

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL 12

Grand Orly Seine Bièvre

Zac des Bords de Seine Aval- Athis-Mons

ENQUÊTE UNIQUE PRÉALABLE À

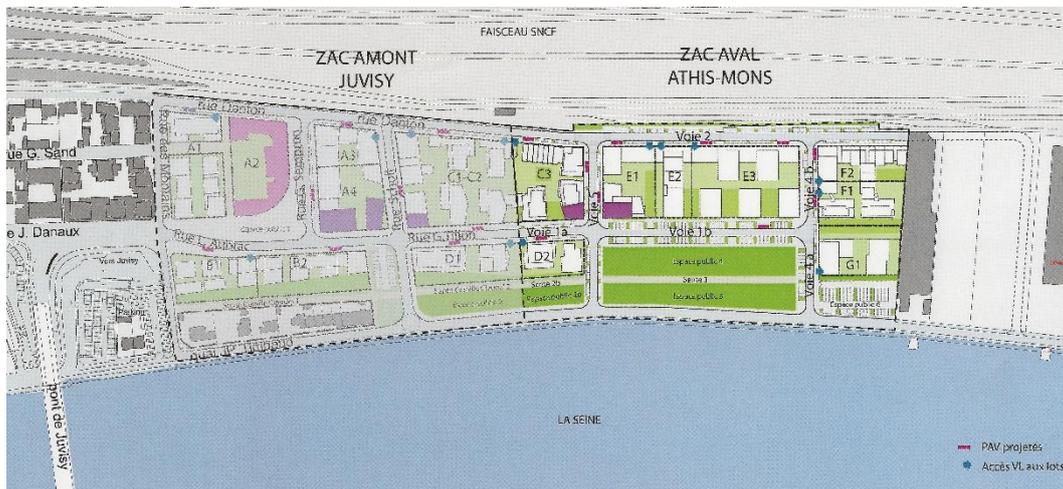
LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

Enquête ouverte du lundi 14 janvier 2019 au samedi 16 février 2019

Arrêté préfectoral du 17 décembre 2018

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Conclusion et avis du commissaire enquêteur



Mars 2019

Pierre Yves NICOL commissaire enