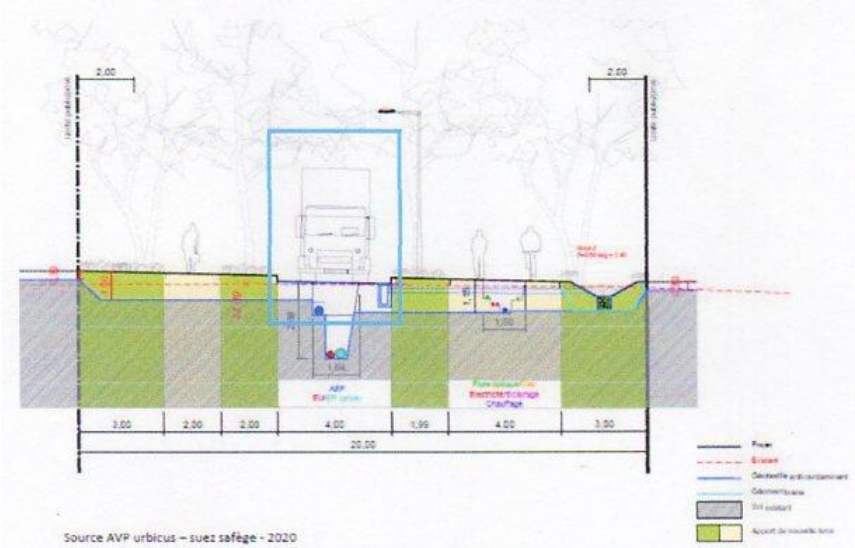
La voie de desserte aura une largeur de 20m. Elle contient la voirie lourde d'une largeur de 4 mètres en son centre et de part et d'autre des bandes plantées d'une largeur de 2 mètres afin de mettre en sécurité les piétons et de maintenir la présence du végétal sur site.

« Description des espaces structurant », annotée en orange : pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP, page 4

La création de cette « *voirie lourde* » semble destinée à desservir précisément la parcelle Valentin, dont le site accueillera des véhicules poids lourds ; le projet tel que décrit dans la demande de permis deconstruire prévoit notamment l'implantation d'un atelier de maintenance pour véhicule poids lourds.

En outre, la création de cette « *voirie lourde* » ne semble pas justifiée par l'implantation des autres activités projetées sur la zone.

Enfin, la présence d'un véhicule de type poids lourd sur le schéma ci-dessous reproduit ne laisse aucun doute quant à l'utilité de cette « *voirie lourde* » : desservir l'accès de la parcelle (ou lot) Valentin dont le site a vocation à accueillir de nombreux poids lourds le site a vocation à accueillir de nombreux poids lourds



« Description des espaces structurant », annotée (en bleu) ; pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP, page 4

Or, précisément, l'extrait de la promesse de ventre conclue entre GPSEA et la société Valentin, (précédemment évoquée), joint au dossier de demande de PC déposée par cette dernière, stipule que GPSEA (le vendeur) s'engage à :

> « *réaliser, à ses frais* (...) *une voie à double sens, carrossable pour une circulation lourde, étanche, dimensionnée pour une circulation Super Poids Lourds (45 tonnes Poids Total Roulant dit PTR)* (...).

Pour permettre l'accès à la parcelle Valentin, GPSEA a ainsi consenti une servitude de passage à propos de laquelle la promesse précise : « *la servitude s'éteindra dès que l'immeuble* [parcelle Valentin] *sera desservi par une voirie publique ou par la voie de la Zone d'aménagement concertée* (...) *Ces voiries devront permettre le passage de SPL (PTR 45 tonnes) dans les conditions similaires* (...) ».

Il en résulte que le projet de ZAC et le projet Valentin ont effectivement été conçus comme étant imbriqués, mais que ce dernier a été artificiellement exclu du périmètre du premier.

Et pour cause, le projet de Valentin (consistant en l'implantation du siège de la société « *Valentin TP* ») lequel prévoit notamment l'implantation d'une station de distribution de carburant n'est pas conforme aux dispositions du PLU de la commune de Limeil-Brévannes puisque le Tribunal administratif de Melun a, par jugement (n° 1902184) rendu le 21 octobre 2021, jugé que :

« (…)*le projet prévoit un poste de distribution de carburant destiné à ravitailler des camions des sociétés exploitant le site* (...). *Cette activité de distribution de carburant, eu égard à sa nature même et aux volumes considérés, doit être regardée commune une station-service. Par ailleurs, eu égard à son caractère quotidien, elle est susceptible de créer des nuisances non compatibles avec les bâtiments résidentiels. Par conséquent, elle constitue une activité interdite par les dispositions de l'article AUD* 1 (...). *Par suite, le moyen tiré de ce que l'arrêté du* 7 *septembre 2018, en ce qu'il autorise et prévoit l'aménagement d'un poste de distribution de carburant, méconnait l'article AUD1 du PLU, doit être accueilli »* (considérant n°19). Ainsi, « *l'arrêté du 7 septembre 2018 est annulé en ce qu'il méconnaît l'article AUD 1 du règlement du plan local d'urbanisme en autorisant la création d'un poste de distribution de carburant »* (article 1er du dispositif du jugement).

Dès lors, à plus d'un titre, intégrer le projet Valentin dans le périmètre de la ZAC aurait fragilisé l'ensemble de l'opération ZAC portée par l'EPT GPSEA.
Partant, l'étude d'impact doit être modifiée, puisque les impacts du projet Valentin n'ont pas été pris en compte au titre du périmètre de la ZAC.

Et il convient de préciser que la surface de la parcelle Valentin (près de 25 000 m²) est importante, puisqu'elle représente plus d'un tiers de la surface de la ZAC (73 000 m² environ ; hors parcelleValentin).

<u>Réponse de la SPLA</u>

Avec les mêmes arguments, la SCI du Mesly affirme que d'une part, la parcelle dite Valentin située hors ZAC devrait être incluse dans la ZAC, et d'autre part, que la parcelle du Mesly située dans la ZAC devrait être exclue de la ZAC. Ces propos sont totalement contradictoires.

L'aménageur précise que la parcelle Valentin ne fait pas partie du projet global de la ZAC de la Ballastière Nord en raison de l'absence de lien programmatique, fonctionnel et architectural, comme il l'a indiqué en page 10 de sa réponse en date du 7/04/2021 à l'avis délibéré en date du 30/12/2020 de la MRAE sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord situé à Limeil-Brévannes :

«

La SPLA a pris note de la position de la MRAe considérant que la parcelle dite Valentin fait partie du projet global de la ZAC de la Ballastière Nord au sens de l'article L 122.1 du code de l'environnement.

Elle ne partage pas cette analyse en raison de l'absence de lien programmatique, fonctionnel et architectural. Le Conseil d'Etat a jugé dans une décision récente du 1er février 2021 dans l'affaire dite « Le Castellet-Falembert » que la proximité géographique de deux opérations ne suffisait pas à caractériser la qualification d'un projet global. Le considérant est le suivant *"4. Pour juger que le projet faisant l'objet du permis de construire en litige aurait dû être soumis à un examen au cas par cas afin de déterminer s'il devait donner lieu à une étude d'impact, le tribunal a estimé que le projet à prendre en compte pour l'application du 1° du I de l'article L. 122-1 du code de l'environnement n'était pas le seul projet de la société Le Castellet-Faremberts faisant l'objet du permis de construire attaqué, mais qu'il fallait y incorporer celui identifié sur la parcelle adjacente cadastrée A 1759 au motif qu'ils formaient un projet global commun. Toutefois, en se fondant sur la perspective que cet autre projet avait la même finalité de construction de logements sociaux, sur la présence dans les plans annexés au dossier de la demande du permis de construire attaqué de deux passages menant à la parcelle A 1759, et sur la circonstance que ces projets, dont le second n'était, au demeurant, qu'hypothétique, s'inscrivaient dans le projet d'urbanisation de la zone tel qu'il ressort du plan local d'urbanisme, sans rechercher s'il existait entre eux des liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique, le tribunal a commis une erreur de droit ».*

Partant de ce raisonnement juridique, le projet de construction de la parcelle Valentin n'est pas une composante du projet global pour les raisons suivantes :

- Objet et temporalité du projet de construction : S'il est effectivement proche géographiquement, il répond à un besoin premier de l'entreprise Valentin qui est celui du déplacement du siège de l'entreprise. L'entreprise Valentin a déposé son permis de construire le 22 mai 2018. Il a été conçu avant la création de la ZAC et devait être initialement réalisé avant la ZAC.
- Indépendance fonctionnelle : L'alimentation de la parcelle en fluide est indépendante des réseaux de la ZAC (électricité, eau, eaux usées, eaux pluviales, réseau de chaleur...) Son alimentation en fluide se fera par des piquages réalisés directement sur les réseaux primaires situés rue Paul Valéry, différents et indépendants de la ZAC, conformément au plan joint en annexe b.
- Incertitude liée au projet de construction : Le projet de la parcelle Valentin n'est aucunement concrétisé à date. Aucune étude n'a été lancée. Il fait l'objet de plusieurs recours contentieux et a évolué plusieurs fois au gré de demandes de permis de construire modificatif. Les informations portées à la connaissance de la SPLA laissent présager d'autres évolutions qu'elle est dans l'incapacité d'anticiper et donc d'étudier de manière sérieuse, car elle ne maîtrise pas les décisions de ce maître d'ouvrage privé. Le projet est hypothétique au sens de la jurisprudence du conseil d'Etat précitée.

Dans ce contexte, la SPLA considère que le projet de construction de la parcelle Valentin est indépendant du projet de la ZAC de la Ballastière Nord, tant d'un point de vue règlementaire que d'un point de vue technique.

Ceci étant dit, pour répondre aux attentes de la MRAe et bien que le projet Valentin ne soit pas traité en tant que composante du projet global, la SPLA a décidé de l'intégrer à certaines des études techniques (études trafic, acoustique, air et santé et étude des potentiels en énergie renouvelable) et d'en étudier, pour ce qu'elle en connait, des effets cumulés avec le projet de ZAC. Elle rappelle néanmoins que d'un point de vue réglementaire, le projet sis sur la parcelle dite Valentin n'est pas un projet dont les effets cumulés devraient être étudiés car il n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact.

Contrairement au propos de la SCI du Mesly, l'aménageur a complété et actualisé l'étude d'impact conformément à l'article R.122-5, II, e du code de l'environnement, en analysant les effets cumulés du projet de ZAC avec les projets existants ou approuvés, et indépendants du projet de ZAC, dont fait partie le projet de construction sur la parcelle dite « Valentin », comme il est précisé dans le mémoire en réponse en date du 7/04/2021 à l'avis délibéré en date du 30/12/2020 de la MRAE et complété par le mémoire en réponse en date du 8 juillet 2021 à l'avis délibéré en date du 30/06/2021 de la MRAE.

Comme l'écrit la SCI du Mesly en page 5 du PV de synthèse des observations et propositions recueillies : « le document de programmation économique (document utilisé lors de la procédure de concertation préalable (en 2016 puis en 2017)) … indique précisément, sur la parcelle Valentin, l'implantation exacte des bâtiments que retiendra la société Valentin dans sa demande de permis de construire » : cette implantation exacte du bâti est bien la preuve que les études sur l'implantation de la société Valentin

avaient déjà été menées et que le projet a été conçu avant 2016, donc avant la création de la ZAC, approuvé en décembre 2019.

Concernant la voie de desserte de la ZAC, prévue en voirie lourde pour permettre son utilisation par des poids lourds, il est précisé que la ZAC de la Ballastière Nord est une ZAC dont le programme est d'accueillir :

- 20 000 m² de SDP bureaux
- et 25 000 m² de SDP destinés à des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI.

Pour que ces activités puissent fonctionner, un accès utilisable par des poids lourds est nécessaire et obligatoire.

Aussi, la voirie lourde en sens unique qui serait construite est bien destinée à tous les lots de la ZAC.

Il est remarqué l'attitude procédurière de la SCI du Mesly qui a intenté

- un recours contre le permis de construire obtenu 7/09/2018 par la société Valentin/EUROVIA et ses modificatifs, PCM1 en date du 23/12/2019 et PCM2 en date du 14/08/2020,
- un recours contre la révision en date du 26/09/2018 du PLU de la ville
- et qui conteste à présent le projet via les observations adressées au commissaire enquêteur.

Avis du CE

En préambule le commissaire enquêteur rappelle que l'objet de l'enquête ne porte pas sur le périmètre de la ZAC, approuvée le 9/12/2019 et qu'indépendamment de la suite, le titre de cette observation ne convient pas.

Concernant l'avis de la MRAe : en tant qu'autorité environnementale, la MRAe considère que l'étude d'impact doit porter sur les 11,2 ha de la Ballastière Nord, au sens de l'évaluation environnementale, incluant, entre autres la « parcelle Valentin » et ne remet pas en cause le périmètre de la ZAC dans sa réalisation. Le maitre d'ouvrage donne ses arguments pour ne pas considérer cette parcelle comme composante du projet global. Cette divergence d'analyse de l'article L.122-1 du code de l'environnement pourra être repris par ailleurs dans le cadre environnemental et le débat d'intégrer ou non la parcelle Valentin dans le cadre de l'aménagement n'est pas son sujet. Lors du dépôt de demande de permis de construire du projet Valentin, celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact.

Suite à l'avis de la MRAe du 30/12/2020, le maître d'ouvrage décide de l'intégrer à des études techniques sur des paramètres qui peuvent avoir une incidence sur l'ensemble de la Ballastière Nord (études trafic, acoustique, air, énergie renouvelable). Ces études réalisées par IRIS Conseil en février et mars 2021 (annexes 6, 7 et 8) et par Even Conseil (annexe 5) ont actualisé l'étude d'impact soumis au nouvel avis de la MRAe, qui considère que les impacts sont globalement mieux étudiés, tout en rappelant que l'étude d'impact doit concerner l'emprise des 11,2 ha au sens de l'évaluation environnementale.

Quand les contributeurs considèrent qu'« implicitement, l'aménageur refuse de préciser son projet et de modifier l'étude d'impact, alors que c'est ce que préconise expressément la MRAE » c'est peut être lié au fait qu'ils ne se réfèrent qu'à l'étude d'impact de 2019 (cf supra 4.1.1.2 A).

Concernant la chronologie des projets : le commissaire enquêteur n'a pas à interpréter l'historique de faits actés, à savoir l'approbation de la création de la ZAC et la délivrance d'un permis de construire et s'en tiendra à son sujet sur l'évaluation de l'utilité publique de l'opération.

Concernant les aménagements viaires : la requalification des rues Paul Valéry et Albert Gary interdira les accès à la Ballastière Nord par ces voies. La desserte routière des différents îlots se fera par une voie à sens unique partant du rond-point nord sur la RD110 et débouchant plus au sud sur la RD110. Le projet d'aménagement la parcelle Valentin bénéficiera également de cette desserte. L'aménageur rappelle que la voirie lourde est destinée à tous les lots. Les contributeurs considèrent que la voirie lourde est dimensionnée pour permettre l'activité de l'entreprise Valentin mais je ne peux souscrire à l'argumentation qui relève d'hypothèses non avérés *(exemple « La création de cette « voirie lourde »*

semble destinée à desservir précisément la parcelle Valentin ; ne_semble pas justifiée par l'implantation des autres activités projetées sur 1a zone … »

En conclusion, je retiendrai l'analyse qu'il y aura à tenir sur la prise en compte du projet global sur le thème environnemental et non de la nécessaire inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC et de la DUP.

4.1.1.3 – Sur l'absence de justification du projet

A – <u>Sur l'absence de justification de l'utilité publique du projet</u>

<u>Observation</u> - Notre société s'étonne de constater que l'utilité publique du projet n'est pas justifiée, autrement que par les quelques phrases ci-dessous reproduites :

8. <u>L'utilité publique du projet</u>

Ce projet de ZAC de la Ballastière nord vise à répondre aux enjeux de développement économique de la ville de Limeil-Brévannes et du Territoire GPSEA, en répondant aux besoins des entreprises locales, tout en requalifiant une emprise polluée. Il permet la construction des locaux à usage d'activités et de bureaux, apportant de nouveaux emplois et une nouvelle dynamique au quartier tout en améliorant le cadre de vie des habitants par l'aménagement d'espaces publics paysagers. A la lecture du bilan coûts / avantages et des bénéfices attendus, l'utilité publique du projet peut être prononcée.

<u>Notice explicative. page 36 : pièce A du dossier d'enquête</u>

L'aménageur considère répondre « *aux besoins des entreprises locales* », pour justifier de la prétendue utilité publique du projet.

Il ressort du résumé non technique que « *l'offre actuelle de locaux en accession pour le segment des PMI/PME* [serait] *faible* » et que la programmation de la ZAC « *tend[rait] vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI* » (page 10)

Cependant, force est de constater que les promesses signées par l'aménageur, ainsi qu'il résulte de son mémoire en réponse du 8 juillet 2021 ne répondent absolument pas aux prétendus besoins identifiés.

En effet, il serait prévu d'implanter dans la ZAC :

- « *3 immeubles de bureaux d'une surfaces d 'environ 2 000 m² dont un abriterait le siège régional d'une entreprise de travaux publics multinationale* » ;
- « *3 parcs d'activités offrant pour moitié à la vente, et pour moitié à la location des locaux de surface variant de 100m² à 500* m² » ;
- « *2 industries de type laboratoire pharmaceutique/cosmétique ou fabrication de processeur* ».

Il résulte de ce qui précède que les entreprises dont l'implantation est envisagée ne sont ni des PME/PMI, ni des entreprises locales.

On peut ajouter que, par ailleurs, le CRAL (compte rendu aux collectivités locales) de Grand Paris SudEst Avenir Développement (SPLA ; Société publique locale d'aménagement de GPSEA) pour l'année 2019 (annexé à la délibération (n° CT2020.5/073-2) du 2 décembre 2020 du conseil de territoire de l'EPT GPSEA) évoque l'implantation des sociétés suivantes sur le territoire de la ZAC :

- « *ASTIOM-SAGAX* » sur les « *lots 1A OUEST / AB / AC / AD. ASTIOM, promoteur constructeur souhaite réaliser une opération immobilière sur la Ballastière Nord. Il s'est associé à AB SAGAX, société d'investissement immobilier cotée au marché de Stockholm pour une valeur boursière de 2.5 milliard d'euros (…)* [pour] 6750 *m² environ d'activité* » ;

- « *EIFFAGE GENIE CIVIL* » sur le « *lot 1A EST (...)* [pour] *1 800 m² de bureaux»* ou encore,
- « *EMULITHE (Groupe Vinci, filiale d 'Eurovia)* » sur le « *lot 3D* (...) *pour une surface de 8 140 m² environ»* (page 9 et 10 du CRAL).

Là encore, il ressort de ce document que les entreprises dont l'implantation est projetée dans le périmètre de la ZAC ne répondent nullement à la qualification de PME/PMI locales.

A l'inverse, la SCI du Mesly, ainsi que cela a été rappelé en présentation, est implantée sur le site de la Ballastière Nord depuis 1994, soit depuis plus de 25 ans.

Dès lors, contrairement aux sociétés évoquées, la SCI du Mesly, dont l'expropriation est envisagée sur le fondement de la prétendue « *utilité publique du projet »,* est la seule entreprise locale.

En définitive, répondre « *aux besoins des entreprises locales* » en expropriant la seule entreprise réellement locale est une aberration.

Réponse de la SPLA

Dans ce paragraphe, la SCI du Mesly reproche à l'aménageur de ne pas répondre aux besoins des entreprises locales.

A titre liminaire, il convient de rappeler que la satisfaction dudit besoin ne constitue pas la seule composante de l'utilité publique du projet.

En effet, la réalisation de la ZAC se trouve, en outre, justifiée par la requalification d'une emprise polluée, permettant notamment le développement économique de la ville de Limeil-Brévannes et du territoire GPSEA en prévoyant la construction dans un cadre qualitatif de locaux à usage d'activités et de bureaux, apportant de nouveaux emplois et une nouvelle dynamique au quartier tout en améliorant le cadre de vie des habitants par l'aménagement d'espaces publics paysagers, comme écrit dans la notice explicative page 36 pièce A du dossier d'enquête publique.

Ensuite, la SCI du Mesly considère que les entreprises dont l'implantation envisagée ne sont ni des PME/PMI, ni des entreprises locales. En réponse à cette observation, l'aménageur précise que :

Le lot 3C est sous promesse avec une entreprise de transformation de plexiglass, PMI aujourd'hui basée à Sucy-en-Brie (94) et qui vient s'agrandir pour accompagner le développement de son activité. Son dirigeant est un habitant du territoire. La ZAC vient là répondre aux besoins d'une PMI locale.

Le lot 3B est sous promesse avec un bureau d'études implanté à Santeny sur le territoire et qui cherche à s'agrandir et se rapprocher des transports en commun : la ZAC vient là répondre aux besoins d'une PME locale.

La société SAGAX ne viendra pas s'implanter sur la ZAC de la Ballastière Nord.

La société Emulithe a renoncé à son implantation sur la ZAC.

L'aménageur note que la SCI du Mesly a une activité de foncière immobilière, qu'elle n'est pas exploitant de l'activité, et que les locataires choisis par la SCI du Mesly (page 3 du document) sont :

- Une filiale du groupe OSIS rattaché au groupe multinational VEOLIA,
- Et la société VINCI construction France, groupe renommé à l'international.
  Contrairement à ses propos en page 10 du PV de synthèse des observations et propositions recueillies du 8/11/2021 au 8/12/2021, la SCI du Mesly n'accueillent nullement des PME/PMI locales.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur prend note que PMI / PME locales viendront s'implanter sur le site, sachant également que des lots sont attribués à des promoteurs constructeurs qui mettront les locaux en location à des entreprises qui peuvent être locales ou qui le deviendront.

Dans sa réponse à l'observation 4.1.1.3. C ci-après, l'aménageur rappelle qu'à l'analyse actuelle des besoins que « *Cependant la part du neuf, à la location, est très faible et représente 10 % maximum du marché. De plus, il est pointé une inadéquation entre les surfaces proposées (supérieures à 300m²) et les besoins des entrepreneurs, à la location.* »

Le vrai problème, qui sera évoqué plus loin, est qu'une solution doit être trouvée pour que la SCI du Mesly, entreprise locale, même si ses locataires ne le sont pas, puisse poursuivre ses activités.

B – Sur le coût manifestement sous-estimé de l'opération

Observation - Le coût des acquisitions foncière à réaliser dans le cadre de la procédure d'expropriation envisagée est détaillé dans la pièce du dossier d'enquête intitulée « *appréciation sommaire des dépenses* » :

- Coût des acquisitions foncières à réaliser en vue de l'opération projetée (y compris notamment les indemnités principales et accessoires et les frais divers) (non soumis à TVA)

Indemnités principales : 900 000 € HT
Indemnités d'éviction : 1 250 000 € HT
Indemnités de remploi : 200 000 € HT
Frais juridiques 285 000 € HT
Soit un total de 2 635 000 € HT

Appréciation sommaire des dépense, pièce F du dossier d'enquête préalable à la DUP: page 2

Il en résulte que l'aménageur considère que le montant du foncier à acquérir par voie d'expropriation serait de 900 000 €, montant des indemnités principales (indemnité correspondant à la valeur vénale du bien exproprié).

Par ailleurs, les parcelles dont l'acquisition est envisagée sont listées dans la pièce « *cadre juridique et administratif* » ; il s'agit des parcelles appartenant à la SARL Parnassa d'une part, et à la SCI du Mesly d'autre part :

L'acquisition des parcelles par voie amiable a été privilégiée et après plusieurs mois de négociations infructueuses, la SPLA GPSEAD a recours à la voie d'expropriation afin d'acquérir la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération :

26 % de l'emprise du projet (environ 22 000 m² sur 84 990 m²) appartient à des sociétés privées, et représente 5 parcelles :

Propriétés de la Sarl Parnassa : AB 505 : 11 540 m²
AB 507 : 1 320 m²

Propriétés de la SCI du Mesly : AB 33 : 4 690 m²
AB 45 : 521 m²
AB 366 : 4 044 m².

Cadre juridique et administratif, pièce E du dossier d'enquête prèalable à la DUP ; page 12

Il résulte de ce qui précède que la surface des parcelles à exproprier - ensemble des parcelles appartenant à la SARL Parnassa et à la SCI du Mesly - est de 22 115 m².

Or, pour cette surface l'aménageur a estimé que le coût d'acquisition serait de 900 000 € (montant des indemnités principales).

Ainsi, l'aménageur considère donc que le coût d'acquisition des sites appartenant à la SCI du Mesly d'une part, et à la SARL Parnassa d'autre part, serait d'environ **41 €/m²** (900 000 € / 22115 m²).

Ce prix d'acquisition est complètement dérisoire et ne reflète nullement l'état du marché.

Pour s'en convaincre, il suffit de se rapporter à la délibération du 21 juin 2017 (n° CT 2017.4/058-3) par laquelle le conseil de territoire de l'EPT GPSEA a :

- D'une part, **approuvé « *la cession à la société Valentin,*** *d'une emprise environ 25 000 m², à détacher des parcelles cadastrées section AB n° 370, 513, 28, 29, 30 et 69 sises rue Paul Valéry à Limeil-Brévannes,* ***au prix de 160 euros/m²*** *hors frais d'acte»* (article 1er) ;
- D'autre part, « *dit qu'une promesse synallagmatique de vente (..) sera conclue(...)* » article 2) ;
- Enfin, autorisé « *Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents* » (article 4).

Ainsi, l'EPT a décidé de céder 25 000 m² de terrain nu, en 2017 (soit il y a plus de quatre années à la date de la présente), au prix de 160 €/m². De surcroît, il convient de rappeler que dans la promesse de vente signée entre GPSEA et la société Valentin, le premier s'est engagé à « *réaliser, à ses frais (...) une voie à double sens, carrossable pour une circulation lourde, étanche, dimensionnée pour une circulation Super Poids Lourds (45 tonnes Poids Total Roulant dit PTR)* » afin de desservir le futur site de la société Valentin.

Or, dans le cadre de l'enquête publique préalable à la DUP, l'EPT informe le public qu'il compte acquérir pour 41 €/m² soit pour un montant quatre fois inférieur au prix du marché (prix fixé par lui l'EPT GPSEA lui-même) alors qu'en réalité, le coût d'acquisition du foncier sera bien supérieur au coût indiqué dans l'appréciation sommaire des dépense (pièce F du dossier d'enquête préalable à la DUP).

Et ce à plus forte raison, que, pour ce qui le concerne, le site de la SCI du Mesly est partiellement bâti et que la valeur vénale du m² bâti est bien supérieure à celle du prix du m² de terrain nu.

En effet, pour mémoire, comme indiqué en préambule, le site appartenant à la SCI du Mesly accueille deux constructions :

- un bâtiment d'une hauteur de 6 m et d'une surface de 210 m², pouvant accueillir des activités ;
- un bâtiment d'une hauteur de 3,50 met d'une surface de 170 m² à destination de bureaux.

Il résulte de ce qui précède que l'appréciation sommaire des dépenses est, en méconnaissance de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation, manifestement sous-estimée et qu'elle traduit donc une vision insincère et erronée de coût de l'opération d'aménagement au public.

Au demeurant, eu égard au véritable coût financier de l'opération d'aménagement (notamment des acquisitions foncières envisagées), il est constant que le bilan coût-avantage est manifestement déséquilibré de sorte que, l'utilité publique de l'opération n'est pas avérée.

Sur ce point, la SCI du Mesly rappelle que le juge administratif contrôle l'utilité publique de l'opération et juge :

« qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à l'environnement et à d'autres intérêts publics et privés qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente » (Conseil d'État, 11 juillet 2016, n° 389936, mentionné).

En outre, il ressort d'une délibération (n° CT2020.5/073-2) du 2 décembre 2020 par laquelle le conseil de territoire de l'EPT GPSEA, a adopté le « *CRACL pour l'année 2019 de la SPLA* » Grand Paris Sud Est Avenir Développement que la valorisation des terrains retenue dans le cadre de la commercialisation projetée des lots de la ZAC à intervenir est de 180 € / m² (page 9 du CRAL annexé à la délibération ; point *3.1.2 Sur le plan de la commercialisation).*

Réponse de la SPLA

L'aménageur a saisi les domaines dans le cadre d'une estimation sommaire et globale et a considéré les montants indiqués par les domaines dans son évaluation en date du 8/10/2020 et prorogée en date du 27/10/2021 compte-tenu de l'absence d'évolution du marché.

La brigade domaniale produit son avis au regard de termes de référence permettant une comparaison entre les biens expropriés et les biens de même nature ayant fait l'objet d'un acte de cession publié.

Aussi, au stade de l'examen de l'utilité publique de l'opération, il s'agit de présenter une estimation sommaire des dépenses, telle qu'elle peut être raisonnablement évaluée à la date de l'enquête, au vu de l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'État.

Avis du CE

L'aménageur précise que le montant des indemnités principales de 41 €/m² applique une estimation globale et sommaire des domaines.

Il n'est pas comparable à la valeur de 160 €/m² que la SCI du Mesly rapporte pour la vente du terrain à la société Valentin : celle-ci correspond au prix de vente de charges foncières qui inclut, en plus du prix du foncier, un prix de droit à construire et un prix de participation au financement des équipements publics. Ce poste représente 83 % des recettes de l'opération (n° 4 de la pièce L du dossier ″Réalisation de la ZAC″) qui équilibrent les dépenses prévisionnelles (pièce F du dossier ″Appréciation sommaire des dépenses″)

C – Sur l'absence de justification de la programmation

Observation - Dans son avis du 30 juin 2021, la MRAE critique le diagnostic contenu dans l'étude d'impact selon lequel « *on observe un taux de vacance des immobiliers quasi nul pouvant signifier un potentiel de développement de l'offre économique actuellement présente »,* en ce qu'il date de 2010 et qu'il conviendrait « *d'étudier l'actualité de ces résultats en 2021* » (page 11 sur 22).

Et de poursuivre en indiquant que la « *programmation tertiaire, et l'implantation d'activités de logistique et de BTP semblent* [ne pas] *répondre à des besoins clairement identifiés* » (page 11 sur 22).

Et, l'aménageur ne semble pas contester ce point puisqu' il répond que « *la programmation envisagée sur la ZAC s'est donc adaptée afin de prendre en compte cette demande et les enjeux de cadre de vie »* (page 7 du mémoire).

Or, l'absence de justification de la programmation des activités dans la ZAC est également critiquée par la MRAE, dans la synthèse de son avis (c'est dire l'importance de la critique), dès lors que « *la nature des activités qui seront implantées sur le site reste encore à préciser »* (page 2 sur 22).

En réponse, l'aménageur soutient qu'il a signé plusieurs promesses de vente :

- **Précision sur la programmation des activités (artisanat, entrepôts, éco-activités, etc...)**

A ce jour, les promesses de vente signées avec la SPLA GPSEAD projettent d'accueillir sur le site :
- Une PME, industrie de transformation du plexiglass
- 2 industries de type laboratoire pharmaceutique/cosmétique ou fabrication de processeurs
- 3 parcs d'activités offrant pour moitié à la vente, et pour moitié à la location des locaux de surface variant de 100m² à 500m², divisibles.
- Un bureau d'études environnement
- 3 immeubles de bureaux d'une surface d'environ 2 000m² dont un abriterait le siège régional d'une entreprise de travaux publics multinationale.

Au total 20 000 m² de SDP bureaux et 25 000 m² de SDP activités dont 50% en accession et 50% à la location. Il est ici précisé que 5 000 des 20 000 m² de SDP bureaux sont attachés aux locaux d'activités.

Page 7 du mémoire : pièce H du dossier d'enquête. avis n° 7

Or, c'est à l'aménageur qu'il appartient de définir les besoins de la collectivité et non l'inverse.

En effet, chronologiquement, la définition du besoin (justification de la programmation des activités) précède la satisfaction de celui-ci (conclusion des promesses de vente).

Il convient de rappeler qu'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (et non privée) est envisagée.

La seule définition, a minima, de la programmation effectuée par l'aménageur semble résulter, a contrario, du plan d'aménagement de la ZAC :

« Plan d'aménagement » : « Plan général des travaux ». pièce C du dossier d'enquête

Il ressort uniquement de ce plan que certains bâtiments doivent accueillir des *« activités»* (en bordeau sur le plan) et les autres doivent accueillir des *«bureaux»* (en bleu sur le plan).

Cependant, la notion d'activité n'est pas précisée.

Si on comprend, a contrario, qu'il ne peut s'agir de bâtiment à destination d'habitation ou de bureaux, il est difficile d'identifier ce que recouvre cette notion.

Ainsi, pourraient être notamment accueillis :

- Des activités de logistiques, alors qu'il ressort par ailleurs du dossier d'enquête que l'aménageur semble vouloir interdire de telles d'activités ;
- Des entrepôts,
- Des industries.

Dès lors, le site de la SCI du Mesly sur lequel est exercée une activité de bureau d'une part, et d'entreposage d'autre part, s'inscrit parfaitement dans la programmation décrite - fut-ce succinctement - par l'aménageur.

D'ailleurs, il convient de relever que les pièces du dossier d'enquête comportent des informations contradictoires quant à la programmation de la ZAC ; ce qui témoigne de l'absence de réflexion sur la programmation de la ZAC - et donc de l'absence d'utilité publique de celle-ci - préalablement à la commercialisation des lots.

Ainsi, dans son mémoire (du 8 juillet 2021) en réponse à l'avis de la MRAE, l'aménageur écrit que 20 000 m^2 de SDP de la ZAC seront à destination de bureaux et que 25 000 m^2 de SDP seront à destination d'activités :

Au total 20 000 m² de SDP bureaux et 25 000 m² de SDP activités dont 50% en accession et 50% à la location. Il est ici précisé que 5 000 des 20 000 m² de SDP bureaux sont attachés aux locaux d'activités.

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, pièce H -- avis n° 7 ; *page 7*

Alors qu'il ressort de pièce L du dossier d'enquête, « *dossier de réalisation de la ZAC* », qu'une surface de 25 000 m² de SDP, soit plus de la moitié de la SDP projetée, sera à destination d'entrepôts :

2. PROGRAMME DE LA ZAC

Le programme développé par Grand Paris Sud Est Avenir dans le dossier de création fixe la réalisation d'environ 45.000 m² SDP dédiés à l'activité répartis de la manière suivante :

- 20 000 m² SDP de bureaux.
- 25 000 m² SDP d'entrepôts.

Dossier de réalisation de la L4C, pièce L ; page 14

Là encore, cette contradiction ne permet pas au public de comprendre la programmation de la ZAC et, au delà, l'utilité publique de celle-ci.

Réponse de la SPLA

Dans sa réponse en date du 8 juillet 2021, relu le 10 septembre 2021, à l'avis délibéré en date du 30/06/2021 de la MRAe, l'aménageur précise qu'il a tenu compte des études actualisées sur l'offre économique réalisées en 2019/2020. Il est ainsi écrit en page 8 :

« L'EPT GPSEA a fait réaliser en 2019/2020, 5 études sur l'immobilier d'entreprises ayant chacune des objectifs différents. Un extrait de ces études est présenté dans un document annexé au présent mémoire.
Les conclusions de ces études sont :

- Concernant les locaux d'activités, les entreprises ont tendance à préférer l'acquisition, néanmoins le marché étant tendu et l'offre insuffisante, elles sont amenées à s'orienter vers la location.

- A la location, les entreprises trouvent une offre locative dans le parc existant rénové et dans des locaux récents. Cependant la part du neuf, à la location, est très faible et représente 10% maximum du marché. De plus, il est pointé une inadéquation entre les surfaces proposées (supérieures à 300m²) et les besoins des entrepreneurs, à la location.

- Concernant les bureaux, le taux de vacances est au plus bas depuis 2011 et s'établit à 2.3% sous le seuil de fluidité du marché. GPSEA va pâtir à court terme d'une relative pénurie d'offre neuve.

Au regard de ces éléments, la ZAC de la Ballastière Nord permet d'offrir une offre neuve adaptée aux besoins des entrepreneurs à l'achat comme à la location, comme le confirme l'avancement de la commercialisation avec 67% de promesses de vente signées. »

Le site de la SCI du Mesly, comme il est décrit en page 2 de ses observations, accueille 2 bâtis pour une emprise au sol de 210+170 = 380 m² sur un foncier de 9 534 m² (soit 3,4% de la superficie du terrain). La quasi-totalité du terrain est occupé par un parking de camions ou d'engins de chantier, ou du stockage à ciel ouvert devant le quartier d'habitation : cette occupation du site, reflet d'une activité « nomade » lourde n'est en rien conforme aux prescriptions de la ZAC dont un des enjeux listés au §3.1 « les objectifs de l'opération de ZAC » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique est :

- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;

Et à l'article §3.5 « L'insertion du projet dans l'environnement » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique :
« Le projet et les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ont été élaborés afin d'intégrer le projet dans l'environnement existant :
En traitant le font urbain le long de la rue Paul Valéry et en proposant un volume de construction d'une hauteur de 2 étages seulement, afin de maintenir un accès au ciel et au paysage depuis les logements. Le parti architectural retenu, toiture en pente et ouvertures verticales, matériaux de teinte sobre, offrira des façades qualitatives face aux immeubles d'habitation. Ces immeubles sont réservés à une affectation bureaux, qui apportera dynamisme et calme, et assurera une transition entre l'habitation et les activités économiques. »

Aussi, la présence d'une aire de stationnement de poids lourds supportant des Algécos ne permet pas d'assurer une transition qualitative entre le quartier d'habitation et des surfaces de bureaux et d'activités.

L'occupation actuelle du site par les locataires de la SCI du Mesly, qui exploitent des activités logistiques et de stockage et dont l'emprise au sol des installations représente seulement 3,4% de la superficie du terrain, n'est pas non plus en cohérence avec le programme global prévisionnel des constructions tel que défini dans le dossier de création de la ZAC, en page 22 du rapport de présentation, qui exprime une ambition mettant en perspective le nombre d'emplois créés par rapport à l'occupation de l'espace :

> La programmation économique tend vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI. La programmation comprendra ainsi des activités génératrices d'emplois et non des activités logistiques créant peu d'emplois relativement à la place importante qu'elles demandent.

Les activités des entreprises retenues pour la ZAC seront conformes au programme de la ZAC et au PLU et notamment aux articles AUD 1 et AUD 2 rappelés ci-après.

La ZAC BALLASTIERE NORD est classée en zone AUD dont le règlement prévoit dans ses 1ers articles :

Art AUD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (extrait)

- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrière, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourd…
- Les activités industrielles ou artisanales susceptibles de créer des nuisances (bruit, pollution…) non compatibles avec les bâtiments résidentiels (stations-services, casses automobiles…) ;

Art AUD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (extrait)

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leur dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :
  - Les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

- Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

En annexe 2 : DEFINITIONS du règlement, il est défini au chapitre « destination des locaux » l'activité industrielle comme :

- Activité économique qui combine des facteurs de production (installations, approvisionnement, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

Et l'activité artisanale, définie par le décret du 10 juin 1983, regroupe les entreprises :

- N'employant en principe pas plus de 10 salariés,
- Exerçant à titre principal ou secondaire, une activité de production, de transformation, de réparation, ou de prestations de services (à l'exclusion de la revente de marchandises en l'état, des activités de location simple ainsi que des professions intellectuelles), sous une forme sédentaire (boutique, atelier, chantier) foraine ou ambulante.

Le cadre général de la programmation de la ZAC s'appuie parfaitement à ces définitions.

Avis du CE

Le maître d'ouvrage rappelle les réponses apportées dans son mémoire de juillet 2021, aux critiques et recommandations de la MRAe formulées dans son avis du 30 juin 2021 (34 fiches sur 5 études actualisées 2019–2021 ; justification de l'écart entre la programmation préconisée par le diagnostic et celle du projet).
Il exprime ensuite des éléments contradictoires aux arguments exprimés dans l'observation en comparant les critères qualitatifs dans la programmation du projet à ceux des activités présentes sur les parcelles de la SCI du Mesly et que je considère comme fondés.

Sur le dernier point tiré de la pièce L n°1 p.14, il est vrai que le terme « entrepôts » ne correspond pas à ce qui est justement expliqué dans la programmation où il est fait référence au terme plus large d'« activités ». Ou bien le terme d'entrepôt est conservé, et doit être justifié, ou bien il est remplacé par un terme en harmonie avec le projet décrit par ailleurs.

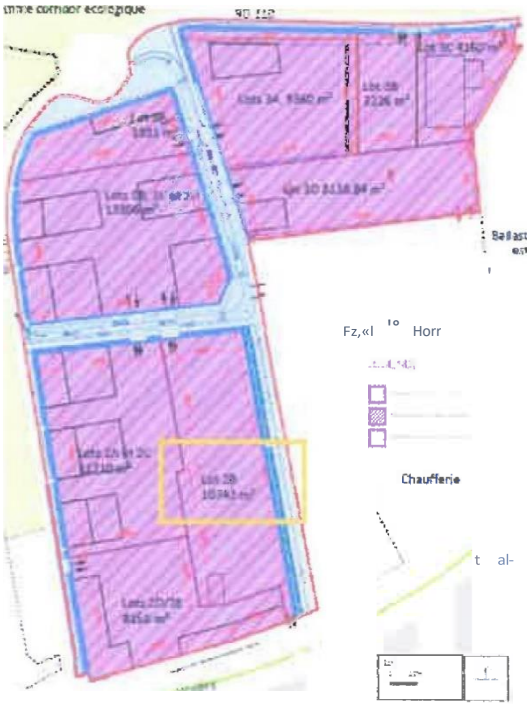
4.1.1.4 – Sur la nécessaire évolution du périmètre de la ZAC et de la DUP

A – Sur la nécessaire exclusion du site de la SCI du Mesly du périmètre de la ZAC et de la DUP

Observation - Il ne ressort nullement du dossier d'enquête la justification selon laquelle le site de la SCI du Mesly nepourrait pas demeurer en l'état sans être exproprié.

A la lecture du dossier soumis à enquête publique, il semble que cette possibilité n'ait pas été envisagée par l'aménageur.

Or, comme indiqué, la SCI du Mesly est propriétaire d'un site d'une surface d'environ 10 534 m² implanté sur la partie sud de la Ballastière Nord à l'endroit précis où les documents du dossier d'enquête indique le lot n° 2B d'une surface de 10 742 m² :



« Plan des périmètres de la Z4C », annoté (en orange) ; « Plan général des travaux ». pièce C du dossier d'enquête

Ainsi, le site de la SCI du Mesly peut parfaitement être conservé à son implantation actuelle et il appartiendra alors à l'aménageur de modifier le périmètre de la ZAC pour en exclure le site actuel de la SCI du Mesly.

D'ailleurs, par lettre en date du 24 avril 2019, l'EPT GPSEA avait proposé à la SCI du Mesly :

- soit de rester sur son « *site actuel sans aucune autre condition particulière concernant le terrain ou [son] activité* » (ce qui, au demeurant, témoigne bien de ce que la SCI du Mesly peut demeurer à son emplacement actuel sans contrarier la ZAC projetée),
- soit d'être « *relocalisée sur une autre emprise de 10 000 m² dans la ZAC de la Ballastière* ».

Si dans un premier temps, la SCI du Mesly avait manifesté sa volonté de demeurer sur son site actuel, elle avait ensuite, après plusieurs rendez-vous avec GPSEA, et afin de ne pas bloquer le projet d'aménagement porté par ce dernier, accepté, par lettre du 20 novembre 2019, d'étudier le déplacement de son site « *sur une nouvelle parcelle de mêmes dimensions sur le territoire de la nouvelle ZAC de la Ballastière* » et avait accepté la première option proposée par GPSEA, laquelle se traduisait comme suit :

Plan proposé par GPSEA ; première option

Cette option avait même été mise en relief avec le plan de la ZAC dans un plan réalisé par GPSEA :

Une seconde option était également proposée :

Plan proposé par GPSEA ; seconde option

Ainsi, le périmètre d'implantation proposé à la SCI du Mesly, qu'elle avait alors accepté (première option), correspondait exactement au périmètre du lot 2 B, de la ZAC projetée, d'une superficie de 10 742 m^2 (sensiblement identique à la superficie du site actuel de la SCI du Mesly : 10 534 m^2)

Cette proposition fait à l'époque par GPSEA témoigne en outre de ce que les activités exercées sur le site de la SCI du Mesly s'intègreraient parfaitement dans la programmation de la ZAC, puisque l'EPT GPSEA avait lui-même envisagé l'intégration du site de la SCI du Mesly dans le périmètre de la ZAC.

Cependant, alors que les négociations duraient depuis plus d'une année et demie, GPSEA a, par lettre du 18 septembre 2020, adressée à la SCI du Mesly, mis fin spontanément aux échanges quant à l'implantation de la SCI du Mesly dans le périmètre de la ZAC, en ces termes : « *ces négociations, formalisées au sein d'un protocole, n'ont aujourd'hui pas abouti à un accord entre les différentes parties* ».

Par ailleurs, dans son mémoire du 8 juillet 2021 en réponse à l'avis de la MRAE, l'aménageur soutient que « *l'avancement de la commercialisation* [avance bien] *avec 67 % de promesse signées»* (page 8).

Dès lors, si seulement 67 % de la surface de la ZAC est commercialisée - il convient d'ailleurs d'émettre une réserve sur ce point dès lors qu'il toujours possible pour les futurs acquéreurs de se rétracter – cela signifie que 33 % de la surface totale de la ZAC (70 000 m² environ) demeure libre, soit environ 23 000 m².

Ainsi, la surface demeurant libre à ce jour, dans le périmètre de la ZAC envisagée, est plus de deux fois supérieure à la surface du site occupé par la SCI du Mesly ; c'est-à-dire que la surface de la ZAC pourrait être réduite d'environ 10 000 m² afin de permettre au site de la SCI du Mesly de conserver son emplacement actuel, tout en réalisant les autres lots de la ZAC envisagée.

Cette modification du périmètre de la ZAC - afin d'en exclure le site appartenant à la SCI du Mesly - serait parfaitement réalisable puisque, ainsi qu'il vient d'être dit, le site de la SCI du Mesly s'intègre parfaitement avec la programmation envisagée de la ZAC.

Ce découpage serait d'autant plus réalisable que GPSEA a déjà opté pour ce choix en prévoyant que l'implantation du site Valentin serait finalement hors du périmètre de la ZAC, alors que de nombreux documents du dossier d'enquête démontrent, comme évoqué ci-dessus, qu'initialement ladite parcelle était comprise dans ce périmètre.

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement de la partie Ouest du site de la Ballastière Nord (ZAC de la Ballastière Nord d'une part, maintien du site de la SCI du Mesly à son emplacement actuel d'autre part), la SCI du Mesly pourrait réaliser des aménagements sur son site en s 'engageant, par exemple, à traiter les limites séparatives de son site en s'inspirant du traitement des limites des lots de la ZAC tel qu' il ressort des documents du dossier d'enquête, mais également en procédant à tout autre aménagement léger tendant à donner une cohérence visuelle à l' échelle de la Ballastière Nord entre la ZAC et le site de la SCI du Mesly.

Réponse de la SPLA

En page 14 du PV de synthèse des observations et propositions recueillies du 8/11/2021 au 8/12/2021, la SCI du Mesly affirme ne pas vouloir bloquer le projet, cependant elle s'est attachée à bloquer les projets connexes :

1- Recours contre le permis de construire de la société Valentin/EUROVIA
2- Recours contre la révision de PLU de la Ville, et de la modification simplifiée. La SCI du Mesly a interjeté appel sur le jugement en 1ère instance.

La SCI du Mesly fait état des négociations avec l'EPT GPSEA alors même qu'elles ont été menées par l'intermédiaire de leurs avocats et à ce titre sont couvertes par le secret professionnel. En tout état de cause, de son propre aveu, la SCI reconnaît que l'EPT GPSEA était ouvert aux discussions bien que celles-ci n'aient pas abouti pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Comme expliqué ci-dessus, au 4.1.1.3.C, les activités des locataires de la SCI du Mesly ne correspondent ni à la programmation envisagée sur la ZAC ni au règlement du PLU en vigueur actuellement, ce compris les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui pour le secteur de la Ballastière Nord vise notamment à :
-la requalification de la zone d'activités existante
-la création d'une nouvelle zone d'activités
et également :
- La formation d'un paysage qualitatif qui assure une continuité entre le grand paysage et le cœur du nouveau quartier ;
- Un traitement qualitatif des limites et une gestion durable de l'eau en surface, par des bassins et des noues.

Extrait du paragraphe 5.2 « Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique.

D'ailleurs, dans le paragraphe 3.5 « L'insertion du projet dans l'environnement » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique, il est spécifiquement écrit :
« Un travail de couture urbaine sera réalisé rue Paul Valéry : une large prairie fleurie, une allée piétonne en stabilisé de 4m et un alignement d'arbres le long de la chaussée existante prendront place permettant :
- D'assurer la continuité des cheminements piétons et cyclistes ;
- De créer des noues pour gérer les eaux de pluie ;
- D'offrir un habitat aux espèces protégées, présentes sur le site : oiseaux (tarier pâtre, linotte mélodieuse, chardonneret élégant, faucon crécerelle, martinet noir, moineau domestique, pouillot véloce, pinson des arbres), chauves-souris et insectes ;
- D'envisager à long terme le passage d'un transport en commun en site propre reliant Sucy à Orly ;
- De donner une respiration végétale aux habitants.

Cet aménagement de la rue Paul Valéry sera réalisé sur des parcelles, classées en tant qu'emplacement réservé au bénéfice de la Ville au PLU.

Les constructions abritant les activités économiques seront placées en cœur d'îlot sur des volumes limités à un rez de chaussée avec un accès des véhicules uniquement possible depuis la voie circulée interne à la ZAC. »

Aussi, le site actuel appartenant à la SCI du Mesly ne peut être maintenu en l'état, et ne peut être exclu du périmètre de la ZAC puisque :
Les accès des véhicules ne seront plus possibles par la rue Paul Valéry ;
Comme reconnaît elle-même la SCI du Mesly en page 25 de ses observations, une absence de cohérence visuelle entre le site actuel et la ZAC est réelle.
Et les aménagements légers proposés par la SCI du Mesly en limite séparative paraissent dérisoires au regard d'un parking en enrobé de quelques 5 000 m² adossé à un entreposage de matériel de chantier de TP de la même superficie (5 000 m²) en prise directe sur les logements et ne constituant aucunement une coupure protégeant les habitations des activités.
Ainsi, en maintenant l'exploitation de son site par la SCI, le travail de couture urbaine ne pourrait être réalisé.

Le site actuel est également non conforme aux prescriptions de la ZAC en matière de perméabilisation des surfaces de parkings et de traitements des eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, un maintien du site de la SCI du Mesly dans l'état actuel avec les activités qui y sont logées, n'est pas envisageable au regard du programme de la ZAC de la Ballastière Nord tel que décrit dans le dossier de création approuvé en conseil de territoire du 9/12/2019.

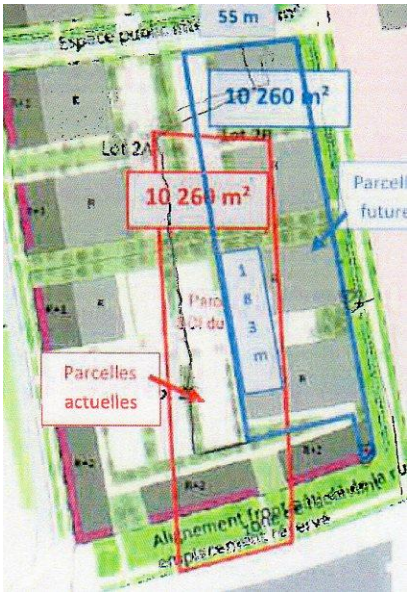
Avis du CE

En dépit de l'objectif annoncé en tête de l'observation, je ne me prononce pas sur le périmètre de la ZAC, qui n'est pas l'objet de cette enquête.

Je souscris aux arguments du maître d'ouvrage et conviens que le site actuel appartenant à la SCI du Mesly ne peut être maintenu en l'état au sein de la ZAC.
En outre cela rend le reste du lot 2 difficilement aménageable (2A à 2E) comme le montre la figure ci-dessous.

Aussi une relocalisation, telle que proposée sur ce document de GPSEAD datant du 17 octobre 2019 et qui correspond à la première option évoquée ci-dessus par la SCI du Mesly, apparaît être un compromis qui pouvait satisfaire les deux parties sur le principe.

Il présente de plus l'avantage de régler le problème de la parcelle AB 367.



M. BOUISSOU, gérant de la SCI du Mesly m'a communiqué lors de sa visite à la 3ème permanence les copies des courriers de la SCI du 24 avril 2019, 20 novembre 2019 et la réponse de GPSEA du 18 septembre 2020, qui, à ses dires, a suspendu les négociations sans raison tangible. Dans commissaire enquêteur, il y a enquêteur mais les conditions arrêtant les termes des échanges, sous couvert de documents confidentiels, ne lui sont pas accessibles. La réponse de l'aménageur ci-dessus et la réponse à la question posée par le commissaire enquêteur (voir infra 4.2.3.1.) peuvent apporter des éléments sur le fait que les négociations ont achoppé.

Cependant c'est peut-être par la voie de la négociation qu'une solution pourrait être trouvée telle que celle-ci.

B – Sur la nécessaire prise en compte de la parcelle cadastrée AB n°367 dans le périmètre de la ZAC et de la DUP

Observation - Si le périmètre du site de la SCI du Mesly devait être inclus dans le périmètre de la ZAC et de la DUP,il conviendrait qu'il le soit entièrement.

En effet, la parcelle cadastrée section AB n° 367, propriété de la SCI du Mesly comme indiqué en présentation, ne figure pas dans le périmètre de la DUP (pièce B) :

[*Plan de situation et périmètre de la DUP, pièce B ; page 3*]

Or, d'une part, il est constant que cette parcelle fera l'objet d'une acquisition de la part de GPSEA afin de réaliser l'aménagement de la rue Paul Valéry (située au sud de la ZAC de la Ballastière Nord).

Et cet aménagement est déjà envisagé dans le cadre de la présente ZAC puisque la pièce relative à l'appréciation sommaire des dépenses (pièce F) prévoit d'ores et déjà une ligne relative à «*l'aménagement de la rue Paul Valéry par l'EPT* », «*comprenant les acquisitions foncières* », notamment, pour un montant évalué à 2 400 000 € :

L'aménagement de la rue Paul Valéry par l'EPT

Comprenant les acquisitions foncières, les études techniques, frais de géomètre, création d'une noue pour traitement des eaux pluviales, création d'une voie piétonne, création d'une piste cyclable, aménagement de la prairie, réseaux, honoraires techniques, frais financiers et juridiques.

Soit un coût global prévisionnel de : 2 400 000 € HT

Appréciation sommaire des dépenses, pièce F ; page 3.

Il en résulte que cette dépense est induite par la réalisation de la ZAC comme l'indique, au demeurant, expressément le document par la suite :

Total des dépenses induites par la réalisation de la ZAC 20 911 000 € HT

Appréciation sommaire des dépenses, pièce F ; page 3

D'autre part, si l'ensemble du site de la SCI du Mesly devait être exproprié ladite parcelle cadastrée section AB n° 367 devra l'être également dès lors qu'elle ne pourrait plus être exploitée par la SCI du Mesly.

En effet, cette parcelle sert d'accès au site de la SCI du Mesly et une très partie de parking de la partie Sud du site.

Dès lors, eu égard, à sa faible superficie (1 279 m^2) cette parcelle ne peut être exploitée de manière autonome

En définitive, par la présente, la SCI du Mesly adresse ses critiques du projet d'aménagement porté par GPSEA, lesquelles traduisent de réelles inquiétudes, dès lors que l' expropriation de son site entrainerait la fin de ses activités en Ile de France.

La SCI du Mesly demeure persuadée que le maintien de son site à son emplacement actuel et la réalisation de la ZAC de la Ballastière, à condition d'en réduire le périmètre (afin d'en exclure le site appartenant à la SCI du Mesly), sont possibles tout en conservant une cohérence, visuelle notamment, quant à l'aménagement du site à l'échelle de la partie Ouest de la Ballastière Nord.

Réponse de la SPLA

La parcelle AB N°367 est couverte par un emplacement réservé au titre du PLU, pour un futur élargissement de la rue Paul Valéry, la construction d'une piste cyclable, et un éventuel transport en commun qui dépasse le secteur de la ZAC. A ce titre, elle ne peut être incluse dans le périmètre d'une ZAC.

Certes, le futur équipement profitera notamment aux futurs occupants et usagers de la ZAC, c'est pourquoi la sincérité de l'estimation sommaire des dépenses commandait de tenir compte de son coût.

Avis du CE

Pour les raisons déjà invoquées, la parcelle AB 367 ne sera pas incluse dans le périmètre de la ZAC. Il est clair que, isolée, elle ne pourra être exploitable par la SCI du Mesly. Cependant son expropriation ne peut se faire dans le cadre de la DUP. Je considère que le cas de cette parcelle est à prendre en compte comme effet collatéral. Etant couverte par un emplacement réservé pour la requalification de la rue Paul Valéry et que cette dernière fait partie des projets connexes participant à l'amélioration du cadre de vie, il conviendrait que son cas soit traité par GPSEA en même temps que les autres parcelles de la SCI du Mesly. A défaut elle peut faire l'objet d'une indemnisation accessoire si, « en cas d'expropriation partielle, la partie restante n'est pas utilisable dans des conditions normales pour son propriétaire. » (Service-Public.fr, site officiel de l'administration française)

Par ailleurs la solution d'échange préconisée précédemment règlerait le problème de cette parcelle.

4.1.2 – Observation de M. Thomas KHABOU, Porte-parole du collectif citoyen "Vite le Téléval", sur le registre dématérialisé, le 7 décembre 2021

Ce projet est utile au développement de Limeil-Brévannes et du sud Val-de-Marne. Toutefois, il se doit d'améliorer sensiblement le cadre de vie particulièrement dégradé dans ce secteur de la commune.
Aussi, ce projet doit être pleinement compatible avec le téléphérique urbain Téléval dont les travaux débuteront en 2022. Le Téléval constitue la seule véritable amélioration des transports publics et de l'environnement local. Il ne peut pas être remis en cause ou contrarié par le projet de la présente enquête publique.
Ce risque écarté, ces aménagements seront bienvenus.

Réponse de la SPLA

L'aménageur confirme que le projet de la ZAC de la Ballastière Nord est hors du périmètre du téléphérique urbain et de ses travaux. Les projets sont séparés par le route départementale RD 110, comme représenté sur le plan ci-dessous :

Par ailleurs, l'aménageur informe qu'il est en relation avec Île de France Mobilités et a demandé que les liaisons avec les circulations piétonnes et cyclables soient assurées.

Avis du CE La réponse du MO apporte les explications à l'interrogation exprimée.

4.2 - Questions du commissaire enquêteur

4.2.1 - Concernant la phase travaux

4.2.1.1 – Suivi des prescriptions des procédures de mise en application des mesures ERCA

Le projet génère un impact environnemental pris en compte par les mesures ERCA, particulièrement durant la phase travaux. Ces dernières peuvent être très contraignantes, notamment dans les opérations préliminaires de dépollution, dans le phasage des travaux en fonction de l'écologie des espèces, pour éviter la dissémination des espèces végétales invasives.
La confiance n'est pas en lien avec le besoin de contrôle et n'empêche pas de vérifier le respect des procédures.

- Est-il envisagé un suivi des prescriptions durant toute cette phase chantier par un organisme extérieur et indépendant qui pourrait vérifier sur le terrain la bonne application des prescriptions de façon sporadique, voire permanente ?

Réponse de la SPLA

Concernant les mesures liées à la pollution du site demandées par Géolia, bureau d'études spécialisé en matière de pollution des sols, l'aménageur a demandé et confié une mission à Géolia pour le suivi de la mise en application de ces mesures pendant la phase chantier.
D'ores et déjà, Géolia participe aux réunions de préparation de chantier et validera les procédures d'alerte en cas de découverte de pollution.
Géolia réceptionnera les installations de chantier destinées aux ouvriers.
Puis Géolia assurera des visites de chantier pour vérifier la bonne application des process définis en amont.

Concernant les espèces végétales invasives, le cabinet Merlin, maître d'œuvre, a dans sa mission la validation du plan d'installation de chantier et notamment du lave-roues pour camions et doit en vérifier la bonne utilisation. Le maître d'œuvre doit également collecter les bons de suivi des déchets ou valider avec Géolia et Aliséa, Bureau d'études biodiversité, le traitement et évacuation des espèces invasives, notamment de la renouée du Japon.

Avis du CE
La réponse est précise et complète.

4.2.1.2 – Découverte de pollutions

L'étude d'impact fait état d'une hétérogénéité globale des pollutions, ne permettant pas d'établir un état des lieux fiable et exhaustif de la qualité des sols.

- Quelle est la latitude opérationnelle et financière du maître d'ouvrage en cas de découverte de pollutions supérieures à l'attente lors du terrassement ?

Réponse de la SPLA

Conscient de cette hétérogénéité, l'aménageur a organisé le marché de l'entreprise en 2 parties :
Une partie forfaitaire (DPGF) et une partie au bordereau indiquant un prix unitaire pour l'évacuation des pollutions imprévues qu'il serait possible de rencontrer (BPU).
Par ailleurs, l'aléa a été estimé à 20% du prix du marché par Géolia et ce montant a été pris en compte dans le bilan.

Avis du CE Je prends note que l'aléa de chantier, lié à la pollution du sol est pris en compte par l'aménageur et évalué par l'expertise de Géolia.

4.2.1.3 – Construire sur un sol non stabilisé

Les bâtiments sur les différents lots vont reposer sur des terrains comblés par des déblais et dépôts divers. Il n'est pas prévu de sous-sol mais des vides sanitaires.

- Comment est pris en compte le problème d'un sol qui n'est pas entièrement stabilisé à cause de l'évolution des sources de pollutions volatiles.

Réponse de la SPLA

Les maîtres d'ouvrages, promoteurs ou constructeurs, ont prévu de fonder les bâtiments sur des pieux descendus à environ 15 mètres de profondeur. Cette profondeur correspond au niveau du sol naturel, c'est-à-dire au-delà de la partie qui a été exploitée en carrière puis remblayée par des déchets divers et variés.

Avis du CE

Je suppose que le problème était anticipé mais je souhaitais avoir cette précision pour information.

4.2.1.4 – Espèces végétales exotiques invasives hors ZAC

Les espèces végétales exotiques invasives sont très représentées sur la parcelle Valentin derrière la chaufferie (Robinier faux-acacia, Renouée du Japon, Ailante…).

- Seront-elles également supprimées dans la lutte contre leur expansion lors de la phase travaux ?

Réponse de la SPLA

L'aménageur intervient uniquement sur les terrains qui lui appartiennent, c'est-à-dire ceux situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC et ne peut donc traiter les espèces végétales invasives sur les parcelles référencées AB 525/526/527/528/531/533/537/538 appartenant à l'EPT GPSEA et pour lesquelles une promesse de vente est signée entre l'EPT GPSEA et l'entreprise VALENTIN/EUROVIA.

Avis du CE

Il serait nécessaire que les prescriptions et les mesures à envisager, préconisées par le Bureau d'études biodiversité Alisea, soient appliquées sur la parcelle Valentin lors de leurs travaux. Ceux-ci, retardés par les recours, pourraient commencer dans les mêmes délais que ceux de la ZAC, dès lors que le permis de construire serait purgé de tout recours. Une recommandation auprès de GPSEA et du maître d'ouvrage est à faire en ce sens.
Par ailleurs une coordination de l'aménageur avec l'entreprise Valentin pour le maintien des zones d'évitement créées au nord de la chaufferie et le long de la rue Paul Valéry est indispensable.

4.2.1.5 – Plantations futures

La restauration de la végétation prévoit le long des voies piétonnes publiques des arbres denses et en limite de parcelles quelques arbres isolés.

- Même par l'apport de terre végétale saine, la profondeur du sol sera-t-elle suffisante pour accueillir le système racinaire des arbres de haute tige ?

Réponse de la SPLA

Des fosses d'une profondeur de 1m sont prévues pour accueillir les arbres et seront réalisées sur toute la longueur de la bande d'espace vert. Ce type de fosses est adapté aux essences choisies, qui ont un système racinaire traçant et non pivotant.

Avis du CE

Si tel est le cas, la réponse n'appelle pas d'autres commentaires

4.2.2 - Concernant l'intérêt public du projet

4.2.2.1 – Nombre d'emplois prévus sur la ZAC

La pièce A du dossier indique page 42 « La réalisation de la ZAC engendre le transfert de 3 sociétés qui emploient un nombre limité de salariés sur le site. La réalisation et les nouveaux lots construits viennent, quant à eux, apporter à terme environ 1150 emplois. »

- Sur quels critères fiables cette estimation peut-elle être établie ?

Réponse de la SPLA

Le tableau suivant présente le nombre d'emplois prévisionnel sur la ZAC, une fois achevée. Ces données se basent

- Soit sur les chiffres transmis par les entreprises qui viennent s'implanter et qui ont communiqué leur nombre de salariés actuel et leur évolution projetée : Eiffage GC / CAE / PLASTI D

- Soit sur les ratios connus pour ce type de bâti, comme indiqué page 269 de l'étude d'impact : pour les activités industrielles 1 pers/ 60m² SDP
  Pour les bureaux 1pers/20m² SDP pour ASTIOM /GEFEC /VECTURA/ LOTS 2D/E

ZAC BALLASTIERE NORD LIMEIL BREVANNES								
bilan emploi								
						mis à jour en janv 2021		
					Version 1 avec la SCI DU MESLY lot 2B		Version 2 avec un prospect lot 2B	
Preneurs sous protocole ou promesse	parcelle	parcelle (m²)	bureaux (m²)	activités (m²)	Nombre d'emplois version du mesly	emplois créés à court terme	Nombre d'emplois version prospect	emplois créés à court terme
EIFFAGE GENIE CIVIL	LOT 1A	3 300	2 200	-	246	-	246	-
ASTIOM	LOT 1B	13 710	1 137	5 685	152	15	152	15
		17 010	3 337	5 685	398	15	398	15
Preneurs sous protocole ou promesse	parcelle	parcelle (m²)	bureaux (m²)	activités (m²)	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme
GEFEC	LOT 2A	7 150	655	3 435	90	9	90	4
GEFEC	LOT 2C	3 668	300	1 170	35	3	35	3
SCI du Mesly ou prospect	LOT 2B	10 742	995	4 200	40		120	12
Bureaux sous protocole	LOT 2D	2 653	2 400	1 200	140	14	140	14
Bureaux sous protocole	LOT 2E	5 432	1 200	600	70	7	70	7
		29 645	5 550	10 605	375	33	454	40
Preneurs sous promesse	parcelle	parcelle (m²)	bureaux (m²)	activités (m²)	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme
GEFEC	LOT 3A	9 461	700	3 500	93	9	93	9
CAE	LOT 3B	3 000	2 100	-	30	9	30	9
PLASTI D	LOT 3C	5 000	175	1 150	6	9	6	9
VECTURA	LOT 3D	8 114	750	2 500	79	8	79	8
		25 575	3 725	7 150	209	35	209	35
TOTAL		72 230	12 612	23 440	**981**	**83**	**1 060**	**90**
				nombre total d'emplois sur le site		**1 064**		**1 150**

Une colonne présente les résultats avec la SCI du Mesly (lot 2B) et les activités actuelles maintenues sur site et une autre avec un lot 2B aménagé par un prospect. Un écart de 86 emplois est constaté. Une relocalisation des activités s'avère positive sur le bilan emploi.

Avis du CE

Le tableau décompose par lot le nombre prévisionnel de 1 150 emplois sur le site. Il correspond au nombre indiqué en page 32 de la notice explicative, pièce A du dossier et inférieur à celui indiqué dans l'étude d'impact. Il est susceptible d'évoluer en fonction des transactions et des activités qui seront accueillies in fine.

Il montre également que, en l'état actuel, le nombre d'emplois des locataires de la SCI du Mesly est inférieur au ratio, sachant que les 40 emplois déclarés se concentrent que chez un seul locataire. Dans la fiche de renseignement accompagnant la notification d'enquête parcellaire, le gérant ne fait état que d'un seul locataire, l'occupation du deuxième lot pouvant être redéfinie suite au départ de Vinci (cf ci-après). L'aménageur précise sa position vis-à-vis des activités des locataires ci-après (4.2.3.1)

4.2.3 - Concernant les expropriations

4.2.3.1 - Sur les parcelles de la SCI du Mesly

Dans un premier temps GPSEA a proposé une relocalisation sur une autre emprise de la Ballastière Nord (17 octobre 2019), option qui semblait convenir à la SCI du Mesly (20 novembre 2019). Le 18 septembre 2020, le Président de GPSEA constate que les négociations n'ont pas abouti à un accord entre les deux parties.

- Existe-t-il une solution qui permettrait à la SCI du Mesly de poursuivre ses activités de location dans le cadre d'une zone requalifiée ?
- Les locataires de la SCI du Mesly peuvent-ils être relocalisés dans le périmètre de la ZAC ?

Réponse de la SPLA

Comme écrit au 4.1.1.4. A du présent document, la SCI du Mesly fait état des négociations avec l'EPT GPSEA et reconnaît que l'EPT GPSEA était ouvert aux discussions bien que celles-ci n'aient pas abouti. Cependant compte-tenu du nombre de procédures initiées par la SCI du Mesly, l'EPT GPSEA et l'aménageur s'interrogent sur l'aboutissement de nouvelles discussions et précisent ici l'état d'avancement des procédures :

Concernant les procédures contre le permis VALENTIN/EUROVIA obtenu le 7/09/2018, et ces 2 modificatifs, la SCI du Mesly a introduit un recours le 7/03/2019, en demande d'annulation du permis de construire obtenu, soutenant essentiellement que le projet était incompatible avec les dispositions de la zone AUD du PLU. Par un jugement en date du 21/10/2021, le tribunal administratif de Melun a partiellement annulé l'arrêté délivrant le permis de construire uniquement en tant qu'il prévoyait la réalisation d'un poste de distribution de carburant, ce que l'article AUD 1 du PLU de la commune interdit. L'ensemble des autres moyens ont été rejetés et le reste du permis validé par le juge.

Par ailleurs, il est à noter que le jugement du tribunal administratif en date du 29/12/2019 a rejeté l'ensemble des moyens soulevés par la SCI du Mesly dans le recours engagé contre le PLU et qui demandait l'annulation de la révision de ce PLU. La SCI du Mesly a interjeté appel et l'arrêt en date du 9/12/2021 de la cour administrative d'appel a confirmé le 1er jugement et rejeté la requête de la SCI du Mesly.

Aussi compte tenu du nombre de procédures lancées par la SCI du Mesly, le chemin de la transaction ne semble pas celui choisi par la SCI du Mesly et ses gérants, malgré les réunions provoquées par les porteurs du projet.

Cependant, l'aménageur proposera à la SCI du Mesly de reprendre les échanges pour tenter une transaction amiable.

Quant aux locataires de la SCI du Mesly, l'activité du groupe Vinci de stockage de matériel lourd et de dimension conséquente, sur une superficie de 5 000 m² environ, sans emploi fixe sur site, ne correspond pas au programme de la ZAC et à l'un des objectifs poursuivis :

- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/ Paul Valéry. Extrait de la page 16 de la notice de présentation du dossier (pièce A) en vue de la DUP.

et n'est en cohérence avec le programme global prévisionnel des constructions défini dans le dossier de création de la ZAC et en page 22 du rapport de présentation, où il est précisé :

> PME/PMI. La programmation comprendra ainsi des activités génératrices d'emplois et non des activités logistiques créant peu d'emplois relativement à la place importante qu'elles demandent.

L'aménageur s'engage à rencontrer le groupe Vinci pour élaborer en concertation avec lui un planning de déplacement de ses activités et des solutions de repli du matériel, si nécessaire. L'aménageur vient en effet d'être informé de son départ au 31/12/2021, information à vérifier.

Pour la société **OSIS Sanitra Services**, occupant 5 000 m² de terrain environ avec 170m² de bureaux dans des Algeco devenus fixes et un hangar, et employant, selon les écrits de la SCI du Mesly, 40 personnes, l'aménageur a pris contact, une fois les opérations de marché stabilisées, avec cette filiale du groupe Suez jusqu'en juin 2021, puis rattachée au groupe Véolia via sa filiale SARP à ce jour.

PDF | **Communiqué de presse : Paris, le 18 mai 2021 - Acquisition d'OSIS** (81.09 Ko)

Veolia annonce ce jour la finalisation de l'acquisition, via sa filiale SARP, de Suez RV OSIS, filiale du groupe Suez, après autorisation de l'Autorité de la concurrence. Spécialisées dans l'entretien de réseaux, d'ouvrages d'assainissement et dans les services de maintenance et nettoyage industriels, les équipes d'OSIS, leurs expertises et compétences viendront renforcer celles de SARP.

Au travers de sa filiale SARP, Veolia dispose de nombreux savoir-faire en matière d'assainissement et de maintenance industrielle sur le territoire français. Le rapprochement de SARP et d'OSIS permettra au groupe Veolia de se positionner comme un acteur de premier plan dans ce domaine et offrira, grâce à leurs complémentarités, la possibilité aux deux entités de proposer de nouveaux services à haute valeur ajoutée à leurs clients publics, tertiaires et industriels, en couvrant l'ensemble du territoire français. Fort de ses 6 700 collaborateurs, le nouvel ensemble représentera un chiffre d'affaires d'environ 750 millions d'euros.

Le feu vert de l'Autorité de la concurrence pour cette acquisition a été donné le 28 avril 2021 sous condition de cession par SARP de 8 agences d'OSIS, situées essentiellement en Ile-de-France.

Ces installations telles que connues de l'aménageur ne correspondent ni aux critères et enjeux de la ZAC, ni au règlement du PLU en vigueur pour les points suivants :

- Accueillir des PME locales : ici un groupe multinational.
- La constitution d'un tissu d'activités en optimisant les aménagements ; aucune optimisation d'aménagements avec 93% de la surface occupée par des parkings d'engins et de camions.
- Le nombre de places de stationnement autorisé au PLU, annexe 1 du règlement, est de 1 place pour 150 m² de locaux entrepôts ou industrie, soit 1.4 place au regard des 210 m² de locaux existants et 1 place pour 55 m² de bureaux, soit 3 places au regard des 170 m² existants. Le nombre de places existantes excède de loin les 4 places autorisées par le PLU en vigueur.
- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ; des Algecos de chantier pour bureaux ne répondant pas au caractère qualitatif demandé par la ville.
- Les activités de distribution de carburants interdites en zone AUD du PLU.
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice de la biodiversité, des habitants du quartier et des futurs salariés (alors qu'actuellement le site est principalement occupé par un parking en enrobé imperméable).

Il est engagé une concertation avec Osis et il sera proposé une ou plusieurs solutions de nouvelle implantation.

Si l'activité de SCI, bailleur de surfaces d'activités industrielles, pourrait s'exercer dans le périmètre de la ZAC, les activités des locataires actuels de la SCI ne correspondent pas aux objectifs et enjeux recherchés dans le cadre de cette opération, et tels que traduits règlementairement au sein du PLU, en parfaite concordance avec les orientations du document de planification à l'échelle régionale, à savoir le SDRIF, qui préconise une densification de la zone.

Avis du CE

L'aménageur apporte un éclairage sur le fait que les négociations n'aient pu aboutir et s'engage à reprendre des échanges pour une transaction amiable.
La SCI du Mesly doit accueillir des entreprises dont l'activité est compatible avec le PLU et le projet de l'aménageur.
Je note que l'aménageur s'engage à proposer des solutions de relocalisation à l'entreprise Osis.

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, de la visite du site, de la réception du public, de l'analyse de ses observations et propositions, des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire d'enquêteur peut rendre en seconde partie ses conclusions motivées et avis.

Serris, le 8 janvier 2022

Joël CHAFFARD
Commissaire en quêteur

Enquête publique unique préalable à une déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes (Val-de-Marne)

du 8 novembre 2021 au 8 décembre 2021 inclus

Deuxième partie

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES du commissaire enquêteur

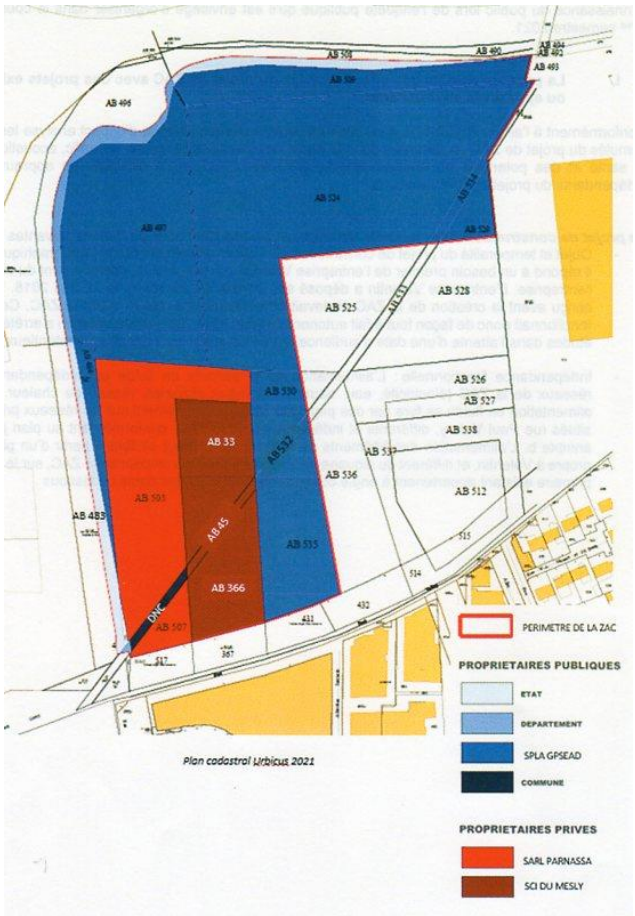
1. – OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE

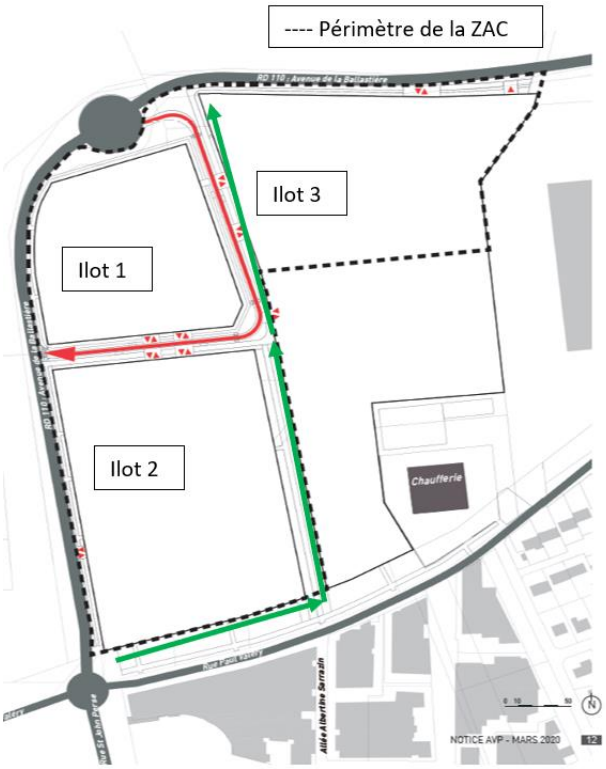
L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a la compétence de l'aménagement de l'espace. À ce titre il a adopté par délibération du Conseil de territoire du 11/12/2019 la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes sur une emprise de 8,92 ha.
Les objectifs de cet aménagement sont :

- Développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes en lien avec les projets structurants du Territoire ;
- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/Paul Valéry.

Par délibération du Conseil de territoire en date du 20/06/2018, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) est désignée comme aménageur de la ZAC et doit, pour la réalisation de la ZAC, s'assurer de la maîtrise foncière des propriétés. Les propriétaires privés possèdent environ 25 % de la surface de la ZAC. Les acquisitions par voie amiable étant restée infructueuses, la SPLA GPSEAD a recours à la voie par expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique (DUP).

La programmation prévoit la réalisation de 45000 m² de surface de plancher (SDP) à travers la construction de locaux d'activités (25 000 m² SDP) et de bureaux (20 000 m² SDP) répartis en 3 ilots.





→ desserte routière → voie piétonne et cyclable

Emprises foncières

2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Au terme de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 8 novembre 2021 au 8 décembre 2021, sur 31 jours consécutifs, il ressort que :

- l'avis d'enquête par affichage a été fait au moins 15 jours avant l'ouverture et maintenu jusqu'au terme de l'enquête au siège de l'EPT 11 GPSEA, mesure certifiée par la Directrice des affaires juridique pour le Président et par délégation, à la mairie de Limeil-Brévannes ainsi que sur les lieux et au voisinage de la réalisation du projet, mesure certifiée par la DGS et par voie d'huissier le 21 octobre 2021 et le 8 décembre 2021 ;

- l'avis d'enquête a fait l'objet d'une première parution le 19 octobre 2021 soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux distribués dans le département puis d'une seconde parution dans les mêmes journaux au cours de la première semaine d'enquête ;

- l'avis était également en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne, sur le portail internet de l'EPT GPSEA ;

- le dossier d'enquête publique était consultable sous forme papier à la mairie de Limeil-Brévanne, au siège de l'EPT GPSEA, en version numérique poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne et en ligne sur le site des services de l'État, de l'EPT GPSEA et sur le registre électronique sur le site de Publilégal ;

- la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie a été faite par signification d'huissier à chacun des propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues à l'article R.131-3 du code de l'expropriation le 21 octobre 2021, soit plus de 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête ;

- le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre papier à la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, sur le registre dématérialisé en ligne, par courrier ou par courriel à l'adresse dédiée ;

- les 3 permanences se sont tenues aux jours et heures prévus dans l'arrêté d'organisation.

Je considère que les articles de l'arrêté concernant l'organisation de l'enquête ont été respectés.

La première permanence n'a fait l'objet que d'une visite du public pour une simple demande d'information générale sur le projet. Au cours des deux suivantes, j'ai reçu deux personnes pour la SCI du Mesly, qui ont présenté en commun un ensemble d'observations qui ont été déposées sur le registre dématérialisé ; ce dernier a recueilli par ailleurs une autre observation et aucune n'a été déposée sur les registres papier, ni envoyée par courrier ou courriel.
Les conditions d'accueil étaient satisfaisantes et il n'y a aucun fait particulier à signaler au cours de cette enquête.

3 - AVIS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

3.1 – S'agissant du dossier

Le dossier complet et structuré est constitué de pièces clairement identifiées permettant au public de prendre connaissance de l'opération :
- les pièces A (notice explicative) et L (dossier de réalisation) présentent l'essentiel du projet ;
- les pièces B à F précisent chacune un thème de l'opération ;
- les pièces I, J et K reprennent l'historique des étapes de l'élaboration du projet ;
- la pièce G présente l'étude d'impact et les 13 annexes qui ont servi à l'établir ;
- la pièce H rassemble les avis sur le projet et notamment ceux de la MRAe pour l'Autorité environnementale, qui ont été pris en compte pour élaborer la version finale de l'étude d'impact et qui suscitent les commentaires suivants.

La MRAe a été saisie pour avis sur une première version de l'étude d'impact en 2019 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC de la Ballastière Nord, donnant lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation.

Dans le cadre de la demande de DUP, la MRAe a émis le 30 décembre 2020 un avis sur l'étude d'impact actualisée en septembre 2020. Elle y estime que l'étude d'impact devait comprendre, au sens de l'évaluation environnementale, le projet global incluant en plus de la ZAC l'opération Valentin et l'équipement public prévus au nord de la chaufferie biomasse. Dans son mémoire en réponse, l'aménageur reprend point par point l'analyse des principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sur le projet : la biodiversité, la pollution du site en lien avec le sol et les risques sanitaires associés, les déplacements, les consommations énergétiques et les pollutions associées. Mais il précise ne pas partager l'interprétation du périmètre du projet, en raison de l'absence de lien programmatique, fonctionnel et architectural entre les opérations, de différences de temporalité entre ces dernières, et d'incertitude concernant la réalisation de l'opération Valentin. Cependant la SPLA intègre la parcelle Valentin à certaines de ses études techniques complémentaires menées par Iris Conseil en février et mars 2021 : étude trafic, étude acoustique, étude air et santé (annexes 6 à 8) et par Even Conseil en avril 2021 : étude de potentiel en énergies renouvelables (annexe 5).

L'étude d'impact complétée a fait l'objet d'un nouvel avis de la MRAe le 30 juin 2021, qui constate que les impacts sont globalement mieux étudiés. De nouvelles recommandations demandent :
- de préciser la programmation des activités prévues au sein du projet et les impacts associés ;
- d'assurer les conditions de rétablissement de la biodiversité constatée sur le site impacté notamment par une localisation au sein d'espaces identifiés comme corridors écologiques des compensations à la destruction de 6,6 ha de terrains naturels ;
- de justifier dans les solutions d'approvisionnement étudiées, le choix de ne pas inclure de source d'énergie renouvelable solaire et/ou géothermique ;
- de réaliser un suivi de la qualité de l'air et de l'exposition des intervenants lors des travaux.

Les réponses point par point de l'aménageur ont conduit à la version actualisée de l'étude d'impact sur laquelle la Maire de Limeil-Brévannes et le Conseil départemental ont émis un avis favorable.

Je considère que l'étude d'impact, étayée par les études annexes, a répondu concrètement et en détail aux observations et recommandations de la MRAe.
Concernant la « parcelle Valentin », le projet est en cours de modification suite à des recours sur le permis de construire déposé en mai 2018 et aucune étude technique n'a été

réalisée depuis dans son périmètre. L'analyse sur la biodiversité et sur le sol datent de 2017 et doit être actualisée en tenant compte de l'avis de la MRAe.
Il conviendra que le bénéficiaire du permis de construire purgé de tout recours actualise son étude d'impact et applique les prescriptions d'ALISEA pour la biodiversité et de GEOLIA pour le sol. Si les travaux devaient se réaliser simultanément sur la ZAC et sur la parcelle Valentin, il conviendra de mutualiser les moyens pour assurer le suivi des prescriptions ERC.

3.2 – S'agissant des observations du public

M. KHABOU, porte-parole du collectif citoyen « Vite le Téléval » considère le projet utile au développement de Limeil-Brévannes et demande qu'il soit pleinement compatible avec le téléphérique urbain Téléval (Câble A)

MM. BOUISSOU pour la SCI le Mesly apportent une contribution déclinée en plusieurs points par lesquels ils exposent un avis critique sur le dossier et dénoncent le périmètre de la ZAC et de la DUP et l'utilité publique du projet.

3.3 – S'agissant de l'évaluation de l'utilité publique de l'opération

Par son arrêt dit « Ville nouvelle Est », le Conseil d'État a considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Dans ce qui suit, le caractère d'utilité publique est analysé au regard des critères de ce qu'il est convenu d'appeler **« la théorie du bilan »,** mettant en balance les avantages du projet avec ses inconvénients, qu'il s'agisse de son coût, de ses répercussions sur l'environnement, de ses conséquences sur la propriété privée ou de l'atteinte portée à d'autres intérêts publics.

3.3.1 – L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?

- **<u>Une demande de nouveaux quartiers à vocation économique</u>**

Limeil-Brévannes est une ville de plus de 27 000 habitants qui a connu la construction de quartiers d'habitation denses ces dix dernières années dont la ZAC des Temps Durables de 1250 logements dans le secteur de la Ballastière Sud. Parallèlement il existe une réelle demande émanant du marché pour un produit immobilier alliant bureaux et espaces destinés à l'activité, essentiellement en accession, et l'offre actuelle pour le segment PME/PMI ne fait pas face à la demande. Le secteur de la Ballastière Nord fait partie d'un « arc d'activités » allant du port de Bonneuil à l'est au port d'Ivry au nord-ouest où des besoins de développement économique sont identifiés. Il représente le dernier foncier d'une surface de 9 ha disponible dans le Val-de-Marne, au sein d'un pôle d'activités tertiaires très dynamique.

- **<u>La création d'emplois</u>**

Le projet a suscité l'intérêt de nombreuses entreprises dont certaines se sont déjà positionnées dans l'attribution des lots et des protocoles préalables aux promesse de vente ont été signés. L'offre diversifiée permet d'intéresser des acquéreurs tant futurs propriétaires que investisseurs ; ces derniers pouvant proposer des locaux à la location pour de petites entreprises nécessitant des surfaces plus restreintes. La réalisation et les nouveaux lots construits devraient apporter à terme environ 1150 emplois. La densité d'emplois projetée serait d'environ 135

emplois/ha. Le tableau du bilan emploi reproduit en 4.2.2. présente, pour les entreprises connues qui viennent s'implanter, leur nombre de salariés actuel et leur évolution projetée et pour les autres lots les ratios connus pour ce type de bâti soit un total de 1 060 emplois et 90 créés à court terme.

- **L'aménagement d'un secteur en friche urbaine**

Déployé en face du front nord des Temps Durables, le secteur ne constitue pas un paysage de qualité Il est actuellement approximativement partagé en une moitié artificialisée et gravillonnée à l'est et une moitié ouest qui montre un transect de végétation rudérale, herbacée et arbustive.

L'aménagement du projet donne une valeur ajoutée au paysage. Cependant il faut prendre en compte la valeur écologique et patrimoniale que représente une friche urbaine qui constitue un réservoir de biodiversité urbaine.

- **Un ensemble avec les projets connexes**

L'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord est en cohérence avec différents projets structurants qui vont modifier le cadre de vie de tout le secteur ce dont va bénéficier entre autres le quartier des Temps Durables :

- Arrivée du téléphérique urbain Câble A et construction de la gare des Temps Durables au niveau du rond-point Saint John Perse
- Réaménagement du carrefour Saint John Perse/Paul Valéry
- Aménagement des accotements de la RD110
- Requalification de la rue Paul Valéry
- Finalisation du projet de la coulée verte Tégéval ; celle-ci sera en connexion avec la nouvelle allée piétonne de la ZAC dans le prolongement de l'allée Albertine Sarrasin dans le quartier des Temps Durables.

Par son offre économique répondant à des besoins locaux et créatrice d'emplois, par la requalification qualitative et ses conséquences sur le cadre et le mode de vie du secteur, je considère que le caractère d'intérêt général du projet est démontré.

3.3.2 – Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

- **La justification de l'emprise projetée pour l'opération**

Le maintien des propriétés privées en l'état ferait perdre la cohérence du projet global et l'îlot 2 deviendrait difficilement aménageable. Je considère en outre qu'exclure les parcelles privées de l'opération remet en cause la requalification de la rue Paul Valéry et le bénéfice environnemental pour le quartier des Temps Durables.
Les terrains sont artificialisés et les locaux existants sont limités à des bâtiments qui ne répondent pas aux normes qualitatives du projet.

Intégrer les parcelles privées dans l'opération d'aménagement de la ZAC aura un impact positif sur l'environnement par l'élimination de l'enrobage imperméable sur environ 20 000 m², l'évacuation de 2 500 m^3 de terre polluée par les remblais, la gestion des eaux pluviales et la plantation d'une végétation locale conséquente.

- **La négociation amiable avant la demande d'une enquête de DUP**

Par le traité de Concession d'Aménagement, la SPLA GPSEAD, désignée comme aménageur de la ZAC, doit s'assurer de la maîtrise foncière des propriétés. Il n'était pas envisagé de recourir à la procédure d'utilité publique dès lors que les négociations amiables permettaient la mutation. Ces dernières n'ont pu aboutir ni pour les parcelles de la Sarl Parnassa en situation juridique complexe, ni pour les parcelles de la SCI du Mesly avec laquelle une promesse d'échange n'a pu se concrétiser.

Concernant la propriété Parnassa (AB 505 et AB 507), la SARL est en liquidation judiciaire depuis avril 2011 et Me Pellegrini en est le liquidateur. Suite à plusieurs épisodes, il ressort que aujourd'hui la vente est autorisée à la société Presbourg Kleber Immobilier (désignée PKI) par arrêt du 2/10/2018. PKI s'était positionnée pour acquérir les parcelles et a fait les travaux de parking en 2014 sans que la vente soit signée. Des échanges se poursuivent avec le représentant de PKI pour trouver une solution amiable.

Concernant la SCI du Mesly, le gérant précise (supra 4.1.1.4) que des négociations duraient depuis plus d'une année et demie quand GPSEA a, par lettre adressée à la SCI du Mesly, mis fin aux échanges parce que « *ces négociations, formalisées au sein d'un protocole, n'ont aujourd'hui pas abouti à un accord entre les différentes parties* ».
L'aménageur apporte des éléments sur les causes du non aboutissement des négociations (4.1.1.4 A ; 4.2.3.1 du rapport)
La SPLA a donc recours à la procédure de l'expropriation des parcelles privées dans la partie sud du périmètre de la ZAC.

- **Les réserves foncières en possession de l'expropriant lui auraient-elles permis de réaliser son projet sans devoir recourir à la procédure d'expropriation ?**

La ville de Limeil-Brévannes ne dispose que de peu de disponibilité foncière pour les activités économiques. Outre les terrains de la Ballastière Nord, l'entrée de ville Descartes au sud-ouest fait également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les objectifs déclarés sont « l'aménagement des abords de la station du Câble A en cohérence avec les équipements sportifs et la Tégéval, avec un front urbain permettant une animation touristique et commerciale ». Il intègre une zone d'activités économiques d'environ 12 ha (ZAE Les Candies) qui accueille plusieurs entreprises dont 4 de taille importante et ne dispose encore aujourd'hui que d'un foncier de taille restreinte.

Dans son objectif d'équilibre avec le fort développement résidentiel à Limeil-Brévannes, le choix de la Ballastière Nord pour une opération d'activités économiques et les atteintes à la propriété privée qui en résultent m'apparaissent justifiés.

3.3.3 – Le bilan coût-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

3.3.3.1 - Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?

- **Le coût global prévisionnel des dépenses**

Il est estimé à 14 211 000 € dans la pièce F du dossier qui répartit par poste le coût des études préalables, des acquisitions foncières, de la mise en état des sols et des travaux, des autres frais d'assurances et de rémunération des sociétés. La mise en œuvre de l'opération est organisée en plusieurs phases et le tableau n°4 daté de juin 2021 de la pièce L présente l'échéancier des dépenses jusqu'en 2026.

- **Les recettes**

Elles équilibrent les dépenses en provenant pour près de 83 % de la cession foncière aux acquéreurs et pour le reste une participation d'apport en foncier de GPSEA et des subventions publiques. Le tableau n°4 daté de juin 2021 de la pièce L présente l'échéancier des recettes jusqu'en 2024.

- **Les incertitudes**

Le terrain a été sondé en divers endroits pour évaluer la nature et le taux de pollution des remblais. Cette étude n'est pas exhaustive et de plus n'a pas été réalisée sur les parcelles privées sur plus de 2 ha. Le coût prévisionnel de la remise en état des sols est de 3 M€ est susceptible d'être révisé selon les découvertes durant les travaux. L'aléa a été estimé à 20% du prix du marché par Géolia et ce montant a été pris en compte dans le bilan.

Il m'est difficile de donner un avis autorisé sur le niveau des dépenses, néanmoins à la lecture des éléments rapportés, il apparaît que les dépenses de l'opération est maîtrisé et supportable.

3.3.3.2 – Les impacts d'ordre social

- **<u>Un impact négatif par les délocalisations d'entreprises</u>**

Trois entreprises sont concernées par l'opération pour lesquelles le problème de la relocalisation se pose à des degrés différents.

L'entreprise Valmat emploie un salarié. Son activité de stockage de palettes sur un terrain régi par une convention d'occupation précaire au nord-ouest de la ZAC cessera fin 2021, le gérant faisant valoir ses droits à la retraite.

La Sarl Parnassa est propriétaire des parcelles AB505 et AB507 couvertes partiellement par un parc de stationnement pour véhicules légers actuellement fermé et non occupé. Elle est représentée par un liquidateur judiciaire. Les négociations sont en cours pour la cession des parcelles et la question de la relocalisation ne se pose pas.

La SCI du Mesly est un bailleur pour des activités industrielles. Au cours des négociations avec l'EPT et SPLA, la dernière retenue sur un échange partiel de périmètre et acceptable pour la SCI du Mesly, m'apparaît être la solution favorable : le lot 2B, de surface quasi équivalente à la totalité de l'emprise de la SCI du Mesly, se superpose partiellement sur le site actuel permettant un aménagement progressif selon les normes qualitatives du projet. Elle permettrait en outre de régler le problème de la parcelle AB367. Bien que l'aménageur considère que « *compte tenu du nombre de procédures lancées par la SCI du Mesly le chemin de la transaction ne semble pas celui choisi par la SCI du Mesly et ses gérants* », il proposera de reprendre les échanges pour tenter une transaction amiable, ce que j'encourage vivement.

Quant aux locataires de la SCI du Mesly, je suis en accord avec l'aménageur pour considérer que les installations, telles que connues, ne correspondent pas aux critères et enjeux de la ZAC. L'aménageur s'engage à rencontrer le **groupe Vinci et la société Osis** afin de proposer des solutions de nouvelle implantation.

Cependant l'information selon laquelle le groupe Vinci n'utiliserait plus ce site fin 2021 est corroborée par le fait que le gérant en fait mention à l'imparfait dans sa présentation et que ce locataire n'apparaît pas dans la fiche de renseignement de la notification aux propriétaires.

Je considère que l'atteinte à la propriété privée n'est pas disproportionnée par rapport au projet mis à l'enquête.

Il conviendra cependant que tout soit mis en œuvre pour trouver une solution favorable aux relocalisations.

- **<u>Un impact positif sur les quartiers proches</u>**

L'opération de la ZAC de la Ballastière Nord répond à des préoccupations exprimées par les riverains lors de la concertation préalable :

- L'implantation des entreprises sera génératrice d'emplois
- Elle évite la plateforme logistique qui engendre un trafic dense, une nuisance sonore, peu d'emplois et qui est déjà bien représentée sur le secteur de la Ballastière Est
- Les commerces des Temps Durables, accessibles depuis la ZAC par la continuité de la voie piétonne avec l'allée Albertine Sarrazin, pourront offrir les produits de la consommation courante aux salariés de la ZAC.

Le projet va améliorer qualitativement l'environnement existant par le traitement du carrefour de Saint-John Perse avec l'arrivée du câble A et du Tégéval et la requalification de la rue Paul Valéry qui constituera une interface plus qualitative entre le secteur résidentiel et le secteur d'activités.

3.3.3.3 – Les atteintes à la santé publique

- **<u>La pollution des sols</u>**

Les campagnes d'investigation des sols menées par SEMOFI puis GEOLIA ont révélé des teneurs en composés organiques et métalliques au droit de l'ensemble du site, considérés comme les conséquences des anciennes activités industrielles, dont celles de LGD de 2005 à 2011, et/ou à l'hétérogénéité des remblais de comblements de carrières. Ces contaminations et déchets peuvent être ponctuellement plus forts et plus denses. Par ailleurs des poches d'eau ponctuelles présentent un risque important de contamination par percolation vers les eaux souterraines.

La solution de retirer les sources de pollution par l'excavation de l'ensemble du massif de déchets et transfert en d'autres centres n'est pas proportionnée à la problématique à cause de la gestion environnementale, de la durée et du coût du chantier.

La meilleure solution technico-économique est la purge des zones de pollution concentrée aux PCBs et HAT et le traitement des déblais/remblais pour une réutilisation optimisée sur le site.

Les sondages ponctuels et l'absence d'investigation sur des parcelles privées ne peuvent offrir une vision continue du terrain laissent des incertitudes et des aléas de chantier possibles.

Un plan de gestion de la pollution du site établi dans le cadre de l'étude SEMOFI de 2020 comporte notamment la mise en place d'une couche d'au moins 30 cm de terre saine au niveau des espaces verts et la pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur sur les terres polluées laissées en place. L'étude d'impact prévoit de plus une ARR à la livraison des lots, ainsi que la réalisation de piézairs. L'aménagement des sols et l'organisation des noues sont de nature à traiter les eaux pluviales à la parcelle et à éviter leur contamination.

L'opération permettra de réduire, sans la supprimer, la pollution des sols. La pollution résiduelle devrait, à la lecture des éléments du dossier, être isolée des eaux de surface et ainsi réduire la pollution des eaux souterraines. Cependant les études de sols ne sont pas exhaustives sur le périmètre et se limitent à 5/7 m de profondeur. Il est possible, voire probable, que des polluants soient présents de façon importante à certains endroits, en particulier sur le secteur de LGD au sud-ouest de la ZAC.

Je considère donc que si l'opération ne permet pas de supprimer les erreurs du passé, au moins pourra-t-elle en atténuer les effets.

- **Les déplacements et les pollutions associées**

Trafic routier – La ZAC et l'opération Valentin généreront 356 flux entrants sur le secteur en heure de pointe du matin et 299 flux sortants en heure de pointe du soir. L'implantation du projet de la Ballastière Nord entraîne un accroissement du trafic sur le secteur, en particulier sur la RD110. Les réserves de capacités de certains mouvements présentent des dysfonctionnements et doivent être améliorés.

La mesure de réduction porte sur le plan de circulation à sens unique en phase exploitation et actualisé à chaque étape de l'opération en phase chantier.

Les aménagements spécifiques pour les piétons et cycles au sein du projet, la création d'une zone de recul rue Paul Valéry, la proximité du passage de la Tégéval et de la future station du téléphérique câble A, sont de nature à encourager et organiser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Les pollutions atmosphériques - Les cartographies des concentrations en dioxyde d'azote et en particules PM10 mettent en évidence un gradient de concentration croissant vers la RN406 avec des valeurs limites dépassant les seuils réglementaires. Ces seuils ne sont pas dépassés au niveau du site. La modélisation des émissions polluantes à l'horizon 2025 intégrant l'augmentation du trafic routier (+3,9 %) montre une diminution en raison de l'amélioration du parc automobile.
Les impacts du projet en phase chantier proviendront des terrassements généraux, les travaux de voirie et de réseaux, le transport des matériaux et de mise en décharge. Les émissions seront les poussières de terrassement et les gaz d'échappement des engins de chantier.

Il conviendra d'appliquer les mesures permettant de contrôler l'envol des poussières

Les pollutions sonores – Le projet s'implante dans un environnement bruyant en raison de la proximité des lignes ferroviaires et des routes au nord et à l'ouest. Sur le périmètre de la ZAC, l'ambiance sonore est non modérée le long de la RD110 et modérée sur le reste de la zone.
Afin de respecter les niveaux de bruit admissibles à l'intérieur des locaux, les façades soumises à des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit rendent obligatoire le renforcement de l'isolation acoustique.

Vis-à-vis de l'impact sonore sur les Temps Durables les locaux d'activités proprement dites sont distribués plutôt au nord et au centre de la ZAC, les immeubles de bureaux formeront le front bâti au sud.

La phase travaux sera la plus impactante au niveau du site par les manœuvres des engins de chantier mais qui seront limitées et réglementées en jours et horaires.

Sans que cela soit une mesure de réduction des nuisances, il est recommandé que la population, celle des Temps Durables en particulier, soit informée du phasage des travaux et des épisodes les plus impactants, soit par réunions publiques telles que celle organisée en phase de concertation de création de la ZAC, soit par les moyens d'information de la ville.

3.3.3.4 – Les atteintes environnementales

- **Impact sur l'hydrologie**

Aucun cours d'eau ou plan d'eau permanent n'est présent dans le périmètre. Il existe un risque de pollution des eaux souterraines par lessivages des pollutions présentes dans le sous-sol et par les eaux de ruissellement potentiellement polluées.

Le coefficient d'imperméabilisation à l'état actuel est de 0,35 et sera de 0,68 à terme. La gestion des eaux pluviales a pour objectif de trouver un équilibre entre les contraintes d'infiltration liées à la pollution des sols et les contraintes réglementaires. Le projet prévoit par les aménagements, zéro rejet pour les pluies courantes.

La couche de terre végétale permet de gérer à la parcelle les 8 premiers millimètres de pluie.

Les eaux pluviales des espaces publics créés seront dirigées gravitairement vers des noues étanchées et plantées permettant de stocker et épurer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées sans risque de pollution de la nappe. Le drain placé au fond de la noue assurera la vidange progressive vers le réseau existant pour un débit inférieur à 2L/s/ha pour une pluie de retour trentennale.

En domaine privé, chaque acquéreur devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle pour une pluie trentennale et rejetées avec un débit régulé de 2L/s/ha. Il appartient aux preneurs de lot de mettre en place les solutions de leur choix afin d'atteindre les objectifs fixés en termes de rejets et de stockage. Parmi les solutions proposées : la végétalisation des toitures.

En dépit de l'augmentation des surfaces imperméabilisées par les bâtiments et la voirie, les aménagements envisagés dans la gestion des eaux pluviales prévue dans l'opération tant sur le domaine public que privé sont de nature à limiter le ruissellement vers les réseaux et à éviter le drainage d'eau polluée dans les eaux souterraines.

Je considère que la gestion des eaux pluviales est compatible avec les dispositions du SDAGE (supra 2.2.2. du rapport), avec la disposition 132 du SAGE Marne Confluence « Mettre en œuvre des démarches exemplaires de gestion intégrée des eaux pluviales à la source lors de tous les projets d'aménagement et de rénovation urbaine » et la disposition 133 « Améliorer la gestion des eaux pluviales sur l'existant ».

- **Impact sur la biodiversité en phase travaux**

La friche et le site laissés à l'abandon ont permis aux espèces végétales de se développer et aux espèces animales (avifaune et insectes) d'y trouver un habitat, un lieu de reproduction et un espace pour se nourrir. Le projet de réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord vient bouleverser cette biodiversité.

Pour compenser les effets des travaux qui risquent de détruire des habitats naturels, des habitats d'espèces, des espèces végétales dont certaines remarquables, et de perturber la circulation des espèces, le bureau d'études biodiversité Alisea liste avec précision les mesures d'évitement et de réduction des impacts.

La ZAC sera aménagée en deux temps : en premier les espaces publics, les îlots 1 et 3 ; ensuite l'îlot 2. Ce phasage permet de maintenir des habitats sur site et à proximité du site de détruire progressivement les habitats existants, puis de restaurer des habitats similaires et d'offrir aux espèces animales un nouvel espace.

Le dossier montre une prise en compte détaillée des impacts. Au regard des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, le cahier des prescriptions détaillé, que

le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre et à suivre, il apparaît que l'écosystème de friche doit pouvoir retrouver un équilibre à terme dans l'écosystème urbain.

En ce qui concerne les mesures d'évitement, trois zones à conserver ont été identifiées dans le périmètre ou à proximité : un secteur nord-ouest, un secteur sud sur les franges de la rue Paul Valéry et un secteur est qui jouxte la chaufferie biomasse, ayant chacun vocation de zone de maintien de la végétation et de repli/refuge pour la faune en phase travaux.

Les secteurs sud et est sont à proximité directe de la parcelle Valentin et la MRAe pose le problème de leur pérennisation. Il conviendra d'exercer une surveillance accrue sur ces secteurs et en cas de concomitance des travaux, je préconise une coordination des maîtres d'œuvre. Il pourra en être de même pour la lutte contre les espèces invasives.

- **Impact sur la biodiversité en phase exploitation**

Les effets négatifs possibles sur la biodiversité sont principalement liés à la présence humaine et à la nature des bâtiments.

Les mesures de réduction portent sur :
- la lutte contre les espèces envahissantes ;
- clôture spécifiques permettant la circulation de la petite faune ;
- des dispositifs de limitation des nuisances envers la faune (éclairage) ;
- un plan de gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet pour une durée de 5 ans et un engagement sur 30 ans.

- **Energie et réseaux**

Le secteur se trouve à proximité des réseaux de télécommunication, de gaz et d'électricité sur lesquels les réseaux du projet devront se raccorder.

Concernant les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire (ECS), le projet peut bénéficier de la proximité de la centrale biomasse, alimentée à 100 % en énergies renouvelables, par l'extension du réseau de chaleur. Il est actuellement prévu de raccorder l'ensemble des bâtiments de bureaux (ZAC et parcelle Valentin) au réseau de chaleur, certains lots situés au nord étant exclus compte tenu de la distance à la chaufferie et de leur surface peu importante.

Un contrat de délégation de service public (DSP) a été conclu entre la commune et Cofely/engie le 6/02/2009. Ce contrat d'une durée de 30 ans à compter de la mise en service de la chaufferie en mars 2015. Il a pour objet la production et la distribution d'énergie thermique avec production d'énergie électrique d'origine photovoltaïque.

3.3.4 – La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants

3.3.4.1 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme communaux

La Ballastière Nord se situe en zone AUD au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Limeil-Brévannes, approuvé par le Conseil de Territoire le 26 septembre 2018 et modifié une première fois le 7 octobre 2020 : « *Zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage mixte* ». Elle constitue une zone à urbaniser à court ou moyen terme par des implantations destinées aux activités économiques « *dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation*. »

Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise la requalification de la zone d'activités existante et la création d'une nouvelle zone d'accueil des entreprises.

3.3.4.2 – Compatibilité avec les documents supra communaux

Au **Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030** adopté le 27 décembre 2013 le secteur de la Ballastière Nord est marqué sur la carte de destination comme espace urbanisé à fort potentiel de densification. Cette typologie correspond aux secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

L'opération apparaît compatible avec les plans et schémas.

3.4 – Conclusions du commissaire enquêteur

Après avoir examiné les éléments nécessaires à la déclaration d'utilité publique de l'opération,

Je considère

- que dans le périmètre de la ZAC, l'opération :
  - permet la création d'un pôle économique créateur d'emplois ;
  - apporte une solution pragmatique au traitement d'un sol pollué ;
- que hors du périmètre de la ZAC , l'opération favorise l'aménagement global de toute une zone par :
  - la requalification de la rue Paul Valéry et son prolongement rue Albert Gary ;
  - l'aménagement des accotements de la RD110 ;
  - l'aménagement du secteur sud-ouest avec la réalisation de la station du câble A et la continuité de liaisons douces ;
- que l'opération apportera aux habitants des Temps Durables un cadre de vie beaucoup plus qualitatif et une dynamique commerciale accrue ;
- que l'intérêt général de l'opération intègre tous ces éléments ;
- que l'opération doit donc s'inscrire sur la totalité de la ZAC ;
- que pour sa réalisation, l'opération :
  - prend en compte le bouleversement de la biodiversité pour assurer une transition d'un écosystème de friche vers un écosystème urbain ;
  - adopte une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte pollué ;
  - sera accompagnée dans sa phase travaux par les bureaux d'études spécialisés en matières de pollution des sols et de biodiversité pour assurer le suivi de la mise en application des mesures d'évitement et de réduction ;
- que les réponses de l'aménageur ont été précises et appropriées aux observations et propositions du public et aux questions du commissaire enquêteur ;
- que les demandes de la SCI du Mesly de modifier les limites de la ZAC ne sont pas recevables ;
- que son intégration dans le projet d'aménagement de la ZAC est possible.

Je recommande :

- de mutualiser et coordonner les actions avec l'entreprise Valentin pour le traitement des espèces végétales invasives présentes sur sa parcelle ;
- d'exercer une surveillance accrue au moment du chantier Valentin sur la zone d'évitement située à l'est en limite de leur parcelle.
- à la SPLA de se rapprocher de la SCI du Mesly pour revoir les conditions d'un échange transactionnel dans le cas où elle souhaiterait poursuivre son activité de bailleur dans le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord.

En conclusion, j'émets un AVIS FAVORABLE

à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'aménagement de la ZAC Ballastières Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes

sous la réserve suivante :

[les réserves impliquent un engagement écrit du maître d'ouvrage. Si les réserves ne sont pas levées, le rapport du commissaire enquêteur devient défavorable]

Réserve :

L'aménageur, en relation avec la Ville de Limeil-Brévannes et le GPSEA devra informer la population, et celle des Temps Durables en particulier, du calendrier des travaux et des nuisances inhérentes par tout moyen adéquat et si possible par une réunion publique.

Serris, le 8 janvier 2022

Joël CHAFFARD
Commissaire enquêteur

4 – AVIS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

4.1 – Objet de l'enquête parcellaire

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes nécessitant des expropriations, a été soumis à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP). En même temps une enquête parcellaire a été organisée, conformément aux dispositions des articles R.112-1 à R.112-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle a pour objet :

- la détermination des parcelles à exproprier pour la réalisation de l'opération ;
- la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels, ou autres ayants-droit à l'indemnité et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

La présente enquête porte sur 5 parcelles :

1 : propriétés privées de la SARL PARNASSA
Parcelle AB 505 sur 11 540 m²
Parcelle AB 507 sur 1 320 m²

2 : propriétés privées de la SCI du Mesly
Parcelle AB 33 sur 4 690 m²
Parcelle 45 sur 521 m²
Parcelle 366 sur 4 044 m²

— limite de la DUP

4.2 – Avis sur le déroulement de l'enquête

S'agissant du dossier

Conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le dossier comprenait :

- Un plan parcellaire régulier des terrains
- La liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques

S'agissant de la compatibilité des plans parcellaires avec le périmètre de la DUP

Les parcelles à exproprier s'inscrivent dans le périmètre de la DUP.

Le plan parcellaire est compatible avec le plan général des travaux (pièce C du dossier d'enquête préalable à la DUP)

L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

S'agissant de la publicité

Les mesures de publicité de l'enquête unique sont détaillées en 3.5 de la première partie rapport.

S'agissant des notifications individuelles

Les notifications individuelles ont été régulièrement adressées aux propriétaires ou à leurs mandataires ou gérants par acte d'huissier le 15 octobre 2021

- Pour la SARL PARNASSA, en l'étude de Maître PELLEGRINI, liquidateur judiciaire. La fiche de renseignements a été renvoyée datée du 2 novembre 2021
- Pour la SCI du MESLY, au domicile de son gérant Monsieur Xavier BOUISSOU. La fiche de renseignements a été renvoyée datée le 22 novembre 2021.

S'agissant des observations recueillies

Deux contributions ont été recueillies dont une par les gérants de la SCI du Mesly, propriétaire de parcelles visées par l'expropriation. Sur l'ensemble des observations partagées en 4 parties, la dernière a le caractère contradictoire sur la localisation et l'étendue de l'emprise. Elle est rapportée avec son analyse en 4.1.1.4 de la première partie Rapport (pages 46 à 52).
La SCI du Mesly, en plus des 3 parcelles visées par l'enquête parcellaire pour une surface de 9 255 m² est aussi propriétaire de la parcelle adjacente AB 367 adjacente.
D'abord, considérant qu' « elle s'intègre parfaitement avec la programmation envisagée de la ZAC », la SCI du Mesly demande à conserver son emplacement actuel et à être exclue de la ZAC. Demandes non suivies, l'aménageur a donné sur le premier point un avis négatif, auquel je souscris, et pour le second, modifier le périmètre de la ZAC n'est pas dans l'objet de l'enquête.
Par ailleurs, la SCI rapporte les différentes options abordées durant la phase de négociation dont la dernière : la possibilité d'un échange de surfaces permettant à la SCI du Mesly, non seulement d'être intégrée dans le périmètre de la ZAC avec son cahier des charges et aussi de prendre en compte la totalité de sa propriété avec la parcelle AB 367.
Solution qui n'a pas abouti.

4.3 – Conclusions du commissaire enquêteur

De ce qui précède,

Je constate que :

- l'enquête parcellaire s'est déroulée dans le respect de l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire ;
- les parcelles visées par l'expropriation sont parfaitement identifiables dans le plan parcellaire et dans l'état parcellaire et en compatibilité avec les documents de la DUP ;
- les propriétaires concernés ont été régulièrement informés ;
- un propriétaire a contesté par ses gérants l'emprise de ses parcelles et demandé des modifications.

Je considère :

- que la réponse du maître d'ouvrage apporte les éléments nécessaires pour récuser la demande ;
- mais qu'une solution amiable est possible pour que la SCI du Mesly puisse poursuivre ses activités dans le périmètre de la ZAC.

Je recommande :

à la SPLA de se rapprocher de la SCI du Mesly pour revoir les conditions d'un échange transactionnel dans le cas où elle souhaiterait poursuivre son activité de bailleur dans le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord.

En conclusion, j'émets un AVIS FAVORABLE

à l'expropriation des emprises visées par l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes, en vue de leur cessibilité.

Serris, le 8 janvier 2022

Joël CHAFFARD
Commissaire enquêteur

Troisième partie

PIÈCES JOINTES

1/ Arrêté préfectoral n°2021/03543 du 5/10/2021

2/ Copies des parutions dans les journaux

3/ Certificats d'affichage et constats d'huissier

4/Significations par huissier aux propriétaires

5/ Procès-verbal de la réunion de notification des observations

6/ Procès-verbal de synthèse des observations

7/ Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

P.J. 1 : <u>Arrêté préfectoral</u>

PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2021/03543 du 5 octobre 2021

portant ouverture d'une enquête publique unique
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté
« Ballastière Nord » sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes

LA PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation, et notamment ses articles L. 110-1, L. 131-1, R. 111-1 et suivants, R.112-4, R.112-6 et R.112-7 et R. 131-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

VU le code du patrimoine et notamment l'article R123-12 ;

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

VU le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière et notamment ses articles 5 et 6 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Mme Sophie THIBAULT en qualité de préfète du Val-de-Marne ;

VU l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

VU l'accord pour travaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE), pôle police de l'eau, et la note relative aux mesures ERC et suivi des impacts aux espèces protégées de la police de la nature en date du 31 mars 2021 ;

VU la délibération N°CT2016.10/186 du conseil de territoire de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » en date du 14 décembre 2016 relative à l'initiation de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU la délibération N°CT2018.3/048 du conseil de territoire de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » en date du 23 mai 2018 tirant le bilan de la concertation préalable ;

VU la délibération N°CT2018.4/062 du conseil de territoire de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » en date du 20 juin 2018 désignant la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) comme aménageur de la ZAC Ballastière Nord à Limeil-Brévannes ;

VU le traité de concession d'aménagement en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement dite de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes signé le 9 novembre 2018 avec la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), de son avenant n°1 signé en date du 7 janvier 2020, et de son avenant n°2 signé en date du 16 février 2021 ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie en date du 15 juin 2020 ;

VU la délibération N°CT2019.05/125-1 du conseil de territoire de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » en date du 11 décembre 2019 approuvant le dossier de la création de la ZAC ;

VU la délibération N°CT2020.4/044 du conseil de territoire de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » en date du 7 octobre 2020 demandant au préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC Ballastière Nord ;

VU la décision n° E20000077/77 du 3 novembre 2020 de M. Maurice DECLERCQ, premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, portant désignation de M. Joël CHAFFARD, en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (Mrae) n° 2021 – 1699 en date du 30 juin 2021 sur le projet d'aménagement de la Ballastière Nord situé à Limeil-Brévannes ;

VU le mémoire en réponse de la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) à l'avis Mrae n° 2021 – 1699 ;

VU les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire et notamment le plan et l'état parcellaire établis en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation ;

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne,

ARRETE

ARTICLE 1er

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes, à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire en vue de déterminer les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord.

Cette enquête se déroulera du **lundi 8 novembre 2021 au mercredi 8 décembre 2021 inclus**, soit pendant 31 jours consécutifs, à l'Hôtel de Ville - 2 Place Charles de Gaulle - 94 450 LIMEIL-BRÉVANNES.

À l'issue de l'enquête publique unique, le projet d'aménagement de la ZAC est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité.

ARTICLE 2

Le pétitionnaire est la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD).

ARTICLE 3

Le siège de l'enquête publique unique est fixé à la mairie de Limeil-Brévannes, où le dossier est mis à disposition.

ARTICLE 4

Monsieur Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, à la mairie de Limeil-Brévannes – Hôtel de ville – salle des commissions au 1er étage - 2 Place Charles de Gaulle, 94450 Limeil-Brévannes aux dates et horaires suivants :

- **lundi 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **mercredi 8 décembre 2021 de 14h00 à 17h00**

ARTICLE 5

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique, un avis d'ouverture d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val-de-Marne, aux frais du pétitionnaire. Cet avis sera rappelé dans les mêmes journaux, dans les huit premiers jours de début d'enquête.

Cet avis sera également publié, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affichages, et éventuellement par tout autre procédé, à la mairie de Limeil-Brévannes, au siège de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » (14 rue le Corbusier, 94 000 Créteil), ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet. Les affiches devront être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24 avril 2012 susvisé, visibles et lisibles de la voie publique. Cette mesure de publicité incombe à la maire qui en certifiera l'accomplissement à l'issue de cette enquête publique unique.

Cet avis sera également mis en ligne :

- sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques

- sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : https://sudestavenir.fr/

ARTICLE 6

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie sera faite par signification d'huissier à chacun des propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double exemplaire à la maire de la commune de Limeil-Brévannes, qui en fera afficher un, et communiquera, le cas échéant, au locataire.

Cette notification devra être achevée avant le dépôt du dossier en mairie. Les envois devront être effectués au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 7

Les propriétaires auxquels notification du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut de ces indications, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

- en ce qui concerne les personnes physiques : les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicilé, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention « veuf ou veuve de... » ;
- en ce qui concerne les sociétés, associations, syndicats et autres personnes morales : leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive ;
- pour les sociétés commerciales : leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ;
- pour les associations : leur siège, la date et le lieu de leur déclaration ;
- pour les syndicats : leur siège, la date et le lieu de dépôt de leurs statuts ;

Les personnes intéressées autres que les propriétaires, usufruitiers, fermiers, locataires, bénéficiaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, ou ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu de l'article L.311-3 du code de l'expropriation, déchues de tous droits à indemnité.

ARTICLE 8

Pendant la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à la mairie de Limeil-Brévannes, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- au siège de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir », aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne :

  http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques
- en ligne sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : https://sudestavenir.fr/
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net/
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Limeil-Brévannes et au siège de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir ». Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur ;

- ou par voie électronique à l'adresse suivante : projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

ARTICLE 9

À l'issue de l'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le porteur de projet et lui communiquera les observations écrites et orales et propositions consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le porteur de projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur examinera les observations et propositions consignées ou annexées aux registres d'enquête, et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter, ainsi que l'expropriant, s'il le demandait. Il établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration d'utilité publique de l'opération et à l'expropriation des emprises nécessaires aux aménagements projetés.

Un certificat d'affichage sera établi par la maire de Limeil-Brévannes et transmis à la préfecture du Val-de-Marne.

Ces opérations devront être terminées au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur transmettra le dossier, accompagné des registres d'enquête et des pièces annexées ainsi que son rapport et ses conclusions motivées sur l'enquête DUP et sur l'enquête parcellaire, à la préfète du Val-de-Marne et au Tribunal administratif de Melun.

Ce délai pourra être reporté sur demande motivée du commissaire enquêteur.

ARTICLE 10

Les conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique unique, en mairie de Limeil-Brévannes, au siège de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » et à la préfecture du Val-de-Marne (DCPPAT/BEPUP) aux jours et horaires habituels d'ouverture des services ainsi que sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne.

ARTICLE 11

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, un changement au projet et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, avertissement en sera donné collectivement et individuellement dans les

conditions fixées aux articles 6 et 7 du présent arrêté, aux propriétaires qui seront tenus de se conformer aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés à la mairie de Limeil-Brévannes et au siège de l'EPT 11 « Grand Paris Sud Est Avenir », les intéressés pouvant formuler leurs observations.

À l'expiration de ce délai de huit jours, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau dans un délai maximum de huit jours ses conclusions et transmettra à la préfète du Val-de-Marne, le dossier accompagné de son avis.

ARTICLE 12

L'indemnisation du commissaire enquêteur ainsi que les frais d'affichage et de publication sont à la charge de la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD).

ARTICLE 13

Le présent arrêté est consultable sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques

ARTICLE 14

La Secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, la Maire de Limeil-Brévannes, le Président de l'Établissement public territorial « Grand Paris Sud Est Avenir », le Président directeur général de la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) et Monsieur Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

La Préfète du Val-de-Marne

Sophie THIBAULT

7/7

P.J. 2 : Parutions du 19 octobre 2021

Le Grand Parisien MARDI 19 OCTOBRE 2021 **Annonces 94** JUDICIAIRES & LÉGALES IX

Enquête Publique

publilégal® 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris www.publilegal.fr Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mél : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
Commune de Limeil-Brévannes
Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord
1ère insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/03543 du 5 octobre 2021, a été prescrite une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire en vue de déterminer les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

Cette enquête se déroulera **du lundi 8 novembre au mercredi 8 décembre 2021 inclus**, pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Limeil-Brévannes - Hôtel de Ville - 2 Place Charles de Gaulle - 94 450 LIMEIL-BREVANNES.

Monsieur Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, à l'Hôtel de Ville - salle des commissions au 1er étage - 2 Place Charles de Gaulle - 94450 Limeil-Brévannes aux dates et horaires suivants :

- lundi 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
- samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
- mercredi 8 décembre 2021 de 14h00 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'Hôtel de Ville, 2 Place Charles de Gaulle, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir », aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : **http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevanneS.enquetepublique.net**
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : **http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques**
- en ligne sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : **https://sudestavenir.fr/**
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Limeil-Brévannes et au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir ». Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : **http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-...**

publilégal® 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris www.publilegal.fr Tél : 01.42.96.96.58

2ème insertion - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Grand-Orly Seine Bièvre
Enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Par arrêté n° A2021-608 en date du 16 septembre 2021, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

A cet effet, Monsieur Jean-Pierre CHAULET a été désigné par le tribunal administratif de Melun comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de L'Haÿ-les-Roses **du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 inclus.**

Le public pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier pendant toute la durée de l'enquête publique :

- par voie électronique sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial à l'adresse suivante : www.grandorlyseinebievre.fr/ et sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : urbanisme.lhaylesroses.fr;
- sur support papier au service Urbanisme de la Mairie de L'Haÿ-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès 94 240 L'HAY-LES-ROSES, aux jours et heures habituels d'ouverture du service au public, en dehors des jours fériés : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h00 et de 13h30 à 18h (fermeture le jeudi après-midi).

Le public pourra faire part de ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse mail suivante : modificationplu@ville-lhay94.fr ou sur un registre d'enquête déposé au service de l'Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- le jeudi 21 octobre 2021 de 8h30 à 12h00
- le samedi 6 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 19 novembre 2021 de 15h00 à 18h00

Son rapport et ses conclusions seront transmis au Président de l'EPT dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête et seront tenus à la disposition du public en mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication. Il sera mis en ligne sur le site internet de l'EPT ou de la commune pendant un an.

Le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est l'autorité compétente pour approuver la modification n° 1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses.

Le Président de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre

EP 21-372 contact@publilegal.fr

Constitution de société

Divers société

ALPHA SECURITE

AMINE TAXI

BRIGITTE CROFF CONSEIL ET ASSOCIÉS

Les Echos Mardi 19 octobre 2021 FINANCE & MARCHES // 31

La Banque d'Angleterre prête à agir face à l'inflation

BANQUE CENTRALE

Le gouverneur, Andrew Bailey, a laissé entendre qu'un tour de vis monétaire pourrait intervenir plus rapidement que prévu dans un contexte de flambée des prix de l'énergie.

Ingrid Feuerstein
@In_Feuerstein
— Correspondante à Londres

L'inquiétude monte du côté de la Banque d'Angleterre face au rebond des prix à la consommation. Son gouverneur, Andrew Bailey, a laissé entendre dimanche qu'un tour de vis monétaire pourrait intervenir plus rapidement que prévu, dans un contexte de flambée des prix de l'énergie.

« *La politique monétaire ne peut pas résoudre les problèmes liés à l'offre, mais elle devra agir et doit le faire si nous voyons un risque, en particulier pour l'inflation à moyen terme* », a déclaré le gouverneur de la Bank of England (BoE), lors d'un débat sur la politique monétaire.

Les anticipations ont nettement évolué ces dernières semaines.

Les investisseurs tablent désormais sur une première hausse des taux d'intérêt d'ici à la fin de l'année.

Andrew Bailey conforte de récents propos de Michael Saunders, perçu comme un membre du comité de politique monétaire particulièrement ferme face à l'inflation. Le fait que cet économiste soit rejoint par le gouverneur de la banque centrale a renforcé les attentes d'un resserrement monétaire, alors que la prochaine réunion du comité se tient le 4 novembre.

Les investisseurs tablent désormais sur une première hausse des taux d'intérêt d'ici à la fin de [...] semaines. Il y a moins d'un mois, les marchés prévoyaient une première hausse des taux d'intérêt au plus tôt à l'été 2022, face à une inflation prévue à plus de 4 % cet hiver, soit plus du double de l'objectif fixé par la banque centrale. L'Office britannique des statistiques nationales (ONS) doit publier mercredi le chiffre de l'inflation en septembre, après un niveau de 3,2 % observé en août.

[...] rapide puissent être davantage ancrées dans les comportements.

Comportements des entreprises et des ménages

Plusieurs signaux indiquent que consommateurs et entreprises s'attendent de plus en plus à une hausse des prix. D'après un sondage Citi-Yougov publié en septembre, l'opinion s'attend à une hausse des prix de 4,1 % sur douze mois, en [...] sur leurs prix de vente. Près de 29 % des entreprises sondées par l'ONS en septembre ont répondu qu'elles observaient une hausse des prix de leurs matières premières. Et 10 % d'entre elles ont indiqué qu'elles augmentaient leurs prix de vente en conséquence. Ce tour de vis monétaire interviendrait au moment où le Chancelier de l'Echiquier, Rishi Sunak, s'apprête à entamer la consolidation fiscale lors du Budget qui [...]

annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mél : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
Commune de Limeil-Brévannes
Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord
1ère insertion
Par arrêté préfectoral n°2021/03543 du 5 octobre 2021, a été prescrite une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire en vue de déterminer les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.
Cette enquête se déroulera du lundi 8 novembre au mercredi 8 décembre 2021 inclus, pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Limeil-Brévannes - Hôtel de Ville - 2 Place Charles de Gaulle - 94 450 LIMEIL-BREVANNES.
Monsieur Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, à l'Hôtel de Ville - salle des commissions au 1er étage - 2 Place Charles de Gaulle - 94450 Limeil-Brévannes aux dates et horaires suivants :
- lundi 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
- samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
- mercredi 8 décembre 2021 de 14h00 à 17h00
Pendant la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, le public pourra consulter le dossier d'enquête :
- à l'Hôtel de Ville, 2 Place Charles de Gaulle, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir », aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques
- en ligne sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : https://sudestavenir.fr/
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.
Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :
- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Limeil-Brévannes et au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir ». Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur ;
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfète du Val-de-Marne. L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val-de-Marne.

Au terme de la procédure, la préfète du Val-de-Marne est susceptible de prendre un arrêté déclarant d'utilité publique le projet, et un arrêté cessibilité afin de saisir le cas échéant le juge de l'expropriation.

Parutions des 9 et 10 novembre 2021

18 Le Parisien MERCREDI 10 NOVEMBRE 2021 ANNONCES JUDICIAIRES & LÉGALES

Enquête Publique

publilégal® 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris www.publilegal.fr Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mél : ***prefecture@val-de-marne.gouv.fr***
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

Commune de Limeil-Brévannes

Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord

2ème insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/03543 du 5 octobre 2021, a été prescrite une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire en vue de déterminer les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

Cette enquête se déroulera **du lundi 8 novembre au mercredi 8 décembre 2021 inclus**, pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Limeil-Brévannes - Hôtel de Ville - 2 Place Charles de Gaulle - 94 450 LIMEIL-BREVANNES.

Monsieur Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, à l'Hôtel de Ville - salle des commissions au 1er étage - 2 Place Charles de Gaulle - 94450 Limeil-Brévannes aux dates et horaires suivants :

- **lundi 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **mercredi 8 décembre 2021 de 14h00 à 17h00**

Pendant la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

• à l'Hôtel de Ville, 2 Place Charles de Gaulle, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

• au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir », aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

• sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : **http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net**

• en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : **http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques**

• en ligne sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : **https://sudestavenir.fr/**

• sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :

• sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Limeil-Brévannes et au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir ». Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;

• sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : **http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net** ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;

• ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur ;

• ou par voie électronique à l'adresse suivante : **projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes@enquetepublique.net**

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfète du Val-de-Marne. L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val-de-Marne.

Au terme de la procédure, la préfète du Val-de-Marne est susceptible de prendre un arrêté déclarant d'utilité publique le projet, et un arrêté cessibilité afin de saisir le cas échéant le juge de l'expropriation.

EP 21-213 contact@publilegal.fr

publilégal® 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris www.publilegal.fr Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PREFETE DU VAL-DE-MARNE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
21/29, Avenue du Général de Gaulle - 94038 Créteil Cedex - 01 49 56 60 00
www.val-de-marne.pref.gouv.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Port de Bonneuil-sur-Marne
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La société VEOLIA PROPRETÉ Île-de-France (28 boulevard de Pesaro, TSA 67779, 92739 NANTERRE CEDEX) a présenté à la Préfète du Val-de-Marne, une demande d'autorisation en vue de régulariser l'exploitation d'un centre de tri mécanisé de déchets de chantier et déchetterie professionnelle situé à BONNEUIL-SUR-MARNE, 48-64 route de l'Ile-Saint-Julien, répertorié dans la nomenclature des ICPE selon les rubriques 2710-1-a (A), 2791-1 (A), 2710-2-a (E), 2714-1 (E), 2716-1 (E) et 2713-2 (D).

L'arrêté préfectoral N°2021/03963 du 03 novembre 2021 prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet, **du lundi 29 novembre 2021 au lundi 13 décembre 2021**.
M. Bernard PANET, a été désigné commissaire enquêteur pour cette enquête.
Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne, 21/29 avenue du Général de Gaulle, 94038 CRÉTEIL CEDEX.
Le dossier d'enquête sera mis à disposition du public **du lundi 29 novembre 2021 au lundi 13 décembre 2021**, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dans les mairies de :

- **BONNEUIL-SUR-MARNE**
  Direction des Services Techniques, Port de BONNEUIL-SUR-MARNE, 2 route de l'Ouest
- **CRÉTEIL**
  Hôtel de Ville, 1 place Salvador Allende, 6ème étage - bureau 3
- **SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS**
  Hôtel de Ville, Place Charles de Gaulle, 4ème étage - Direction du pôle Urbanisme Aménagement
- **SUCY-EN-BRIE**
  Hôtel de Ville, 2 avenue Georges Pompidou, 2ème étage - Direction de l'aménagement et du développement durable

Le public pourra consigner ses observations et propositions dans les registres d'enquête ouverts à cet effet, préalablement cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui seront mis à disposition dans les communes de BONNEUIL-SUR-MARNE, CRÉTEIL, SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS et SUCY-EN-BRIE aux adresses mentionnées ci-dessus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les remarques et observations pourront aussi être formulées par courrier pendant la durée de l'enquête et adressées au siège de l'enquête publique, désigné à l'article 2, à l'attention de M. Bernard PANET, commissaire-enquêteur. Elles sont annexées au registre d'enquête.

Sur rendez-vous et aux heures ouvrables (01/49/56/60/00), le dossier d'enquête pourra être consulté en préfecture du Val-de-Marne (Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique) sur un poste informatique.

Le dossier d'enquête sous format électronique et le registre dématérialisé sont consultables :
- sur le site internet de VEOLIA PROPRETÉ Île-de-France
http://veoliapropreteidf-bonneuilsurmarne.enquetepublique.net
- sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :
https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques

Toute information relative au projet pourra être demandée auprès de :
VEOLIA PROPRETÉ Île-de-France
28 boulevard de Pesaro
TSA 67779
92739 NANTERRE CEDEX

Le public pourra également consigner ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête sur le registre électronique à l'adresse suivante : **veoliapropreteidf-bonneuilsurmarne@enquetepublique.net**

Le commissaire-enquêteur assurera les 5 permanences suivantes :
- 1 permanence sera assurée à la Direction des Services Techniques de la mairie de **BONNEUIL-SUR-MARNE**, située 3, route de l'Ouest, Port de BONNEUIL-SUR-MARNE, au jour et à l'heure suivant :

mardi 30 novembre 2021 de 14h00 à 17h00

- 1 permanence sera assurée à la mairie de **CRETEIL** 1 place Salvador Allende (Hall d'accueil), au jour et à l'heure suivant :

samedi 04 décembre 2021 de 9h30 à 11h30

- 2 permanences seront assurées à la mairie de **SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS**, place Charles de Gaulle, les jours et heures suivants :

mercredi 08 décembre 2021 de 09h00 à 12h00
lundi 13 décembre 2021 de 14h00 à 17h00

- 1 permanence sera assurée à la mairie de **SUCY-EN-BRIE**, 2 avenue Georges Pompidou, Direction de l'aménagement et du développement durable (2ème étage), les jours et heures suivants :

vendredi 10 décembre 2021 de 14h00 à 17h00

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public pendant un an à la préfecture du Val-de-Marne ainsi que dans les mairies des communes concernées.

A l'issue de la procédure et au vu des résultats de cette nouvelle enquête organisée conformément aux dispositions des articles R123-9 à R123-12 du code de l'environnement, la Préfète du Val-de-Marne pourra décider de procéder à l'édiction d'un arrêté modificatif régularisant les vices entachant la procédure initiale d'enquête publique.

Les documents relatifs à cette enquête publique seront également mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Val-de-Marne pendant un an à l'adresse suivante :
https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques

EP 21-444 contact@publilegal.fr

Grand Paris sudest avenir

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de

VILLECRESNES

Avis d'enquête publique

Par arrêté n°AP2021-090 en date du 21 octobre 2021, le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villecresnes.
Les registres destinés à recueillir les observations du public seront mis à disposition du public, durant toute la durée de l'enquête publique, **du mardi 9 novembre au vendredi 10 décembre 2021 inclus**. Un dossier d'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :

De la mairie de Villecresnes, 68 rue du Lieutenant Dagorno, 94440 Villecresnes, aux heures d'ouverture de l'hôtel de Ville, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 12h.
De la **Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine** de GPSEA, 14 rue Le Corbusier, 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
Un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie de Villecresnes, 68 rue du lieutenant Dagorno, 94440 Villecresnes, aux heures d'ouverture susmentionnés.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de Villecresnes (www.villecresnes.fr) sur le site internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr), ainsi que sur le site de publications administratives : http://modification-plu-villecresnes.enquetepublique.net

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Villecresnes, 68 rue du Lieutenant Dagorno, 94440, les jours et heures suivants :

Mardi 9 novembre 2021 de 9h à 12 h
Samedi 20 novembre 2021 de 9h à 12h
Vendredi 10 décembre 2021 de 14h à 17 h

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur – Enquête sur le projet de modification du PLU de Villecresnes, 68 rue du lieutenant DAGORNO, 94440 Villecresnes,
ou par voie électronique à l'adresse suivante :
modification-plu-de-villecresnes@enquete-publique.net

A l'expiration de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Président de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ces conclusions seront tenues à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Villecresnes, au siège de Grand Paris Sud Est Avenir et à la Préfecture du Val-de-Marne et seront diffusées sur les sites internet mentionnés plus haut.

Le Parisien
Publiez votre annonce légale avec Le Parisien
Formulaires certifiés pour Attestation de parution pour Paiement Affichage en

annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mél : ***prefecture@val-de-marne.gouv.fr***
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

Commune de Limeil-Brévannes

Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord

2ème insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/03543 du 5 octobre 2021, a été prescrite une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire en vue de déterminer les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

Cette enquête se déroulera **du lundi 8 novembre au mercredi 8 décembre 2021 inclus**, pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Limeil-Brévannes - Hôtel de Ville - 2 Place Charles de Gaulle - 94 450 LIMEIL-BREVANNES.

Monsieur Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, à l'Hôtel de Ville - salle des commissions au 1er étage - 2 Place Charles de Gaulle - 94450 Limeil-Brévannes aux dates et horaires suivants :

- **lundi 8 novembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **samedi 27 novembre 2021 de 9h00 à 12h00**
- **mercredi 8 décembre 2021 de 14h00 à 17h00**

Pendant la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

• à l'Hôtel de Ville, 2 Place Charles de Gaulle, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

• au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir », aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

• sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : **http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net**

• en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : **http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques**

• en ligne sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : **https://sudestavenir.fr/**

• sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :

• sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Limeil-Brévannes et au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir ». Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;

• sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : **http://projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes.enquetepublique.net** ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;

• ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur ;

• ou par voie électronique à l'adresse suivante : **projet-amenagement-zac-ballastiere-nord-a-limeil-brevannes@enquetepublique.net**

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfète du Val-de-Marne. L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val-de-Marne.

Au terme de la procédure, la préfète du Val-de-Marne est susceptible de prendre un arrêté déclarant d'utilité publique le projet, et un arrêté cessibilité afin de saisir le cas échéant le juge de l'expropriation.

EP 21-213 contact@publilegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot.
Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.
Les départements habilités sont 75, 77,78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

P.J. 3 : Certificats d'affichage Limeil-Brévannes et GPSEA

Limeil-Brévannes

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Madame Yasmina KHERMACHE, Directrice Générale de la ville de Limeil-Brévannes certifie que l'avis d'Enquête Publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord a fait l'objet d'un affichage régulier et continu sur les panneaux administratifs de la commune sur la période allant du 22 octobre 2021 au 10 décembre 2021.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à Limeil-Brévannes, le 28 décembre 2021.

Grand Paris sudest avenir

Créteil, le 9 décembre 2021

Secrétariat Général
DAJAP
Affaires juridiques,
Assemblées et Patrimoine

Affaire suivie par :
Florent RENUCCI
Tel : 01-41-94-31-31

ATTESTATION

Je soussigné, Laurent CATHALA, Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, atteste que l'avis d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de déterminer les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes a été affiché au siège de Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue le Corbusier à Créteil, du 22 octobre 2021 au 8 décembre 2021 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice des affaires juridiques,

Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Clémence AUDOUARD

Constat d'affichage par huissier – 1er passage le 21 octobre 2021

PREMIÈRE EXPÉDITION

SCP GOUTORBE – LEMIRE
Huissiers de Justice associés
57 avenue Georges Clémenceau – 94700 MAISONS ALFORT
Tél. : 01.43.68.95.33 – Fax : 01.43.96.06.39
scp.gtc@huissier-justice.fr

HUISSIER DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Et le VINGT ET UN OCTOBRE

A la demande de :

La Société Publique Locale d'Aménagement **GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT,** immatriculé au répertoire SIREN sous le numéro 354 049 918, dont le siège se trouve 14 rue Edouard le Corbusier à 94000 CRETEIL, pris en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité au dit siège,

Il m'a été exposé par Madame Sylviane GRANGE, responsable d'opération :

« La **SPLA GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT** envisage un projet d'aménagement urbain au sein de ZAC de la Ballastière Nord sur la commune de Limeil-Brévannes 94450.

Une procédure d'ouverture d'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, va être ouverte du Lundi 8 Novembre 2021 au Mercredi 8 Décembre 2021 inclus.

Un affichage des avis d'enquête publique a été réalisé au pourtour de la ZAC de la Ballastière Nord au niveau du rond-point D110 et face au 1-3 rue Paul Valléry à 94450 LIMEIL-BREVANNES selon plan insérée ci-dessous.

Pour la défense des droits et intérêts de la **SPLA GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT**, nous vous requérons afin de procéder à un constat de l'affichage des dits avis, puis d'en dresser procès-verbal. »

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Je, Baptiste LEMIRE, Huissier de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle GOUTORBE – LEMIRE, titulaire de l'office d'Huissier de Justice à la résidence de MAISONS ALFORT (94) – 57 avenue Georges Clémenceau, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur la commune de Limeil-Brévannes (94450) – Avenue de la Ballastière - Rond-Point RD110 puis face au 1-3 rue Paul Valéry, et là étant à partir de 10h10, exclusivement depuis la voie publique, j'ai procédé aux constatations suivantes :

J'accède depuis la D101 à la D110 et constate au niveau du 1er rond-point, sur le portail de la parcelle située au niveau de la 3ème sortie, la présence d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

Cette affiche est parfaitement lisible et visible depuis la voie publique.

Elle comporte le titre suivant :

« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE »

(Photographies numéros 1 à 3)

En continuant sur la D110, au niveau du 2ème rond-point situé au carrefour avec la rue Paul Valéry, je constate la présence, côté rue Paul Valléry sur un candélabre, d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

(Photographies numéros 4 à 6)

Les six photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention.

Telles sont mes constatations, et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent PROCES-VERBAL DE CONSTAT pour servir et valoir ce que de droit.

- 6 -

Constat d'affichage par huissier – 2ème passage le 9 décembre 2021

19/23 Avenue de Verdun

Sur le panneau d'affichage administratif, je constate la présence, d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

Cette affiche est parfaitement lisible et visible depuis la voie publique.

Elle comporte le titre suivant :

« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE »

Une procédure d'ouverture d'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, va être ouverte du Lundi 8 Novembre 2021 au Mercredi 8 Décembre 2021 inclus.

Un affichage des avis d'enquête publique a été réalisé au pourtour de la ZAC de la Ballastière Nord au niveau du rond-point D110 et face au 1-3 rue Paul Valléry à 94450 LIMEIL-BREVANNES selon plan insérée ci-dessous ainsi que sur deux panneaux d'affichages administratifs aux abords et en Mairie.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Je, Baptiste LEMIRE, Huissier de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnell GOUTORBE – LEMIRE, titulaire de l'office d'Huissier de Justice à la résidence de MAISONS ALFORT (94 – 57 avenue Georges Clémenceau, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur la commune de Limeil-Brévannes (94450) – aux adresses indiquées ci-dessou Avenue de la Ballastière - Rond-Point RD110 puis face au 1-3 rue Paul Valéry, et là étant à partir de 8h10 exclusivement depuis la voie publique, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Avenue de la Ballastière - Rond-Point RD110

J'accède depuis la D101 à la D110 et constate au niveau du 1er rond-point, sur le portail de la parcelle située a niveau de la 3ème sortie, la présence d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

Cette affiche est parfaitement lisible et visible depuis la voie publique.

Elle comporte le titre suivant :

« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE »

Avenue de la Ballastière – Rond-point D110 / Rue Paul Valéry

En continuant sur la D110, au niveau du 2ème rond-point situé au carrefour avec la rue Paul Valéry, je constate la présence, côté rue Paul Valléry sur un candélabre, d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

Cette affiche est parfaitement lisible et visible depuis la voie publique.

Elle comporte le titre suivant :

« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE »

Allée Albertine Sarrazin (face à l'Allée SEDAR SENGHOR)

Sur le panneau d'affichage administratif, je constate la présence, d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

Cette affiche est parfaitement lisible et visible depuis la voie publique.

Elle comporte le titre suivant :

« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE »

Place Charles de Gaulle (côté rue Emile Zola)

Sur le panneau d'affichage administratif, je constate la présence, d'une affiche au format A3, sur fond jaune fluo.

Cette affiche est parfaitement lisible et visible depuis la voie publique.

Elle comporte le titre suivant :

« AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE »

(Photographies numéros 10 et 11)

Les onze photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention.

Telles sont mes constatations, et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent PROCES-VERBAL DE CONSTAT pour servir et valoir ce que de droit.

P.J. 4 : Signification SARL PARNASSA par huissier

SCP Brigitte GOUTORBE
Baptiste LEMIRE
Huissiers de Justice
Associés
B.P. 84 - 57, Avenue Georges Clemenceau
94700 MAISONS-ALFORT
Tél: 01.43.68.95.33
Fax: 01.43.96.06.39

Paiement à distance sécurisé

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Première Expédition

COUT DE L'ACTE (Décret n°2016-230 du 26/02/2016)	
Art A. 444-48 Transp	7.67
Emolument	89.54
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	19.44
Total T.T.C. Euros	116.65
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	19.44
Avis postal art.20	2.20
Total T.T.C. Euros	118.85

No Dos : 3011589
N°: 5779

SIGNIFICATION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT ET UN OCTOBRE

Nous, Société Civile Professionnelle Brigitte GOUTORBE, Baptiste LEMIRE, Huissiers de Justice Associés titulaire d'un office sis à Maisons-Alfort (94700), 57 Avenue Georges Clemenceau, agissant par l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

SA GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT dont le siège social est situé Zone Europarc 39 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL représentée par son Président Directeur Général domicilié audit siège.

Elisant domicile en notre Etude.

A :

Maître PELLEGRINI Gilles es qualité de mandataire judiciaire de la SARL PARNASSA 7/9 Place de la Gare 94210 SAINT MAUR DES FOSSES.

où étant et parlant à comme il est dit ci-après,

SIGNIFIE ET LAISSE AVEC CELLE DU PRESENT ACTE LA COPIE :

-D'un courrier ayant pour objet « OPERATION : ZAC DE LA BALLASTIERE NORD – LIMEIL BREVANNES (94) Acquisition au bénéfice de la Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement des terrains situés dans le département du Val de Marne et nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord Notification du dépôt du dossier d'enquête publique unique» en date du 15 octobre 2021 qui vous ai adressé par la société requérante.

-Un extrait de l'état parcellaire intitulé « SARL PARNASSA PARCELLES AB 505 / AB 507».

-Un arrêté préfectoral n°2021/03543 en date du 05 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté «Ballastière Nord » sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

-D'une fiche de renseignements

-D'une enveloppe timbrée et libellée à l'ordre de la société requérante.

TRES IMPORTANT

Je vous recommande de lire ce document avec soin.

Maître Brigitte GOUTORBE - Maître Baptiste LEMIRE

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Numéro de l'acte 3011589 2
Date L'an DEUX MILLE VINGT ET UN et le 21 Octobre

POUR : Maître PELLEGRINI Gilles es qualité de mandataire judiciaire de la SARL PARNASSA
7/9 Place de la Gare
SAINT MAUR DES FOSSES

Cet acte a été remis par Un Clerc Assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

J'ai rencontré : MADAME TROUILLET CAROLE ASSISTANTE ainsi déclaré qui a accepté de recevoir la copie de l'acte.

J'ai laissé copie de l'acte sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le sceau de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté du même jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le nom de la personne ayant reçu la copie a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte a été adressée le 22 Octobre 2021

Visé par moi, Huissier de Justice associé, les mentions relatives à la signification.

L'expédition du présent acte comporte : 12 feuilles.

Maître Baptiste LEMIRE

Signification SCI du MESLY par huissier

SCP Brigitte GOUTORBE
Baptiste LEMIRE
Huissiers de Justice
Associés
B.P. 84 - 57, Avenue Georges
Clemenceau
94700 MAISONS-ALFORT
Tél: 01.43.68.95.33
Fax: 01.43.96.06.39
CARTE BLEUE VISA MasterCard
Paiement à distance sécurisé

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Première Expédition

COUT DE L'ACTE (Décret n°2016-230 du 26/02/2016)	
Art. A. 444-48 Transp.	7.67
Emolument	89.54
Coût remise à personne	
T.V.A. 20.00 %	19.44
Total T.T.C. Euros	116.65
Coût remise à tiers	
T.V.A. 20.00 %	19.44
Avis postal art.20	2.20
Total T.T.C. Euros	118.85

No Dos : 3011589
N°: 5779

SIGNIFICATION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT ET UN OCTOBRE

Nous, Société Civile Professionnelle Brigitte GOUTORBE, Baptiste LEMIRE, Huissiers de Justice Associés titulaire d'un office sis à Maisons-Alfort (94700), 57 Avenue Georges Clemenceau, agissant par l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

SA GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT dont le siège social est situé Zone Europarc 39 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL représentée par son Président Directeur Général domicilié audit siège.

Elisant domicile en notre Etude.

A :

SCI DU MESLY au domicile de son gérant Monsieur BOUISSOU Xavier 83 rue Albert Garry 94450 LIMEIL-BREVANNES.

où étant et parlant à comme il est dit ci-après,

SIGNIFIE ET LAISSE AVEC CELLE DU PRESENT ACTE LA COPIE :

-D'un courrier ayant pour objet « OPERATION : ZAC DE LA BALLASTIERE NORD – LIMEIL BREVANNES (94) Acquisition au bénéfice de la Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement des terrains situés dans le département du Val de Marne et nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord Notification du dépôt du dossier d'enquête publique unique» en date du 15 octobre 2021 qui vous al adressé par la société requérante.

-Un extrait de l'état parcellaire intitulé « SCI DU MESLY Parcelles AB 33 / AB 45/ AB 366».

-Un arrêté préfectoral n°2021/03543 en date du 05 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté «Ballastière Nord » sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.

-D'une fiche de renseignements

-D'une enveloppe timbrée et libellée à l'ordre de la société requérante.

TRES IMPORTANT

Je vous recommande de lire ce document avec soin.

Maître Brigitte GOUTORBE - Maître Baptiste LEMIRE

1 -

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Numéro de l'acte 3011589 3
Date L'an DEUX MILLE VINGT ET UN et le 21 Octobre

POUR : SCI DU MESLY au domicile de son gérant Monsieur BOUISSOU Xavier 83 rue Albert Garry LIMEIL-BREVANNES

Cet acte a été remis par Un Clerc Assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

A l'adresse de la Société, j'ai rencontré MONSIEUR BOUISSOU XAVIER GERANT, qui a déclaré être habilité à recevoir des actes d'Huissier de Justice, à qui j'ai donc remis l'expédition du présent acte.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile, informant le destinataire de la présente signification et mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise et contenant copie de l'acte de signification, lui a été adressée le jour même ou le premier jour ouvrable suivant

Visé par moi, Huissier de Justice associé, les mentions relatives à la signification.

L'expédition du présent acte comporte : 12 feuilles.

Maître Baptiste LEMIRE

1 -

P.J. 5 : Procès-verbal de réunion de notification des observations

PROCÈS-VERBAL
de la réunion du jeudi 9 décembre 2021 à 10h30
dans les locaux de la SPLA GPSEAD
39 rue Auguste Perret 94000 Créteil

Objet : Notification au Maître d'Ouvrage des observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Ballastière Nord » sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes

Références : Tribunal administratif Dossier n° E20000077/77
Arrêté préfectoral n° 2021/01931 du 3 juin 2021

Pièce jointe : Procès-verbal de synthèse des observations

Participaient à cette réunion :
- Madame Sylviane GRANGE, Responsable d'opérations SPLA GPSEA Développement
- Monsieur Joël CHAFFARD, Commissaire enquêteur

Cette réunion a eu lieu conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et repris à l'article 9 de l'arrêté cité en référence.

La participation du public s'est traduite par deux contribution reçues sur le registre dématérialisé, émanant du gérant de la SCI DU MESLY, propriétaire des parcelles AB33, AB45 et AB366 et du porte-parole du collectif citoyen "Vite le Téléval"

Par ailleurs le commissaire enquêteur a exprimé plusieurs questions découlant de son étude sur le dossier, de ses entretiens et de ses visites sur le site.

Les premiers éléments de réponse ont été apportés. Le maître d'ouvrage s'est engagé à répondre à toutes les observations et propositions dans le mémoire en réponse qu'il doit produire.

P.J.6 : Procès-verbal de synthèse des observations

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE

des observations et propositions recueillies du 8 novembre 2021 au 8 décembre 2021 au cours de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Ballastière Nord » sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes

A - Observations et propositions recueillies sur les registres d'enquête

1/ Observations de MM. Xavier BOUISSOU, gérant de la SCI Le Mesly et Philippe BOUISSOU, sur le registre dématérialisé le 6 décembre 2021

I. *Présentation du site de la SCI du Mesly*

La SCI du Mesly est un acteur économique de longue date du secteur de la Ballastière Nord puisqu'elle est y implantée depuis 1994.

Cependant, l'implantation des activités de notre famille est plus ancienne.

En effet, la première installation de la société « *Transports Bouissou* » date de 1971.

Mais, dès 1984, l'ensemble du site de la société Transports Bouissou est exproprié, par la SNCF, dans le cadre du projet de regroupement d'installation ferroviaire en vue des jeux Olympiques de 1992.

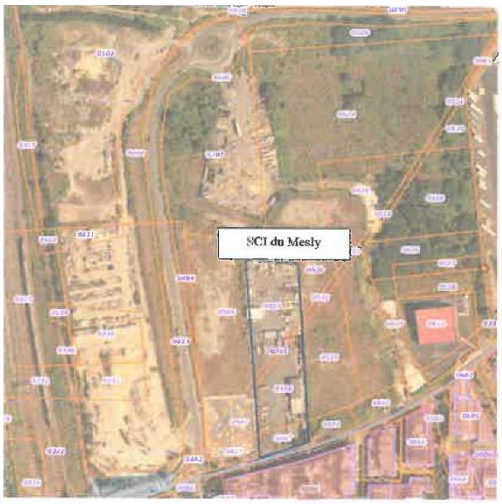
Puis en 1993, la SCI du Buis, implantée sur la partie Ouest de la Ballastière-Nord depuis 1985, est également, en partie expropriée pour procéder à l'élargissement de la rue Albert Garry (prolongement de la rue Paul Valéry).

Ensuite, en 2009, la SCI du Buis est une nouvelle fois concernée par une procédure d'expropriation dans le cadre du projet de déviation de la RD 29 devant desservir la future ZAC de la Ballastière-Nord et ainsi limiter le trafic de la rue Albert Garry (réduite à une seule voie de circulation au niveau de la rue Paul Valéry).

Cette expropriation concerne aussi la SCI Polangis, implantée sur la partie Ouest de la Ballastière Nord, depuis 2003.

Enfin, en 2021, c'est la SCI du Mesly qui est menacée d'une expropriation totale de son site.

Notre société est propriétaire d'un site d'une surface de 10 534 m² composé des parcelles cadastrées AB n° 367, AB n° 366, AB n° 45 et AB n° 33 sur le territoire de la commune de Limeil-Brévannes.



Géoportail : capture d'écran. Annotée

Le site est scindé en deux parties - partie sud et partie nord - mais dont l'accès s'effectue pour toutes les deux par la rue Paul Valéry.

Sur la partie sud du site, d'une surface de 5 534 m² environ, sont implantés :

- un bâtiment d'une hauteur de 6 m et d'une surface de 210 m^2, pouvant accueillir des activités.

Il convient d'ores et déjà de préciser que contrairement à ce que soutient l'aménageur dans son mémoire (page 8 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 7), ce bâtiment est en parfait état ; il n'est pas dégradé.

Il est, d'ailleurs, en suffisamment bon état pour que notre locataire le loue depuis 9 ans.

- un bâtiment d'une hauteur de 3,50 m et d'une surface de 170 m^2 à destination de bureaux.

Cette partie du site comprend en outre des espaces verts et des espaces de stationnement.

Elle est exploitée par la société Sanitra Services, société spécialisée dans l'assainissement et la maintenance industrielle.

Pour son fonctionnement, cette société a besoin d'un atelier de maintenance, de bureaux et d'une surface de parking.

Cette société accueille environ 40 salariés sur le site.

Sur la partie nord du site, d'une surface de 5 000 m² environ, a été exploité par la société Vinci construction France pour le stockage de matériels de BTP pour la réalisation du Grand Paris. Néanmoins, elle peut accueillir d'autres activités.

La SCI du Mesly, en sa qualité d'occupant historique d'une partie du site de la Ballastière Nord, est particulièrement inquiète pour son activité future.

En effet, dans l'hypothèse de son expropriation, s'agissant de son unique site à Limeil-Brévannes, elle serait contrainte de cesser toute activité en Ile-de-France.

Elle regrette fermement de n'avoir pas été associée depuis le début du projet portée par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et initiée en 2016.

II Sur la présentation du projet telle qu'il ressort des documents mis à disposition du public

A. Sur la composition du dossier d'enquête publique

L'article R.123-8 du code de l'environnement dispose que :

« *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) ***L'étude d'impact et son résumé non technique,*** *ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique* (...) »

En l'espèce, le dossier d'enquête publique comporte « *l'étude d'impact et son résumé non technique »,* ainsi que cela est mentionné dans la pièce « *cadre juridique et administratif »* (pièce E du dossier d'enquête).

Cependant, l'étude d'impact mise à disposition dans le cadre de la présente enquête publique date d'avril 2019 et le résumé non technique de décembre 2019.

Outre la circonstance que ces documents ne sont pas issus de la même version, il est constant que le public ne dispose pas aujourd'hui de la dernière version de l'étude d'impact.

En effet, ainsi qu'il ressort notamment l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) rendu le 30 juin 2021 (pièce H du dossier d'enquête ; avis n° 6), l'étude d'impact a été actualisée au moins deux fois depuis la version d'avril 2019 :

« Une première version de l'étude d'impact a été élaborée en 2019, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC(...).

***L'étude d'impact a ensuite été actualisée** en septembre 2020 dans le cadre d 'une demande de DUP et la MRAE a émis dans ce cadre un avis sur le projet le 30 septembre 2020 (...). En réponse, **l'étude d'impact a été actualisée** et la MRAE saisie à nouveau pour avis »* (page 2 sur 22 de l'avis).

Ainsi, plusieurs pièces composant le dossier d'enquête s'appuient sur un document (l'étude d'impact dans sa dernière version) qui n'est pas mis à la disposition du public ; il s'agit notamment des documents suivants :

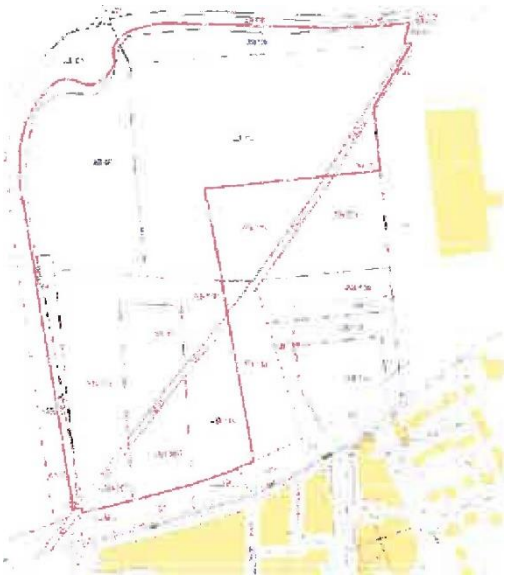
- Avis de la MRAE sur l'étude d'impact en date du 30/06/2021 (Pièce H **:** Avis émis sur le projet ; avis n° 6) ;
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 8 juillet 2021, relu le 10 septembre 2021(Pièce H **:** Avis émis sur le projet ; avis n° 7).

Il en résulte que les documents mis à disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique, ne permettent pas au public de disposer d'une image réaliste, objective et complète du projet envisagé par 1'EPT GPSEA.

B. *Sur la confusion quant au périmètre de la DUP envisagée tel qu'il ressort du dossier d'enquête*

Il ressort du *« plan de situation et périmètre de la DUP »* (pièce B du dossier d'enquête) que le « périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC ».

Ce périmètre serait le suivant :



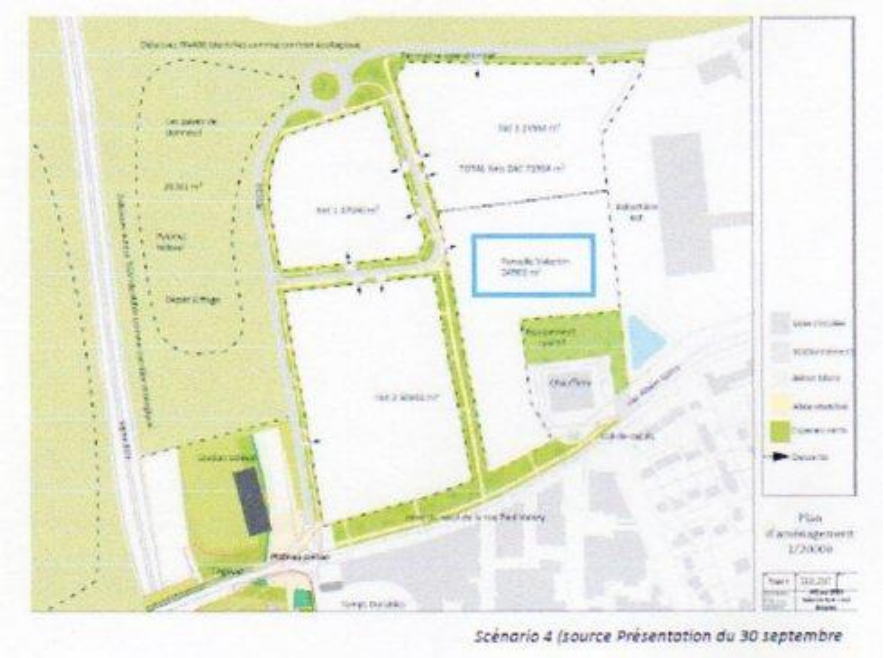
« Périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC », extrait : pièce B du dossier d'enquête

Ainsi, la parcelle dite « *parcelle Valentin* » - terrain composé des parcelles cadastrées section AB n° 13, AB n° 28, AB n°29, AB n°30, AB n° 69, AB n° 370 et AB n°513 sur lequel la société Eurovia (Valentin) a obtenu un permis de construire le 7 septembre 2018 - ne ferait pas partie du périmètre de la DUP.

Or, de nombreux documents composant le dossier d'enquête publique indiquent que la parcelle Valentin est comprise dans le périmètre de la ZAC et, par voie de conséquence, de la DUP.

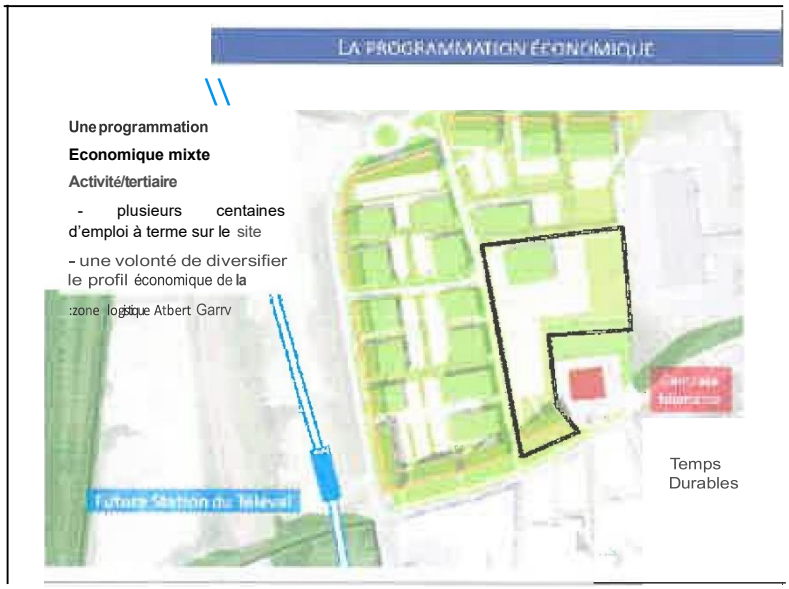
Il en est ainsi notamment des documents suivants :

- La « *notice explicative* » (pièce A du dossier d'enquête) précise en page 24 et 25 que le scénario retenu pour l'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord est le scénario n° 4, seul scénario dans lequel est indiquée (comme faisant partie du projet) la parcelle Valentin.



Notice explicative. page 25 : capture d'écran. annotée (en bleu)

- Les documents de la « *concertation préalable* » (pièce I du dossier d'enquête ; « *bilan de la concertation - avril 2018* », page 26) et plus précisément le document support de la réunion publique du 27 avril 2017 comporte une présentation de la « *programmation économique* » sur laquelle figure la parcelle Valentin (non identifiée en tant que telle) dans l'emprise du projet :



« bilan de la concertation - avril 2018 ». page 26 : capture d'écran. annotée (en noir)

D'ailleurs, cette critique a également été formulée par la MRAE, dans son avis rendu le 30 juin 2021, qui fustige le manque de lisibilité de la présentation du projet : « *La présentation du projet n'est donc pas d'une grande lisibilité* » (page 12 sur 22 ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 6).

Dès lors, cette présentation opère une confusion dans l'esprit de la SCI du Mesly, qui s'interroge sur le périmètre réel du projet porté par l'EPT GPSEA.

C. ***Sur la nécessaire inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC et de la DUP***

L'article L. l22-1 du code de l'environnement dispose :

> « (...) *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage. il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* (...) »

Sur le fondement de cet article, la MRAE, dans son avis rendu le 30 juin 2021, rappelle les termes de son avis du 30 décembre 2020 et considère que « *le projet composé de la ZAC, de !'opération Valentin, de l'équipement public* (…) *était bien celui à retenir au sens du code de l'environnement, et que l'étude d'impact devait donc être complétée pour porter sur ce projet global avant /'enquête publique* » (page 11 sur 22 ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 6).

Dès lors, elle recommande « *de préciser, en le justifiant davantage, le périmètre du projet retenu* » (page 11 sur 22 ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 6).

Cependant, dans son mémoire en réponse (du 8 juillet 2021) l'aménageur persiste et écrit que « *le projet de construction de la parcelle Valentin* (…) *est indépendant du projet de la ZAC de la Ballastière Nord, tant d'un point de vue règlementaire que d'un point de vue technique* >> (page 7 du mémoire ; pièce H du dossier d'enquête, avis n° 7).

Dès lors, implicitement, l'aménageur refuse de préciser son projet et de modifier l'étude d'impact, alors que c'est ce que préconise expressément la MRAE.

Cependant, contrairement à ce qu'indique l'aménageur, pour plusieurs raisons, le projet Valentin fait partie intégrante du projet de ZAC et donc du périmètre de la DUP sollicitée.

D'une part, l'EPT GPSEA est - ou était - propriétaire du terrain dit parcelle Valentin.

Sur ce terrain, la société Valentin a, le 22 mai 2018, déposé une demande de permis de construire sur le fondement d'une promesse de vente conclue par l'EPT GPSEA (avec la société Valentin ou Eurovia), sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire.

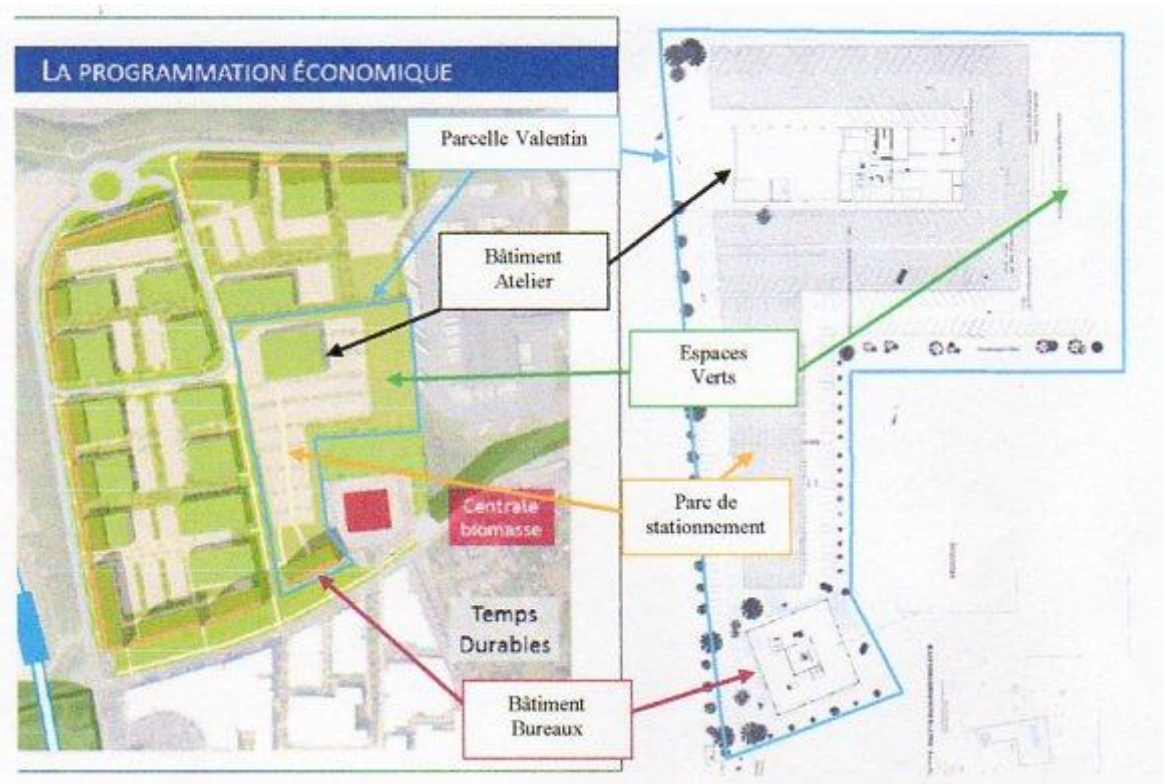
Le permis de construire a été délivré le 7 septembre 2018 par le maire de la commune de Limeil Brévannes.

Dès lors, contrairement à ce que soutient l'aménageur dans son mémoire du 8 juillet 2021 (page 4), le projet n'a pas été conçu avant la création de la ZAC, mais bien concomitamment au projet de ZAC.

En effet, la ZAC de la Ballastière Nord a été initiée par délibération de l'EPT GPSEA du 14 décembre 2016 qui a tiré le bilan de la concertation de la ZAC par délibération du 23 mai 2018.

D'autre part, les documents ci-dessus reproduits traduisent l'inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC.

A ce titre, le document de programmation économique (document utilisé lors de la procédure de concertation préalable) est particulièrement éloquent puisqu'il indique précisément, sur la parcelle Valentin, l'implantation exacte des bâtiments que retiendra la société Valentin dans sa demande de permis de construire (notamment dans le plan de masse et des réseaux) :



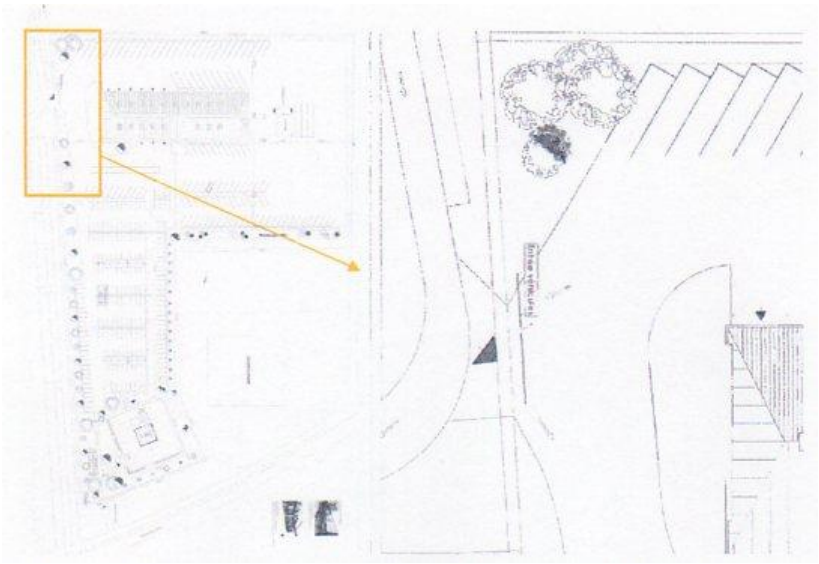
Comparaison du document de la concertation préalable du projet ZAC du plan de la demande de permis de construire : documents annotés

En outre, les équipements projetés dans le cadre de la ZAC ont précisément pour objet de desservir la parcelle Valentin.

En effet, il ressort du plan d'aménagement de la ZAC « *trame viaire* » (Caractéristiques des ouvrages les plus importants ; pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP) qu'un « *accès aux lots privés* » (matérialisé par une petite flèche rouge sur le plan de zonage et mis en exergue par un encadré bleu réalisé par nos soins) est prévu précisément au droit de l'accès de la parcelle Valentin :

« Plan d'aménagement » de la ZAC annoté en bleu ; pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP, page 3

Or, le dossier de demande de permis de construire déposé par la société Valentin prévoit précisément que l'accès au site se fera à cet endroit précis :



Plans des espaces verts du dossier de demande de PC : annotés (en orange)

Ainsi, il ressort du plan des espaces verts du dossier de demande de permis de construire déposé par la société Valentin que l'accès au site s'effectuera au nord-ouest de la parcelle, à l'endroit précis indiqué sur le « *Plan d'aménagement* » de la ZAC ci-dessus reproduit.

Par ailleurs, la voie de desserte dont la création est prévue sera une voirie lourde :

1.2 Description des espaces structurants

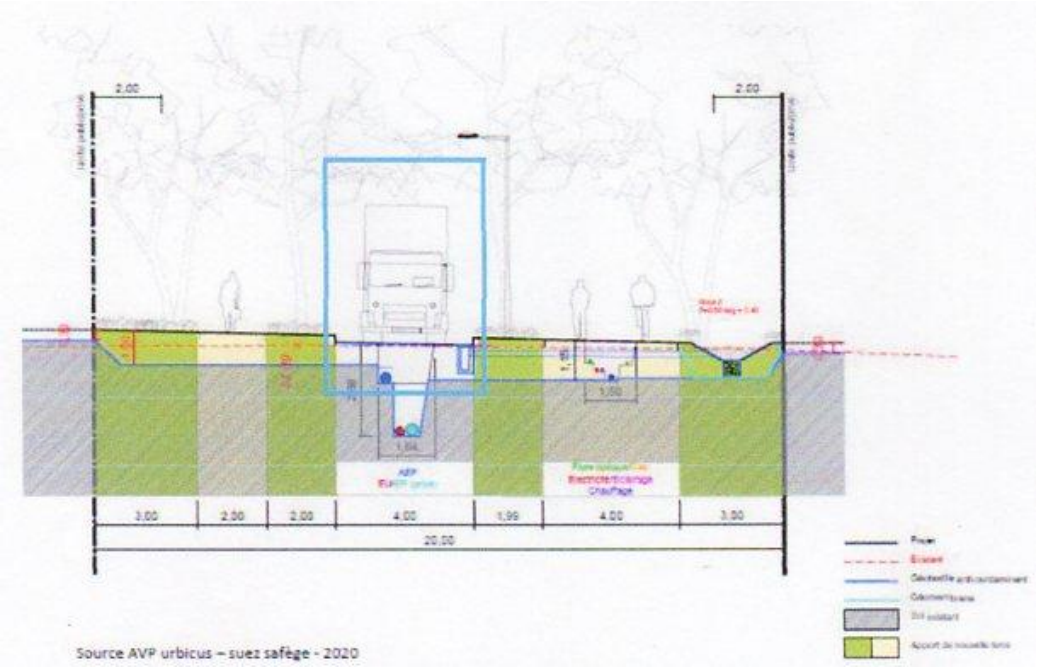
La voie de desserte aura une largeur de 20m. Elle contient la voirie lourde d'une largeur de 4 mètres en son centre et de part et d'autre des bandes plantées d'une largeur de 2 mètres afin de mettre en sécurité les piétons et de maintenir la présence du végétal sur site.

« Description des espaces structurant », annotée en orange : pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP. page 4

La création de cette « *voirie lourde* » semble destinée à desservir précisément la parcelle Valentin, dont le site accueillera des véhicules poids lourds ; le projet tel que décrit dans la demande de permis de construire prévoit notamment l'implantation d'un atelier de maintenance pour véhicule poids lourds.

En outre, la création de cette « *voirie lourde* » ne semble pas justifiée par l'implantation des autres activités projetées sur la zone.

Enfin, la présence d'un véhicule de type poids lourd sur le schéma ci-dessous reproduit ne laisse aucun doute quant à l'utilité de cette « *voirie lourde* » : desservir l'accès de la parcelle (ou lot) Valentin dont le site a vocation à accueillir de nombreux poids lourds



« Description des espaces structurant », annotée (en bleu) ; pièce D du dossier d'enquête préalable à la DUP, page 4

Or, précisément, l'extrait de la promesse de ventre conclue entre GPSEA et la société Valentin, (précédemment évoquée), joint au dossier de demande de PC déposée par cette dernière, stipule que GPSEA (le vendeur) s'engage à :

> « *réaliser, à ses frais* (...) *une voie à double sens, carrossable pour une circulation lourde, étanche, dimensionnée pour une circulation Super Poids Lourds (45 tonnes Poids Total Roulant dit PTR)* (...).

Pour permettre l'accès à la parcelle Valentin, GPSEA a ainsi consenti une servitude de passage à propos de laquelle la promesse précise : « *la servitude s'éteindra dès que l'immeuble* [parcelle Valentin] *sera desservi par une voirie publique ou par la vote de la Zone d'aménagement concertée* (...) *Ces voiries devront permettre le passage de SPL (PTR 45 tonnes) dans les conditions similaires* (...) ».
Il en résulte que le projet de ZAC et le projet Valentin ont effectivement été conçus comme étant imbriqués, mais que ce dernier a été artificiellement exclu du périmètre du premier.

Et pour cause, le projet de Valentin (consistant en l'implantation du siège de la société « *Valentin TP* ») lequel prévoit notamment l'implantation d'une station de distribution de carburant n'est pas conforme aux dispositions du PLU de la commune de Limeil-Brévannes puisque le Tribunal administratif de Melun a, par jugement (n° 1902184) rendu le 21 octobre 2021, jugé que :

> « (...) *le projet prévoit un poste de distribution de carburant destiné à ravitailler des camions des sociétés exploitant le site* (...). *Cette activité de distribution de carburant, eu égard à sa nature même et aux volumes considérés, doit être regardée commune une station-service. Par ailleurs, eu égard à son caractère quotidien, elle est susceptible de créer des nuisances non compatibles avec les bâtiments résidentiels. Par conséquent, elle constitue une activité interdite par les dispositions de l'article AUD* 1 (...). *Par suite, le moyen tiré de ce que l'arrêté du 7 septembre 2018, en ce qu'il autorise et prévoit l'aménagement d'un poste de distribution de carburant, méconnait l'article AUD1 du PLU, doit être accueilli »* (considérant n°19). Ainsi, « *l'arrêté du 7 septembre 2018 est annulé en ce qu'il méconnaît l'article AUD 1 du règlement du plan local d'urbanisme en autorisant la création d'un poste de distribution de carburant »* (article 1er du dispositif du jugement).

Dès lors, à plus d'un titre, intégrer le projet Valentin dans le périmètre de la ZAC aurait fragilisé l'ensemble de l'opération ZAC portée par l'EPT GPSEA.

Partant, l'étude d'impact doit être modifiée, puisque les impacts du projet Valentin n'ont pas été pris en compte au titre du périmètre de la ZAC.

Et il convient de préciser que la surface de la parcelle Valentin (près de 25 000 m²) est importante, puisqu'elle représente plus d'un tiers de la surface de la ZAC (73 000 m² environ ; hors parcelle Valentin).

III. Sur l'absence de justification du projet

A. Sur l'absence de justification de l'utilité publique du projet

Notre société s'étonne de constater que l'utilité publique du projet n'est pas justifiée, autrement que par les quelques phrases ci-dessous reproduites :

8. L'utilité publique du projet

Ce projet de ZAC de la Ballastière nord vise à répondre aux enjeux de développement économique de la ville de Limeil-Brévannes et du Territoire GPSEA, en répondant aux besoins des entreprises locales, tout en requalifiant une emprise polluée. Il permet la construction des locaux à usage d'activités et de bureaux, apportant de nouveaux emplois et une nouvelle dynamique au quartier tout en améliorant le cadre de vie des habitants par l'aménagement d'espaces publics paysagers. A la lecture du bilan coûts / avantages et des bénéfices attendus, l'utilité publique du projet peut être prononcée.

Notice explicative. page 36 : pièce A du dossier d'enquête

L'aménageur considère répondre « *aux besoins des entreprises locales* », pour justifier de la prétendue utilité publique du projet.

Il ressort du résumé non technique que « *l'offre actuelle de locaux en accession pour le segment des PMI/PME* [serait] *faible* » et que la programmation de la ZAC « *tend[rait] vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI* » (page 10)

Cependant, force est de constater que les promesses signées par l'aménageur, ainsi qu'il résulte de son mémoire en réponse du 8 juillet 2021 ne répondent absolument pas aux prétendus besoins identifiés.

En effet, il serait prévu d'implanter dans la ZAC :

- « *3 immeubles de bureaux d'une surfaces d'environ 2 000 m² dont un abriterait le siège régional d'une entreprise de travaux publics multinationale* » ;
- « *3 parcs d'activités offrant pour moitié à la vente, et pour moitié à la location des locaux desurface variant de 100 m² à 500* m² » ;
- « *2 industries de type laboratoire pharmaceutique/cosmétique ou fabrication de processeur* ».

Il résulte de ce qui précède que les entreprises dont l'implantation est envisagée ne sont ni des PME/PMI, ni des entreprises locales.

On peut ajouter que, par ailleurs, le CRAL (compte rendu aux collectivités locales) de Grand Paris Sud Est Avenir Développement (SPLA ; Société publique locale d'aménagement de GPSEA) pour l'année 2019 (annexé à la délibération (n° CT2020.5/073-2) du 2 décembre 2020 du conseil de territoire de l'EPT GPSEA) évoque l'implantation des sociétés suivantes sur le territoire de la ZAC :

- « *ASTIOM-SAGAX* » sur les « *lots 1A OUEST / AB / AC / AD. ASTIOM, promoteur constructeur souhaite réaliser une opération immobilière sur la Ballastière Nord. Il s'est associé à AB SAGAX, société d'investissement immobilier cotée au marché de Stockholm pour une valeur boursière de 2.5 milliard d'euros (...)* [pour] 6750 *m² environ d'activité » ;*
- « *EIFFAGE GENIE CIVIL* » sur le « *lot 1A EST (...)* [pour] *1 800 m² de bureaux»* ou encore,
- « *EMULITHE (Groupe Vinci, filiale d'Eurovia) » sur le lot 3D (...) pour une surface de 8 140 m² environ » (page 9 et 10 du CRAL).*

Là encore, il ressort de ce document que les entreprises dont l'implantation est projetée dans lepérimètre de la ZAC ne répondent nullement à la qualification de PME/PMI locales.

A l'inverse, la SCI du Mesly, ainsi que cela a été rappelé en présentation, est implantée sur le site de la Ballastière Nord depuis 1994, soit depuis plus de 25 ans.

Dès lors, contrairement aux sociétés évoquées, la SCI du Mesly, dont l'expropriation est envisagée sur le fondement de la prétendue « *utilité publique du projet »,* est la seule entreprise locale.

En définitive, répondre « *aux besoins des entreprises locales* » en expropriant la seule entreprise réellement locale est une aberration.

B. *Sur le coût manifestement sous-estimé de l'opération*

Le coût des acquisitions foncière à réaliser dans le cadre de la procédure d'expropriation envisagée est détaillé dans la pièce du dossier d'enquête intitulée « *appréciation sommaire des dépenses »* :

- Coût des acquisitions foncières à réaliser en vue de l'opération projetée (y compris notamment les indemnités principales et accessoires et les frais divers) (non soumis à TVA)

Indemnités principales : 900 000 € HT
Indemnités d'éviction : 1 250 000 € HT
Indemnités de remploi : 200 000 € HT
Frais juridiques 285 000 € HT
Soit un total de 2 635 000 € HT

Appréciation sommaire des dépense, pièce F du dossier d'enquête préalable à la DUP: page 2

Il en résulte que l'aménageur considère que le montant du foncier à acquérir par voie d'expropriation serait de 900 000 €, montant des indemnités principales (indemnité correspondant à la valeur vénale du bien exproprié).

Par ailleurs, les parcelles dont l'acquisition est envisagée sont listées dans la pièce « *cadre juridique et administratif » ;* il s'agit de parcelles appartenant à la SARL Parnassa d'une part, et à la SCI du Mesly d'autre part :

L'acquisition des parcelles par voie amiable a été privilégiée et après plusieurs mois de négociations infructueuses, la SPLA GPSEAD a recours à la voie d'expropriation afin d'acquérir la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération :

26 % de l'emprise du projet (environ 22 000 m² sur 84 990 m²) appartient à des sociétés privées, et représente 5 parcelles :

Propriétés de la Sarl Parnassa : AB 505 : 11 540 m²
AB 507 : 1 320 m²

Propriétés de la SCI du Mesly : AB 33 : 4 690 m²
AB 45 : 521 m²
AB 366 : 4 044 m².

Cadre juridique et administratif, pièce E du dossier d'enquête préalable à la DUP ; page 12

Il résulte de ce qui précède que la surface des parcelles à exproprier - ensemble des parcelles appartenant à la SARL Parnassa et à la SCI du Mesly - est de 22 115 m².

Or, pour cette surface l'aménageur a estimé que le coût d'acquisition serait de 900 000 € (montant des indemnités principales).

Ainsi, l'aménageur considère donc que le coût d'acquisition des sites appartenant à la SCI du Mesly d'une part, et à la SARL Parnassa d'autre part, serait d'environ **41 €/ m²** (900 000 € / 22 115 m²).

Ce prix d'acquisition est complètement dérisoire et ne reflète nullement l'état du marché.

Pour s'en convaincre, il suffit de se rapporter à la délibération du 21 juin 2017 (n°CT 2017.4/058-3) par laquelle le conseil de territoire de l'EPT GPSEA a :

- D'une part, **approuvé « *la cession à la société Valentin,*** *d'une emprise environ 25 000 m², à détacher des parcelles cadastrées section AB n° 370, 513, 28, 29, 30 et 69 sises rue Paul Valéry à Limeil-Brévannes,* ***au prix de 160 euros/m²*** *hors frais d'acte»* (article 1er) ;
- D'autre part, « *dit qu'une promesse synallagmatique de vente (...) sera conclue(...) » (* article 2) ;
- Enfin, autorisé « *Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents* » (article 4).

Ainsi, l'EPT a décidé de céder 25 000 m² de terrain nu, en 2017 (soit il y a plus de quatre années à la date de la présente), au prix de 160 € /m². De surcroît, il convient de rappeler que dans la promesse de vente signée entre GPSEA et la société Valentin, le premier s'est engagé à « *réaliser, à ses frais (...) une voie à double sens, carrossable pour une circulation lourde, étanche, dimensionnée pour une circulation Super Poids Lourds (45 tonnes Poids Total Roulant dit PTR)* » afin de desservir le futur site de la société Valentin.

Or, dans le cadre de l'enquête publique préalable à la DUP, l'EPT informe le public qu'il compte acquérir pour 41 €/m², soit pour un montant quatre fois inférieur au prix du marché (prix fixé par lui l'EPT GPSEA lui-même) alors qu'en réalité, le coût d'acquisition du foncier sera bien supérieur au coût indiqué dans l'appréciation sommaire des dépenses (pièce F du dossier d'enquête préalable à la DUP).

Et ce à plus forte raison, que, pour ce qui le concerne, le site de la SCI du Mesly est partiellement bâti et que la valeur vénale du m² bâti est bien supérieure à celle du prix du m² de terrain nu.

En effet, pour mémoire, comme indiqué en préambule, le site appartenant à la SCI du Mesly accueille deux constructions :

- un bâtiment d'une hauteur de 6 m et d'une surface de 210 m², pouvant accueillir des activités ;
- un bâtiment d'une hauteur de 3,50 met d'une surface de 170 m² à destination de bureaux.

Il résulte de ce qui précède que l'appréciation sommaire des dépenses est, en méconnaissance de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation, manifestement sous-estimée et qu'elle traduit donc une vision insincère et erronée de coût de l'opération d'aménagement au public.

Au demeurant, eu égard au véritable coût financier de l'opération d'aménagement (notamment des acquisitions foncières envisagées), il est constant que le bilan coût-avantage est manifestement déséquilibré de sorte que, l'utilité publique de l'opération n'est pas avérée.

Sur ce point, la SCI du Mesly rappelle que le juge administratif contrôle l'utilité publique de l'opération et juge :

> *« qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à l'environnement et à d'autres intérêts publics et privés qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente »* (Conseil d'État, 11 juillet 2016, n° 389936, mentionné).

En outre, il ressort d'une délibération (n° CT2020.5/073-2) du 2 décembre 2020 par laquelle le conseil de territoire de l'EPT GPSEA, a adopté le « *CRACL pour l'année 2019 de la SPLA* » Grand Paris Sud Est Avenir Développement que la valorisation des terrains retenue dans le cadre de la commercialisation projetée des lots de la ZAC à intervenir est de 180 € / m² (page 9 du CRAL annexé à la délibération ; point *3.1.2 Sur le plan de la commercialisation).*

C. Sur l'absence de justification de la programmation.

Dans son avis du 30 juin 2021, la MRAE critique le diagnostic contenu dans l'étude d'impact selon lequel « *on observe un taux de vacance des immobiliers quasi nul pouvant signifier un potentiel de développement de l'offre économique actuellement présente »,* en ce qu'il date de 2010 et qu'il conviendrait « *d'étudier l'actualité de ces résultats en 2021* » (page 11 sur 22).

Et de poursuivre en indiquant que la « *programmation tertiaire, et l'implantation d'activités de logistique et de BTP semblent* [ne pas] *répondre à des besoins clairement identifiés* » (page 11 sur 22).

Et, l'aménageur ne semble pas contester ce point puisqu' il répond que « *la programmation envisagée sur la ZAC s'est donc adaptée afin de prendre en compte cette demande et les enjeux de cadre de vie* » (page 7 du mémoire).

Or, l'absence de justification de la programmation des activités dans la ZAC est également critiquée par la MRAE, dans la synthèse de son avis (c'est dire l'importance de la critique), dès lors que « *la nature des activités qui seront implantées sur le site reste encore à préciser* » (page 2 sur 22).

En réponse, l'aménageur soutient qu'il a signé plusieurs promesses de vente :

- **Précision sur la programmation des activités (artisanat, entrepôts, éco-activités, etc...)**

A ce jour, les promesses de vente signées avec la SPLA GPSEAD projettent d'accueillir sur le site :
- Une PME, industrie de transformation du plexiglass
- 2 industries de type laboratoire pharmaceutique/cosmétique ou fabrication de processeurs
- 3 parcs d'activités offrant pour moitié à la vente, et pour moitié à la location des locaux de surface variant de 100m² à 500m², divisibles.
- Un bureau d'études environnement
- 3 immeubles de bureaux d'une surface d'environ 2 000m² dont un abriterait le siège régional d'une entreprise de travaux publics multinationale.

Au total 20 000 m² de SDP bureaux et 25 000 m² de SDP activités dont 50% en accession et 50% à la location. Il est ici précisé que 5 000 des 20 000 m² de SDP bureaux sont attachés aux locaux d'activités.

Page 7 du mémoire : pièce H du dossier d'enquête. avis n° 7

Or, c'est à l'aménageur qu'il appartient de définir les besoins de la collectivité et non l'inverse.

En effet, chronologiquement, la définition du besoin (justification de la programmation des activités) précède la satisfaction de celui-ci (conclusion des promesses de vente).

Il convient de rappeler qu'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (et non privée)est envisagée.

La seule définition, a minima, de la programmation effectuée par l'aménageur semble résulter, a contrario, du plan d'aménagement de la ZAC :

« Plan d'aménagement » : « Plan général des travaux ». pièce C du dossier d'enquête

Il ressort uniquement de ce plan que certains bâtiments doivent accueillir des *« activités»* (en bordeau sur le plan) et les autres doivent accueillir des *«bureaux»* (en bleu sur le plan).

Cependant, la notion d'activité n'est pas précisée.

Si on comprend, a contrario, qu'il ne peut s'agir de bâtiment à destination d'habitation ou de bureaux, il est difficile d'identifier ce que recouvre cette notion.

Ainsi, pourraient être notamment accueillis :

- Des activités de logistiques, alors qu'il ressort par ailleurs du dossier d'enquête que l'aménageur semble vouloir interdire de telles d'activités ;
- Des entrepôts,
- Des industries.

Dès lors, le site de la SCI du Mesly sur lequel est exercée une activité de bureau d'une part, et d'entreposage d'autre part, s'inscrit parfaitement dans la programmation décrite - fut-ce succinctement - par l'aménageur.

D'ailleurs, il convient de relever que les pièces du dossier d'enquête comportent des informations contradictoires quant à la programmation de la ZAC ; ce qui témoigne de l'absence de réflexion sur la programmation de la ZAC - et donc de l'absence d'utilité publique de celle-ci - préalablement à la commercialisation des lots.

Ainsi, dans son mémoire (du 8 juillet 2021) en réponse à l'avis de la MRAE, l'aménageur écrit que 20 000 m² de SDP de la ZAC seront à destination de bureaux et que 25 000 m² de SDP seront à destination d'activités :

Au total 20 000 m² de SDP bureaux et 25 000 m² de SDP activités dont 50% en accession et 50% à la location. Il est ici précisé que 5 000 des 20 000 m² de SDP bureaux sont attachés aux locaux d'activités.

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, pièce H - avis n° 7 ; page 7

Alors qu'il ressort de pièce L du dossier d'enquête, « *dossier de réalisation de la ZAC* », qu'une surface de 25 000 m² de SDP, soit plus de la moitié de la SDP projetée, sera à destination d'entrepôts :

2. PROGRAMME DE LA ZAC

Le programme développé par Grand Paris Sud Est Avenir dans le dossier de création fixe la réalisation d'environ 45.000 m² SDP dédiés à l'activité répartis de la manière suivante :

- 20 000 m² SDP de bureaux.
- 25 000 m² SDP d'entrepôts.

Dossier de réalisation de la L4C, pièce L ; page 14

Là encore, cette contradiction ne permet pas au public de comprendre la programmation de la ZAC et, au delà, l'utilité publique de celle-ci.

IV. Sur la nécessaire évolution du périmètre de la ZAC et de la DUP

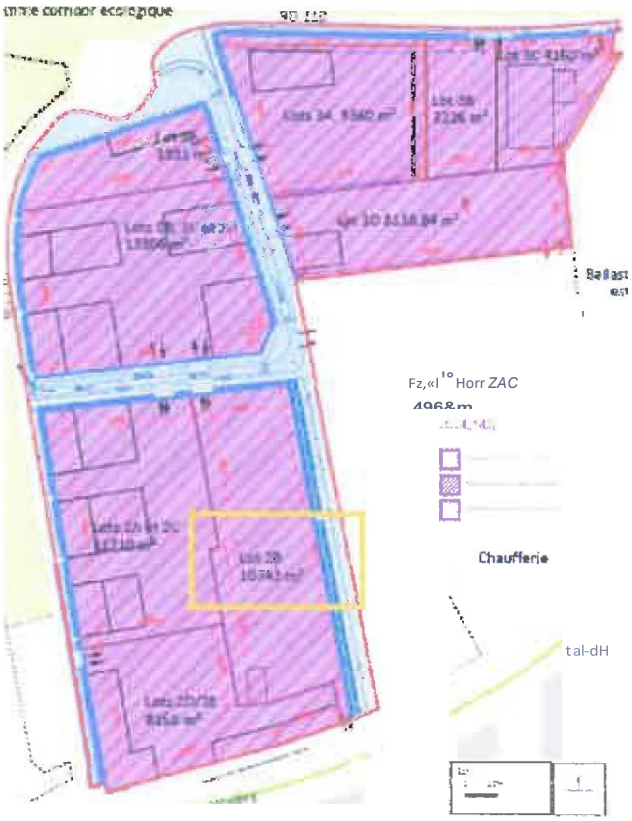
A. Sur la nécessaire exclusion du site de la SCI du Mesly du périmètre de la ZAC et de la DUP

Il ne ressort nullement du dossier d'enquête la justification selon laquelle le site de la SCI du Mesly ne pourrait pas demeurer en l'état sans être exproprié.

A la lecture du dossier soumis à enquête publique, il semble que cette possibilité n'ait pas été envisagée par l'aménageur.

Or, comme indiqué, la SCI du Mesly est propriétaire d'un site d'une surface d'environ 10 534 m² implanté sur la partie sur de la Ballastière Nord à l'endroit précis où les documents du dossier d'enquête indique le lot n° 2B d'une surface de 10 742 m² ;

Ainsi, le site de la SCI du Mesly peut parfaitement être conservé à son implantation actuelle et il appartiendra alors à l' aménageur de modifier le périmètre de la ZAC pour en exclure le site actuel de la SCI du Mesly.



« Plan des périmètres de la Z4C », annoté (en orange) ; « Plan général des travaux ». pièce C du dossier d'enquête

D'ailleurs, par lettre en date du 24 avril 2019, l'EPT GPSEA avait proposé à la SCI du Mesly :

- Soit de rester sur son « *site actuel sans aucune autre condition particulière concernant le terrain ou [son] activité* » (ce qui, au demeurant, témoigne bien de ce que la SCI du Mesly peut demeurer à son emplacement actuel sans contrarier la ZAC projetée),
- soit d'être « *relocalisée sur une autre emprise de 10 000 m² dans la ZAC de la Ballastière* ».

Si dans un premier temps, la SCI du Mesly avait manifesté sa volonté de demeurer sur son site actuel, elle avait ensuite, après plusieurs rendez-vous avec GPSEA, et afin de ne pas bloquer le projet d'aménagement porté par ce dernier, accepté, par lettre du 20 novembre 2019, d'étudier le déplacement de son site « *sur une nouvelle parcelle de mêmes dimensions sur le territoire de la nouvelle ZAC de la Ballastière* » et avait accepté la première option proposée par GPSEA, laquelle se traduisait comme suit :

Plan proposé par GPSEA ; première option

Cette option avait même été mise en relief avec le plan de la ZAC dans un plan réalisé par GPSEA :

Plan em nageur)

Une seconde option était également proposée :

Plan proposé par GPSEA ; seconde option

Ainsi, le périmètre d'implantation proposé à la SCI du Mesly, qu'elle avait alors accepté (première option), correspondait exactement au périmètre du lot 2 B, de la ZAC projetée, d'une superficie de 10 742 m^2 (sensiblement identique à la superficie du site actuel de la SCI du Mesly : 10 534 m^2)

Cette proposition fait à l'époque par GPSEA témoigne en outre de ce que les activités exercées sur le site de la SCI du Mesly s'intègreraient parfaitement dans la programmation de la ZAC, puisque l'EPT GPSEA avait lui-même envisagé l'intégration du site de la SCI du Mesly dans le périmètre de la ZAC.

Cependant, alors que les négociations duraient depuis plus d'une année et demie, GPSEA a, par lettre du 18 septembre 2020, adressée à la SCI du Mesly, mis fin spontanément aux échanges quant à l'implantation de la SCI du Mesly dans le périmètre de la ZAC, en ces termes : «*ces négociations, formalisées au sein d'un protocole, n'ont aujourd'hui pas abouti à un accord entre les différentes parties* ».

Par ailleurs, dans son mémoire du 8 juillet 2021 en réponse à l'avis de la MRAE, l'aménageur soutient que « *l'avancement de la commercialisation* [avance bien] *avec 67 % de promesse signées* » (page 8).

Dès lors, si seulement 67 % de la surface de la ZAC est commercialisée - il convient d'ailleurs d'émettre une réserve sur ce point dès lors qu'il toujours possible pour les futurs acquéreurs de se rétracter – cela signifie que 33 % de la surface totale de la ZAC (70 000 m² environ) demeure libre, soit environ 23 000 m².

Ainsi, la surface demeurant libre à ce jour, dans le périmètre de la ZAC envisagée, est plus de deux fois supérieure à la surface du site occupé par la SCI du Mesly ; c'est-à-dire que la surface de la ZAC pourrait être réduite d' environ 10 000 m² afin de permettre au site de la SCI du Mesly de conserver son emplacement actuel, tout en réalisant les autres lots de la ZAC envisagée.

Cette modification du périmètre de la ZAC - afin d'en exclure le site appartenant à la SCI du Mesly - serait parfaitement réalisable puisque, ainsi qu'il vient d'être dit, le site de la SCI du Mesly s'intègre parfaitement avec la programmation envisagée de la ZAC.

Ce découpage serait d'autant plus réalisable que GPSEA a déjà opté pour ce choix en prévoyant que l'implantation du site Valentin serait finalement hors du périmètre de la ZAC, alors que de nombreux documents du dossier d'enquête démontrent, comme évoqué ci-dessus, qu'initialement ladite parcelle était comprise dans ce périmètre.

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement de la partie Ouest du site de la Ballastière Nord (ZAC de la Ballastière Nord d'une part, maintien du site de la SCI du Mesly à son emplacement actuel d'autre part), la SCI du Mesly pourrait réaliser des aménagements sur son site en s 'engageant, par exemple, à traiter les limites séparatives de son site en s'inspirant du traitement des limites des lots de la ZAC tel qu' il ressort des documents du dossier d' enquête, mais également en procédant à tout autre aménagement léger tendant à donner une cohérence visuelle à l' échelle de la Ballastière Nord entre la ZAC et le site de la SCI du Mesly.

B. *Sur la nécessaire de prise en compte de la parcelle cadastrée AB n° 367 dans le périmètre dela ZAC et de la DUP*

Si le périmètre du site de la SCI du Mesly devait être inclus dans le périmètre de la ZAC et de la DUP, il conviendrait qu'il le soit entièrement.

En effet, la parcelle cadastrée section AB n° 367, propriété de la SCI du Mesly comme indiqué en présentation, ne figure pas dans le périmètre de la DUP (pièce B) :

Plan de situation et périmètre de la DUP, pièce B ; page 3

Or, d'une part, il est constant que cette parcelle fera l'objet d'une acquisition de la part de GPSEA afin de réaliser l'aménagement de la rue Paul Valéry (située au sud de la ZAC de la Ballastière Nord).

Et cet aménagement est déjà envisagé dans le cadre de la présente ZAC puisque la pièce relative à l'appréciation sommaire des dépenses (pièce F) prévoit d'ores et déjà une ligne relative à *«l'aménagement de la rue Paul Valéry par l'EPT* », « *comprenant les acquisitions foncières* », notamment, pour un montant évalué à 2 400 000 € :

L'aménagement de la rue Paul Valéry par l'EPT

Comprenant les acquisitions foncières, les études techniques, frais de géomètre, création d'une noue pour traitement des eaux pluviales, création d'une voie piétonne, création d'une piste cyclable, aménagement de la prairie, réseaux, honoraires techniques, frais financiers et juridiques.

Soit un coût global prévisionnel de : 2 400 000 € HT

Appréciation sommaire des dépenses, pièce F ; page 3.

Il en résulte que cette dépense est induite par la réalisation de la ZAC comme l'indique, au demeurant, expressément le document par la suite :

Total des dépenses induites par la réalisation de la ZAC 20 911 000 € HT

Appréciation sommaire des dépenses, pièce F ; page 3.

D'autre part, si l'ensemble du site de la SCI du Mesly devait être exproprié ladite parcelle cadastrée section AB n° 367 devra l' être également dès lors qu'elle ne pourrait plus être exploitée par la SCI du Mesly.

En effet, cette parcelle sert d'accès au site de la SCI du Mesly et une très partie de parking de la partie Sud du site.

Dès lors, eu égard, à sa faible superficie (1 279 m^2) cette parcelle ne peut être exploitée de manière autonome :

Extrait Géoportail annoté

*IV.*Conclusion

En définitive, par la présente, la SCI du Mesly adresse ses critiques du projet d'aménagement porté par GPSEA**,** lesquelles traduisent de réelles inquiétudes, dès lors que l'expropriation de son site entrainerait la fin de ses activités en Ile de France.

La SCI du Mesly demeure persuadée que le maintien de son site à son emplacement actuel et la réalisation de la ZAC de la Ballastière, à condition d'en réduire le périmètre (afin d'en exclure le site appartenant à la SCI du Mesly), sont possibles tout en conservant une cohérence, visuelle notamment, quant à l'aménagement du site à l'échelle de la partie Ouest de la Ballastière Nord.

2/ Observation de M. Thomas KHABOU, Porte-parole du collectif citoyen "Vite le Téléval", sur le registre dématérialisé, le 7 décembre 2021

Ce projet est utile au développement de Limeil-Brévannes et du sud Val-de-Marne. Toutefois, il se doit d'améliorer sensiblement le cadre de vie particulièrement dégradé dans ce secteur de la commune. Aussi, ce projet doit être pleinement compatible avec le téléphérique urbain Téléval dont les travaux débuteront en 2022. Le Téléval constitue la seule véritable amélioration des transports publics et de l'environnement local. Il ne peut pas être remis en cause ou contrarié par le projet de la présente enquête publique.

Ce risque écarté, ces aménagements seront bienvenus.

B – Questions du commissaire enquêteur

Concernant la phase travaux

1) Le projet génère un impact environnemental pris en compte par les mesures ERCA, particulièrement durant la phase travaux. Ces dernières peuvent être très contraignantes, notamment dans les opérations préliminaires de dépollution, dans le phasage des travaux en fonction de l'écologie des espèces, pour éviter la dissémination des espèces végétales invasives.
La confiance n'est pas en lien avec le besoin de contrôle et n'empêche pas de vérifier le respect des procédures.

- Est-il envisagé un suivi des prescriptions durant toute cette phase chantier par un organisme extérieur et indépendant qui pourrait vérifier sur le terrain la bonne application des prescriptions de façon sporadique, voire permanente ?

2) L'étude d'impact fait état d'une hétérogénéité globale des pollutions, ne permettant pas d'établir un état des lieux fiable et exhaustif de la qualité des sols.

- Quelle est la latitude opérationnelle et financière du maître d'ouvrage en cas de découverte de pollutions supérieures à l'attente lors du terrassement ?

3) Les bâtiments sur les différents lots vont reposer sur des terrains comblés par des déblais et dépôts divers. Il n'est pas prévu de sous-sol mais des vides sanitaires.

- Comment est pris en compte le problème d'un sol qui n'est pas entièrement stabilisé à cause de l'évolution des sources de pollutions volatiles.

4) Les espèces végétales exotiques invasives sont très représentées sur la parcelle Valentin derrière la chaufferie (Robinier faux-acacia, Renouée du Japon, Ailante…).

- Seront-elles également supprimées dans la lutte contre leur expansion lors de la phase travaux ?

5) La restauration de la végétation prévoit le long des voies piétonnes publiques des arbres denses et en limite de parcelles quelques arbres isolés.

- Même par l'apport de terre végétale saine, la profondeur du sol sera-t-elle suffisante pour accueillir le système racinaire des arbres de haute tige ?

Concernant l'intérêt public du projet

6) La pièce A du dossier indique page 42 « La réalisation de la ZAC engendre le transfert de 3 sociétés qui emploient un nombre limité de salariés sur le site…La réalisation et les nouveaux lots construits viennent, quant à eux, apporter à terme environ 1150 emplois. »

- Sur quels critères fiables cette estimation peut être établie ?

Concernant les expropriations

7) Sur les parcelles de la SCI du Mesly

Dans un premier temps GPSEA a proposé une relocalisation sur une autre emprise de la Ballastière Nord (17 octobre 2019), option qui semblait convenir à la SCI du Mesly (20 novembre 2019). Le 18 septembre 2020, le Président de GPSEA constate que les négociations n'ont pas abouti à un accord entre les deux parties.

- Existe-t-il une solution qui permettrait à la SCI du Mesly de poursuivre ses activités de location dans le cadre d'une zone requalifiée ?
- Les locataires de la SCI du Mesly peuvent-ils être relocalisés dans le périmètre de la ZAC ?

P.J. 7 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

REPONSES AUX OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE – 8 nov. au 8 déc. 2021 - PREALABLE A LA DECLARATION D UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA BALLASTIERE NORD A LIMEIL-BREVANNES

Les réponses sont faites dans l'ordre du PV de synthèse produit par Monsieur le Commissaire Enquêteur selon le plan suivant :

A- OBSERVATIONS DE LA SCI DU MESLY 2

1. Présentation du site de la SCI du Mesly 2
2. Sur la présentation du projet telle qu'il ressort des documents mis à disposition du public 3
   - A. Sur la composition du dossier d'enquête publique 4
   - B. Sur la confusion quant au périmètre de la DUP envisagée tel qu'il ressort du dossier d'enquête 4
   - C. Sur la nécessaire inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC et de la DUP 4
3. Sur l'absence de justification du projet 6
   - A. Sur l'absence de justification de l'utilité publique du projet 6
   - B. Sur le coût manifestement sous-estimé de l'opération 7
   - C. Sur l'absence de justification de la programmation 7
4. Sur la nécessaire évolution du périmètre de la ZAC et de la DUP 10
   - A. Sur la nécessaire exclusion du site de la SCI du Mesly du périmètre de la ZAC et de la DUP10
   - B. Sur la nécessaire prise en compte de la parcelle cadastrée AB n°367 dans le périmètre de la ZAC et de la DUP 11

B- Observation de M. Thomas KHABOU, Porte-parole du collectif citoyen "Vite le Téléval" 11

C – Questions du commissaire enquêteur 12

5. Concernant la phase travaux 12
   - A. Suivi des prescriptions des procédures de mise en application des mesure ERCA 12
   - B. Découverte de pollutions 13
   - C. Construire sur un sol non stabilisé 13
   - D. Espèces végétales exotiques invasives hors ZAC 13
   - E. Plantations futures 14
6. Concernant l'intérêt public du projet 14
   - A. Nombre d'emplois prévus sur la ZAC 14
7. Concernant les expropriations 15
   - A. Sur les parcelles de la SCI du Mesly 15

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

A- OBSERVATIONS DE LA SCI DU MESLY

1. Présentation du site de la SCI du Mesly

Sur la présentation qui est faite, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) porte à la connaissance du Commissaire Enquêteur les remarques suivantes :

Il est cité les SCI du Buis et Polangis dans cette partie de présentation sans que le lien avec la SCI du Mesly ne soit précisé, ni avéré.

Il est fait mention du projet de déviation de la RD29, qui ne longe pas le site de la Ballastière Nord et qui ne traverse pas la commune de Limeil-Brévannes.

Il est également à noter que la parcelle AB 367 n'est pas visée par la déclaration d'utilité publique, objet de l'enquête publique préalable.

Quant au bâti des bureaux, il est constitué d'Algeco, bungalow de chantier devenus fixes.

Bâtiment Suez devenu Osis (SCI du Mesly) sept 2019

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

On peut en outre voir sur le site une station de distribution de gazoil le long du hangar alors que les stations de distribution de carburant sont interdites par le règlement d'urbanisme de la ville en vigueur actuellement, dans cette zone AUD.

Poste de distribution de carburant - Bâtiment Suez devenu Osis (SCI du Mesly) sept 2019

Quant aux espaces verts de cette partie sud, la photo ci-dessus prise en 2019 et la vue aérienne, capture d'écran de géoportail insérée dans le document de la SCI du Mesly, ne permettent pas d'en repérer.

A la fin de cet article I. Présentation, il est écrit « ...s'agissant de son unique site à Limeil-Brévannes, elle (la SCI du Mesly) serait contrainte de cesser toute activité en Ile de France. » Alors qu'au début de ce même article, il est fait état de la liste et de l'implantation des différentes activités de la famille Bouissou. Le caractère unique de l'activité économique de la SCI du Mesly et de ses gérants Messieurs Bouissou ne semble donc pas avéré. La SCI affirme qu'aucune relocalisation n'est possible et cela n'est pas justifié. Les installations actuelles sont des parkings ou des lieux de stockage à ciel ouvert.

2. Sur la présentation du projet telle qu'il ressort des documents mis à disposition du public

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

A. Sur la composition du dossier d'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur a pu constater que le dossier papier disponible à l'Hôtel de Ville ainsi que sa version informatique sur publilégal était complet, contrairement au propos de la SCI du Mesly.

B. Sur la confusion quant au périmètre de la DUP envisagée tel qu'il ressort du dossier d'enquête

Le périmètre de la DUP ne peut être plus large que celui de la ZAC. Les parcelles dites « Valentin » n'étant pas incluses dans le périmètre de la ZAC, elles ne peuvent l'être dans celui de la DUP dont l'objet est de permettre l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des travaux de la ZAC.

Il est étonnant qu'alors que la SCI du Mesly engageait des contentieux sur la révision du PLU de la ville approuvée en séance du conseil de territoire du 26/09/2018 par délibération N°CT2018.5/097 et sur le permis de construire obtenu par l'entreprise Valentin/ EUROVIA le 7 septembre 2018, elle n'ait fait aucune observation lors des réunions de concertation qui se sont tenues en 2016 et 2017, ni même sur le dossier de création de ZAC approuvé le 9/12/2019.

C. Sur la nécessaire inclusion de la parcelle Valentin dans le périmètre de la ZAC et de la DUP

Avec les mêmes arguments, la SCI du Mesly affirme que d'une part, la parcelle dite Valentin située hors ZAC devrait être incluse dans la ZAC, et d'autre part, que la parcelle du Mesly située dans la ZAC devrait être exclue de la ZAC. Ces propos sont totalement contradictoires.

L'aménageur précise que la parcelle Valentin ne fait pas partie du projet global de la ZAC de la Ballastière Nord en raison de l'absence de lien programmatique, fonctionnel et architectural, comme il l'a indiqué en page 10 de sa réponse en date du 7/04/2021 à l'avis délibéré en date du 30/12/2020 de la MRAE sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord situé à Limeil-Brévannes :

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

«

La SPLA a pris note de la position de la MRAe considérant que la parcelle dite Valentin fait partie du projet global de la ZAC de la Ballastière Nord au sens de l'article L 122.1 du code de l'environnement.

Elle ne partage pas cette analyse en raison de l'absence de lien programmatique, fonctionnel et architectural. Le Conseil d'Etat a jugé dans une décision récente du 1er février 2021 dans l'affaire dite « Le Castellet-Falembert » que la proximité géographique de deux opérations ne suffisait pas à caractériser la qualification d'un projet global. Le considérant est le suivant "4. *Pour juger que le projet faisant l'objet du permis de construire en litige aurait dû être soumis à un examen au cas par cas afin de déterminer s'il devait donner lieu à une étude d'impact, le tribunal a estimé que le projet à prendre en compte pour l'application du 1° du I de l'article L. 122-1 du code de l'environnement n'était pas le seul projet de la société Le Castellet-Farembert faisant l'objet du permis de construire attaqué, mais qu'il fallait y incorporer celui identifié sur la parcelle adjacente cadastrée A 1759 au motif qu'ils formaient un projet global commun. Toutefois, en se fondant sur la perspective que cet autre projet avait la même finalité de construction de logements sociaux, sur la présence dans les plans annexés au dossier de la demande du permis de construire attaqué de deux passages menant à la parcelle A 1759, et sur la circonstance que ces projets, dont le second n'était, au demeurant, qu'hypothétique, s'inscrivaient dans le projet d'urbanisation de la zone tel qu'il ressort du plan local d'urbanisme, sans rechercher s'il existait entre eux des liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique, le tribunal a commis une erreur de droit* ».

Partant de ce raisonnement juridique, le projet de construction de la parcelle Valentin n'est pas une composante du projet global pour les raisons suivantes :

- Objet et temporalité du projet de construction : S'il est effectivement proche géographiquement, il répond à un besoin premier de l'entreprise Valentin qui est celui du déplacement du siège de l'entreprise. L'entreprise Valentin a déposé son permis de construire le 22 mai 2018. Il a été conçu avant la création de la ZAC et devait être initialement réalisé avant la ZAC.
- Indépendance fonctionnelle : L'alimentation de la parcelle en fluide est indépendante des réseaux de la ZAC (électricité, eau, eaux usées, eaux pluviales, réseau de chaleur...) Son alimentation en fluide se fera par des piquages réalisés directement sur les réseaux primaires situés rue Paul Valéry, différents et indépendants de la ZAC, conformément au plan joint en annexe b.
- Incertitude liée au projet de construction : Le projet de la parcelle Valentin n'est aucunement concrétisé à date. Aucune étude n'a été lancée. Il fait l'objet de plusieurs recours contentieux et a évolué plusieurs fois au gré de demandes de permis de construire modificatif. Les informations portées à la connaissance de la SPLA laissent présager d'autres évolutions qu'elle est dans l'incapacité d'anticiper et donc d'étudier de manière sérieuse, car elle ne maîtrise pas les décisions de ce maître d'ouvrage privé. Le projet est hypothétique au sens de la jurisprudence du conseil d'Etat précitée.

Dans ce contexte, la SPLA considère que le projet de construction de la parcelle Valentin est indépendant du projet de la ZAC de la Ballastière Nord, tant d'un point de vue réglementaire que d'un point de vue technique.

Ceci étant dit, pour répondre aux attentes de la MRAe et bien que le projet Valentin ne soit pas traité en tant que composante du projet global, la SPLA a décidé de l'intégrer à certaines des études techniques (études trafic, acoustique, air et santé et étude des potentiels en énergie renouvelable) et d'en étudier, pour ce qu'elle en connaît, des effets cumulés avec le projet de ZAC. Elle rappelle néanmoins que d'un point de vue réglementaire, le projet sis sur la parcelle dite Valentin n'est pas un projet dont les effets cumulés devraient être étudiés car il n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact.

Contrairement au propos de la SCI du Mesly, l'aménageur a complété et actualisé l'étude d'impact conformément à l'article R.122-5, II, e du code de l'environnement, en analysant les effets cumulés du projet de ZAC avec les projets existants ou approuvés, et indépendants du projet de ZAC, dont fait partie le projet de construction sur la parcelle dite « Valentin », comme il est précisé dans le mémoire en réponse en date du 7/04/2021 à l'avis délibéré en date du 30/12/2020 de la MRAE et complété par le mémoire en réponse en date du 8 juillet 2021 à l'avis délibéré en date du 30/06/2021 de la MRAE.

Comme l'écrit la SCI du Mesly en page 5 du PV de synthèse des observations et propositions recueillies : « le document de programmation économique (document utilisé lors de la procédure de concertation préalable (en 2016 puis en 2017)) ... indique précisément, sur la parcelle Valentin, l'implantation exacte des bâtiments que retiendra la société Valentin dans sa demande de permis de construire » : cette implantation exacte du bâti est bien la preuve

que les études sur l'implantation de la société Valentin avaient déjà été menées et que le projet a été conçu avant 2016, donc avant la création de la ZAC, approuvé en décembre 2019.

Concernant la voie de desserte de la ZAC, prévue en voirie lourde pour permettre son utilisation par des poids lourds, il est précisé que la ZAC de la Ballastière Nord est une ZAC dont le programme est d'accueillir :

- 20 000 m² de SDP bureaux
- et 25 000 m² de SDP destinés à des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI.

Pour que ces activités puissent fonctionner, un accès utilisable par des poids lourds est nécessaire et obligatoire.
Aussi, la voirie lourde en sens unique qui serait construite est bien destinée à tous les lots de la ZAC.

Il est remarqué l'attitude procédurière de la SCI du Mesly qui a intenté

- un recours contre le permis de construire obtenu 7/09/2018 par la société Valentin/EUROVIA et ses modificatifs, PCM1 en date du 23/12/2019 et PCM2 en date du 14/08/2020,
- un recours contre la révision en date du 26/09/2018 du PLU de la ville
- et qui conteste à présent le projet via les observations adressées au commissaire enquêteur.

3. Sur l'absence de justification du projet

A. Sur l'absence de justification de l'utilité publique du projet

Dans ce paragraphe, la SCI du Mesly reproche à l'aménageur de ne pas répondre aux besoins des entreprises locales.

A titre liminaire, il convient de rappeler que la satisfaction dudit besoin ne constitue pas la seule composante de l'utilité publique du projet.

En effet, la réalisation de la ZAC se trouve, en outre, justifiée par la requalification d'une emprise polluée, permettant notamment le développement économique de la ville de Limeil-Brévannes et du territoire GPSEA en prévoyant la construction dans un cadre qualitatif de locaux à usage d'activités et de bureaux, apportant de nouveaux emplois et une nouvelle dynamique au quartier tout en améliorant le cadre de vie des habitants par l'aménagement d'espaces publics paysagers, comme écrit dans la notice explicative page 36 pièce A du dossier d'enquête publique.

Ensuite, la SCI du Mesly considère que les entreprises dont l'implantation envisagée ne sont ni des PME/PMI, ni des entreprises locales. En réponse à cette observation, l'aménageur précise que :

Le lot 3C est sous promesse avec une entreprise de transformation de plexiglass, PMI aujourd'hui basée à Sucy-en-Brie (94) et qui vient s'agrandir pour accompagner le développement de son activité. Son dirigeant est un habitant du territoire. La ZAC vient là répondre aux besoins d'une PMI locale.

Le lot 3B est sous promesse avec un bureau d'études implanté à Santeny sur le territoire et qui cherche à s'agrandir et se rapprocher des transports en commun : la ZAC vient là répondre aux besoins d'une PME locale.

La société SAGAX ne viendra pas s'implanter sur la ZAC de la Ballastière Nord.

La société Emulithe a renoncé à son implantation sur la ZAC.

L'aménageur note que la SCI du Mesly a une activité de foncière immobilière, qu'elle n'est pas exploitant de l'activité, et que les locataires choisis par la SCI du Mesly (page 3 du document) sont :

- Une filiale du groupe OSIS rattaché au groupe multinational VEOLIA,
- Et la société VINCI construction France, groupe renommé à l'international.

Contrairement à ses propos en page 10 du PV de synthèse des observations et propositions recueillies du 8/11/2021 au 8/12/2021, la SCI du Mesly n'accueillent nullement des PME/PMI locales.

B. Sur le coût manifestement sous-estimé de l'opération

L'aménageur a saisi les domaines dans le cadre d'une estimation sommaire et globale et a considéré les montants indiqués par les domaines dans son évaluation en date du 8/10/2020 et prorogée en date du 27/10/2021 compte-tenu de l'absence d'évolution du marché.

La brigade domaniale produit son avis au regard de termes de référence permettant une comparaison entre les biens expropriés et les biens de même nature ayant fait l'objet d'un acte de cession publié.

Aussi, au stade de l'examen de l'utilité publique de l'opération, il s'agit de présenter une estimation sommaire des dépenses, telle qu'elle peut être raisonnablement évaluée à la date de l'enquête, au vu de l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'État.

C. Sur l'absence de justification de la programmation

Dans sa réponse en date du 8 juillet 2021, relu le 10 septembre 2021, à l'avis délibéré en date du 30/06/2021 de la MRAe, l'aménageur précise qu'il a tenu compte des études actualisées sur l'offre économique réalisées en 2019/2020. Il est ainsi écrit en page 8 :

« L'EPT GPSEA a fait réaliser en 2019/2020, 5 études sur l'immobilier d'entreprises ayant chacune des objectifs différents. Un extrait de ces études est présenté dans un document annexé au présent mémoire.
Les conclusions de ces études sont :
- Concernant les locaux d'activités, les entreprises ont tendance à préférer l'acquisition, néanmoins le marché étant tendu et l'offre insuffisante, elles sont amenées à s'orienter vers la location.

- A la location, les entreprises trouvent une offre locative dans le parc existant rénové et dans des locaux récents. Cependant la part du neuf, à la location, est très faible et représente 10% maximum du marché. De plus, il est pointé une inadéquation entre les surfaces proposées (supérieures à 300m²) et les besoins des entrepreneurs, à la location.

- Concernant les bureaux, le taux de vacances est au plus bas depuis 2011 et s'établit à 2.3% sous le seuil de fluidité du marché. GPSEA va pâtir à court terme d'une relative pénurie d'offre neuve.

Au regard de ces éléments, la ZAC de la Ballastière Nord permet d'offrir une offre neuve adaptée aux besoins des entrepreneurs à l'achat comme à la location, comme le confirme l'avancement de la commercialisation avec 67% de promesses de vente signées. »

Le site de la SCI du Mesly, comme il est décrit en page 2 de ses observations, accueille 2 bâtis pour une emprise au sol de 210+170 = 380 m² sur un foncier de 9 534 m² (soit 3,4% de la superficie du terrain). La quasi-totalité du terrain est occupé par un parking de camions ou d'engins de chantier, ou du stockage à ciel ouvert devant le quartier d'habitation : cette occupation du site, reflet d'une activité « nomade » lourde n'est en rien conforme aux prescriptions de la ZAC dont un des enjeux listés au §3.1 « les objectifs de l'opération de ZAC » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique est :

- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;

Et à l'article §3.5 « L'insertion du projet dans l'environnement » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique :
« Le projet et les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ont été élaborés afin d'intégrer le projet dans l'environnement existant :
En traitant le font urbain le long de la rue Paul Valéry et en proposant un volume de construction d'une hauteur de 2 étages seulement, afin de maintenir un accès au ciel et au paysage depuis les logements. Le parti architectural retenu, toiture en pente et ouvertures verticales, matériaux de teinte sobre, offrira des façades qualitatives face aux immeubles d'habitation. Ces immeubles sont réservés à une affectation bureaux, qui apportera dynamisme et calme, et assurera une transition entre l'habitation et les activités économiques. »

Aussi, la présence d'une aire de stationnement de poids lourds supportant des Algécos ne permet pas d'assurer une transition qualitative entre le quartier d'habitation et des surfaces de bureaux et d'activités.

L'occupation actuelle du site par les locataires de la SCI du Mesly, qui exploitent des activités logistiques et de stockage et dont l'emprise au sol des installations représente seulement 3,4% de la superficie du terrain, n'est pas non plus en cohérence avec le programme global prévisionnel des constructions tel que défini dans le dossier de création de la ZAC, en page 22 du rapport de présentation, qui exprime une ambition mettant en perspective le nombre d'emplois créés par rapport à l'occupation de l'espace :

> La programmation économique tend vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI. La programmation comprendra ainsi des activités génératrices d'emplois et non des activités logistiques créant peu d'emplois relativement à la place importante qu'elles demandent.

Les activités des entreprises retenues pour la ZAC seront conformes au programme de la ZAC et au PLU et notamment aux articles AUD 1 et AUD 2 rappelés ci-après.

La ZAC BALLASTIERE NORD est classée en zone AUD dont le règlement prévoit dans ses 1ers articles :

Art AUD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (extrait)

- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrière, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourd…
-
- Les activités industrielles ou artisanales susceptibles de créer des nuisances (bruit, pollution…) non compatibles avec les bâtiments résidentiels (stations-services, casses automobiles…) ;

Art AUD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (extrait)

- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leur dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ; en particulier :
  - Les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
  - Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

  Leur compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur ; en particulier : relative aux installations classées, à la protection et la mise en valeur des paysages, loi sur l'eau, loi sur le bruit, etc.

  En annexe 2 : DEFINITIONS du règlement, il est défini au chapitre « destination des locaux » l'activité industrielle comme :
  - Activité économique qui combine des facteurs de production (installations, approvisionnement, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

  Et l'activité artisanale, définie par le décret du 10 juin 1983, regroupe les entreprises :
  - N'employant en principe pas plus de 10 salariés,
  - Exerçant à titre principal ou secondaire, une activité de production, de transformation, de réparation, ou de prestations de services (à l'exclusion de la revente de marchandises en l'état, des activités de location simple ainsi que des professions intellectuelles), sous une forme sédentaire (boutique, atelier, chantier) foraine ou ambulante.

  Le cadre général de la programmation de la ZAC s'appuie parfaitement à ces définitions.

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

4. Sur la nécessaire évolution du périmètre de la ZAC et de la DUP

A. Sur la nécessaire exclusion du site de la SCI du Mesly du périmètre de la ZAC et de la DUP

En page 14 du PV de synthèse des observations et propositions recueillies du 8/11/2021 au 8/12/2021, la SCI du Mesly affirme ne pas vouloir bloquer le projet, cependant elle s'est attachée à bloquer les projets connexes :

1- Recours contre le permis de construire de la société Valentin/EUROVIA
2- Recours contre la révision de PLU de la Ville, et de la modification simplifiée. La SCI du Mesly a interjeté appel sur le jugement en 1ère instance.

La SCI du Mesly fait état des négociations avec l'EPT GPSEA alors même qu'elles ont été menées par l'intermédiaire de leurs avocats et à ce titre sont couvertes par le secret professionnel. En tout état de cause, de son propre aveu, la SCI reconnaît que l'EPT GPSEA était ouvert aux discussions bien que celles-ci n'aient pas abouti pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Comme expliqué ci-dessus, au §3.C, les activités des locataires de la SCI du Mesly ne correspondent ni à la programmation envisagée sur la ZAC ni au règlement du PLU en vigueur actuellement, ce compris les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui pour le secteur de la Ballastière Nord vise notamment à :
-la requalification de la zone d'activités existante
-la création d'une nouvelle zone d'activités
et également :
-La formation d'un paysage qualitatif qui assure une continuité entre le grand paysage et le cœur du nouveau quartier ;
-Un traitement qualitatif des limites et une gestion durable de l'eau en surface, par des bassins et des noues.
Extrait du paragraphe 5.2 « Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique.

D'ailleurs, dans le paragraphe 3.5 « L'insertion du projet dans l'environnement » de la notice explicative Pièce A du dossier d'enquête publique, il est spécifiquement écrit :

« Un travail de couture urbaine sera réalisé rue Paul Valéry : une large prairie fleurie, une allée piétonne en stabilisé de 4m et un alignement d'arbres le long de la chaussée existante prendront place permettant :
-D'assurer la continuité des cheminements piétons et cyclistes ;
-De créer des noues pour gérer les eaux de pluie ;
-D'offrir un habitat aux espèces protégées, présentes sur le site : oiseaux (tarier pâtre, linotte mélodieuse, chardonneret élégant, faucon crécerelle, martinet noir, moineau domestique, pouillot véloce, pinson des arbres), chauves-souris et insectes ;
-D'envisager à long terme le passage d'un transport en commun en site propre reliant Sucy à Orly ;
-De donner une respiration végétale aux habitants.

Cet aménagement de la rue Paul Valéry sera réalisé sur des parcelles, classées en tant qu'emplacement réservé au bénéfice de la Ville au PLU.

Les constructions abritant les activités économiques seront placées en cœur d'îlot sur des volumes limités à un rez de chaussée avec un accès des véhicules uniquement possible depuis la voie circulée interne à la ZAC. »

Aussi, le site actuel appartenant à la SCI du Mesly ne peut être maintenu en l'état, et ne peut être exclu du périmètre de la ZAC puisque :
Les accès des véhicules ne seront plus possibles par la rue Paul Valéry ;
Comme reconnaît elle-même la SCI du Mesly en page 25 de ses observations, une absence de cohérence visuelle entre le site actuel et la ZAC est réelle.
Et les aménagements légers proposés par la SCI du Mesly en limite séparative paraissent dérisoires au regard d'un parking en enrobé de quelques 5 000 m² adossé à un entreposage de matériel de chantier de TP de la même superficie (5 000 m²) en prise directe sur les logements et ne constituant aucunement une coupure protégeant les habitations des activités.
Ainsi, en maintenant l'exploitation de son site par la SCI, le travail de couture urbaine ne pourrait être réalisé.

Le site actuel est également non conforme aux prescriptions de la ZAC en matière de perméabilisation des surfaces de parkings et de traitements des eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, un maintien du site de la SCI du Mesly dans l'état actuel avec les activités qui y sont logées, n'est pas envisageable au regard du programme de la ZAC de la Ballastière Nord tel que décrit dans le dossier de création approuvé en conseil de territoire du 9/12/2019.

B. Sur la nécessaire prise en compte de la parcelle cadastrée AB n°367 dans le périmètre de la ZAC et de la DUP

La parcelle AB N°367 est couverte par un emplacement réservé au titre du PLU, pour un futur élargissement de la rue Paul Valéry, la construction d'une piste cyclable, et un éventuel transport en commun qui dépasse le secteur de la ZAC. A ce titre, elle ne peut être incluse dans le périmètre d'une ZAC.

Certes, le futur équipement profitera notamment aux futurs occupants et usagers de la ZAC, c'est pourquoi la sincérité de l'estimation sommaire des dépenses commandait de tenir compte de son coût.

B- Observation de M. Thomas KHABOU, Porte-parole du collectif citoyen "Vite le Televal"

sur le registre dématérialisé, le 7 décembre 2021
Ce projet est utile au développement de Limeil-Brévannes et du sud Val-de-Marne. Toutefois, il se doit d'améliorer sensiblement le cadre de vie particulièrement dégradé dans ce secteur de la commune.
Aussi, ce projet doit être pleinement compatible avec le téléphérique urbain Téléval dont les travaux débuteront en 2022. Le Téléval constitue la seule véritable amélioration des transports publics et de l'environnement local. Il ne peut pas être remis en cause ou contrarié par le projet de la présente enquête publique.
Ce risque écarté, ces aménagements seront bienvenus.

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

Réponse de l'aménageur SPLA GPSEAD

L'aménageur confirme que le projet de la ZAC de la Ballastière Nord est hors du périmètre du téléphérique urbain et de ses travaux. Les projets sont séparés par le route départementale RD 110, comme représenté sur le plan ci-dessous :

Par ailleurs, l'aménageur informe qu'il est en relation avec ile de France Mobilités et a demandé que les liaisons avec les circulations piétonnes et cyclables soient assurées.

C – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nota : le texte surligné en vert correspond au texte du Commissaire Enquêteur.

5. Concernant la phase travaux

A. Suivi des prescriptions des procédures de mise en application des mesure ERCA

Question : Le projet génère un impact environnemental pris en compte par les mesures ERCA, particulièrement durant la phase travaux. Ces dernières peuvent être très contraignantes, notamment dans les opérations préliminaires de dépollution, dans le phasage des travaux en fonction de l'écologie des espèces, pour éviter la dissémination des espèces végétales invasives.

La confiance n'est pas en lien avec le besoin de contrôle et n'empêche pas de vérifier le respect des procédures.

- Est-il envisagé un suivi des prescriptions durant toute cette phase chantier par un organisme extérieur et indépendant qui pourrait vérifier sur le terrain la bonne application des prescriptions de façon sporadique, voire permanente ?

Concernant les mesures liées à la pollution du site demandées par Géolia, bureau d'études spécialisé en matière de pollution des sols, l'aménageur a demandé et confié une mission à Géolia pour le suivi de la mise en application de ces mesures pendant la phase chantier.
D'ores et déjà, Géolia participe aux réunions de préparation de chantier et validera les procédures d'alerte en cas de découverte de pollution.
Géolia réceptionnera les installations de chantier destinées aux ouvriers.
Puis Géolia assurera des visites de chantier pour vérifier la bonne application des process définis en amont.

Concernant les espèces végétales invasives, le cabinet Merlin, maître d'œuvre, a dans sa mission la validation du plan d'installation de chantier et notamment du lave-roues pour camions et doit en vérifier la bonne utilisation. Le maître d'œuvre doit également collecter les bons de suivi des déchets ou valider avec Géolia et Aliséa, Bureau d'études biodiversité, le traitement et évacuation des espèces invasives, notamment de la renouée du Japon.

B. Découverte de pollutions

Question : L'étude d'impact fait état d'une hétérogénéité globale des pollutions, ne permettant pas d'établir un état des lieux fiable et exhaustif de la qualité des sols.

- Quelle est la latitude opérationnelle et financière du maître d'ouvrage en cas de découverte de pollutions supérieures à l'attente lors du terrassement ?

Conscient de cette hétérogénéité, l'aménageur a organisé le marché de l'entreprise en 2 parties :
Une partie forfaitaire (DPGF) et une partie au bordereau indiquant un prix unitaire pour l'évacuation des pollutions imprévues qu'il serait possible de rencontrer (BPU).
Par ailleurs, l'aléa a été estimé à 20% du prix du marché par Géolia et ce montant a été pris en compte dans le bilan.

C. Construire sur un sol non stabilisé

Question : Les bâtiments sur les différents lots vont reposer sur des terrains comblés par des déblais et dépôts divers. Il n'est pas prévu de sous-sol mais des vides sanitaires.

- Comment est pris en compte le problème d'un sol qui n'est pas entièrement stabilisé à cause de l'évolution des sources de pollutions volatiles ?

Les maîtres d'ouvrages, promoteurs ou constructeurs, ont prévu de fonder les bâtiments sur des pieux descendus à environ 15 mètres de profondeur. Cette profondeur correspond au niveau du sol naturel, c'est-à-dire au-delà de la partie qui a été exploitée en carrière puis remblayée par des déchets divers et variés.

D. Espèces végétales exotiques invasives hors ZAC

Question : Les espèces végétales exotiques invasives sont très représentées sur la parcelle Valentin derrière la chaufferie (Robinier faux-acacia, Renouée du Japon, Ailante...).

- Seront-elles également supprimées dans la lutte contre leur expansion lors de la phase travaux ?

L'aménageur intervient uniquement sur les terrains qui lui appartiennent, c'est-à-dire ceux situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC et ne peut donc traiter les espèces végétales

invasives sur les parcelles référencées AB 525/526/527/528/531/533/537/538 appartenant à l'EPT GPSEA et pour lesquelles une promesse de vente est signée entre l'EPT GPSEA et l'entreprise VALENTIN/EUROVIA.

E. Plantations futures

Question : La restauration de la végétation prévoit le long des voies piétonnes publiques des arbres denses et en limite de parcelles quelques arbres isolés.

- Même par l'apport de terre végétale saine, la profondeur du sol sera-t-elle suffisante pour accueillir le système racinaire des arbres de haute tige ?

Des fosses d'une profondeur de 1m sont prévues pour accueillir les arbres et seront réalisées sur toute la longueur de la bande d'espace vert. Ce type de fosses est adapté aux essences choisies, qui ont un système racinaire traçant et non pivotant.

6. Concernant l'intérêt public du projet

A. Nombre d'emplois prévus sur la ZAC

Question : La pièce A du dossier indique page 42 « La réalisation de la ZAC engendre le transfert de 3 sociétés qui emploient un nombre limité de salariés sur le site…La réalisation et les nouveaux lots construits viennent, quant à eux, apporter à terme environ 1150 emplois. »

- Sur quels critères fiables cette estimation peut être établie ?

Le tableau suivant présente le nombre d'emplois prévisionnel sur la ZAC, une fois achevée. Ces données se basent

- Soit sur les chiffres transmis par les entreprises qui viennent s'implanter et qui ont communiqué leur nombre de salariés actuel et leur évolution projetée : Eiffage GC / CAE / PLASTI D
- Soit sur les ratios connus pour ce type de bâti, comme indiqué page 269 de l'étude d'impact : pour les activités industrielles 1 pers/ 60m² SDP
  Pour les bureaux 1pers/20m² SDP pour ASTIOM /GEFEC /VECTURA/ LOTS 2D/E

Le 21 décembre 2021

ZAC BALLASTIERE NORD LIMEIL BREVANNES bilan emploi								
						mis à jour en janv 2021		
					Version 1 avec la SCI DU MESLY lot 2B		Version 2 avec un prospect lot 2B	
Preneurs sous protocole ou promesse	parcelle	parcelle (m²)	bureaux (m²)	activités (m²)	Nombre d'emplois version du mesly	emplois créés à court terme	Nombre d'emplois version prospect	emplois créés à court terme
EIFFAGE GENIE CIVIL	LOT 1A	3 300	2 200	-	246	-	246	-
ASTIOM	LOT 1B	13 710	1 137	5 685	152	15	152	15
		17 010	3 337	5 685	398	15	398	15
Preneurs sous protocole ou promesse	parcelle	parcelle (m²)	bureaux (m²)	activités (m²)	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme
GEFEC	LOT 2A	7 150	655	3 435	90	9	90	4
GEFEC	LOT 2C	3 668	300	1 170	35	3	35	3
SCI du Mesly ou prospect	LOT 2B	10 742	995	4 200	40		120	12
Bureaux sous protocole	LOT 2D	2 653	2 400	1 200	140	14	140	14
Bureaux sous protocole	LOT 2E	5 432	1 200	600	70	7	70	7
		29 645	5 550	10 605	375	33	454	40
Preneurs sous promesse	parcelle	parcelle (m²)	bureaux (m²)	activités (m²)	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme	Nombre d'emplois	emplois créés à court terme
GEFEC	LOT 3A	9 461	700	3 500	93	9	93	9
CAE	LOT 3B	3 000	2 100	-	30	9	30	9
PLASTI D	LOT 3C	5 000	175	1 150	6	9	6	9
VECTURA	LOT 3D	8 114	750	2 500	79	8	79	8
		25 575	3 725	7 150	209	35	209	35
TOTAL		72 230	12 612	23 440	**981**	**83**	**1 060**	**90**
		nombre total d'emplois sur le site				1 064		1 150

Une colonne présente les résultats avec la SCI du Mesly (lot 2B) et les activités actuelles maintenues sur site et une autre avec un lot 2B aménagé par un prospect. Un écart de 86 emplois est constaté. Une relocalisation des activités s'avère positive sur le bilan emploi.

7. Concernant les expropriations

A. Sur les parcelles de la SCI du Mesly

Dans un premier temps GPSEA a proposé une relocalisation sur une autre emprise de la Ballastière Nord (17 octobre 2019), option qui semblait convenir à la SCI du Mesly (20 novembre 2019). Le 18 septembre 2020, le Président de GPSEA constate que les négociations n'ont pas abouti à un accord entre les deux parties.

- Existe-t-il une solution qui permettrait à la SCI du Mesly de poursuivre ses activités de location dans le cadre d'une zone requalifiée ?
- Les locataires de la SCI du Mesly peuvent-ils être relocalisés dans le périmètre de la ZAC ?

Comme écrit au §4. A du présent document, la SCI du Mesly fait état des négociations avec l'EPT GPSEA et reconnaît que l'EPT GPSEA était ouvert aux discussions bien que celles-ci n'aient pas abouti. Cependant compte-tenu du nombre de procédures initiées parla SCI du Mesly, l'EPT GPSEA et l'aménageur s'interrogent sur l'aboutissement de nouvelles discussions et précisent ici l'état d'avancement des procédures :

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

Concernant les procédures contre le permis VALENTIN/EUROVIA obtenu le 7/09/2018, et ces 2 modificatifs, la SCI du Mesly a introduit un recours le 7/03/2019, en demande d'annulation du permis de construire obtenu, soutenant essentiellement que le projet était incompatible avec les dispositions de la zone AUD du PLU. Par un jugement en date du 21/10/2021, le tribunal administratif de Melun a partiellement annulé l'arrêté délivrant le permis de construire uniquement en tant qu'il prévoyait la réalisation d'un poste de distribution de carburant, ce que l'article AUD 1 du PLU de la commune interdit. L'ensemble des autres moyens ont été rejetés et le reste du permis validé par le juge.

Par ailleurs, il est à noter que le jugement du tribunal administratif en date du 29/12/2019 a rejeté l'ensemble des moyens soulevés par la SCI du Mesly dans le recours engagé contre le PLU et qui demandait l'annulation de la révision de ce PLU. La SCI du Mesly a interjeté appel et l'arrêt en date du 9/12/2021 de la cour administrative d'appel a confirmé le 1er jugement et rejeté la requête de la SCI du Mesly

Aussi compte tenu du nombre de procédures lancées par la SCI du Mesly, le chemin de la transaction ne semble pas celui choisi par la SCI du Mesly et ses gérants, malgré les réunions provoquées par les porteurs du projet.

Cependant, l'aménageur proposera à la SCI du Mesly de reprendre les échanges pour tenter une transaction amiable.

Quant aux locataires de la SCI du Mesly, l'activité du groupe Vinci de stockage de matériel lourd et de dimension conséquente, sur une superficie de 5 000 m² environ, sans emploi fixe sur site, ne correspond pas au programme de la ZAC et à l'un des objectifs poursuivis :

- Déployer une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, compatible avec le quartier d'habitation des Temps Durables et le projet de requalification de la rue Albert Garry/ Paul Valéry. Extrait de la page 16 de la notice de présentation du dossier (pièce A) en vue de la DUP.

et n'est en cohérence avec le programme global prévisionnel des constructions défini dans le dossier de création de la ZAC et en page 22 du rapport de présentation, où il est précisé :

> PME/PMI. La programmation comprendra ainsi des activités génératrices d'emplois et non des activités logistiques créant peu d'emplois relativement à la place importante qu'elles demandent.

L'aménageur s'engage à rencontrer le groupe Vinci pour élaborer en concertation avec lui un planning de déplacement de ses activités et des solutions de repli du matériel, si nécessaire. L'aménageur vient en effet d'être informé de son départ au 31/12/2021, information à vérifier.

Pour la société **OSIS Sanitra Services**, occupant 5 000 m² de terrain environ avec 170m² de bureaux dans des Algeco devenus fixes et un hangar, et employant, selon les écrits de la SCI du Mesly, 40 personnes, l'aménageur a pris contact, une fois les opérations de marché stabilisées, avec cette filiale du groupe Suez jusqu'en juin 2021, puis rattachée au groupe Véolia via sa filiale SARP à ce jour.

Sud Est Avenir Développement

Le 21 décembre 2021

PDF | **Communiqué de presse : Paris, le 18 mai 2021 - Acquisition d'OSIS** (81.09 Ko)

Veolia annonce ce jour la finalisation de l'acquisition, via sa filiale SARP, de Suez RV OSIS, filiale du groupe Suez, après autorisation de l'Autorité de la concurrence. Spécialisées dans l'entretien de réseaux, d'ouvrages d'assainissement et dans les services de maintenance et nettoyage industriels, les équipes d'OSIS, leurs expertises et compétences viendront renforcer celles de SARP.

Au travers de sa filiale SARP, Veolia dispose de nombreux savoir-faire en matière d'assainissement et de maintenance industrielle sur le territoire français. Le rapprochement de SARP et d'OSIS permettra au groupe Veolia de se positionner comme un acteur de premier plan dans ce domaine et offrira, grâce à leurs complémentarités, la possibilité aux deux entités de proposer de nouveaux services à haute valeur ajoutée à leurs clients publics, tertiaires et industriels, en couvrant l'ensemble du territoire français. Fort de ses 6 700 collaborateurs, le nouvel ensemble représentera un chiffre d'affaires d'environ 750 millions d'euros.

Le feu vert de l'Autorité de la concurrence pour cette acquisition a été donné le 28 avril 2021 sous condition de cession par SARP de 8 agences d'OSIS, situées essentiellement en Ile-de-France.

Ces installations telles que connues de l'aménageur ne correspondent ni aux critères et enjeux de la ZAC, ni au règlement du PLU en vigueur pour les points suivants :

- Accueillir des PME locales : ici un groupe multinational.
- La constitution d'un tissu d'activités en optimisant les aménagements ; aucune optimisation d'aménagements avec 93% de la surface occupée par des parkings d'engins et de camions.
- Le nombre de places de stationnement autorisé au PLU, annexe 1 du règlement, est de 1 place pour 150m² de locaux entrepôts ou industrie, soit 1.4 place au regard des 210m² de locaux existants et 1 place pour 55m² de bureaux, soit 3 places au regard des 170m² existants. Le nombre de places existantes excède de loin les 4 places autorisées par le PLU en vigueur.
- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ; des Algecos de chantier pour bureaux ne répondant pas au caractère qualitatif demandé par la ville.
- Les activités de distribution de carburants interdites en zone AUD du PLU.
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice de la biodiversité, des habitants du quartier et des futurs salariés (alors qu'actuellement le site est principalement occupé par un parking en enrobé imperméable).

Il est engagé une concertation avec Osis et il sera proposé une ou plusieurs solutions de nouvelle implantation.

Si l'activité de SCI, bailleur de surfaces d'activités industrielles, pourrait s'exercer dans le périmètre de la ZAC, les activités des locataires actuels de la SCI ne correspondent pas aux objectifs et enjeux recherchés dans le cadre de cette opération, et tels que traduits règlementairement au sein du PLU, en parfaite concordance avec les orientations du document de planification à l'échelle régionale, à savoir le SDRIF, qui préconise une densification de la zone.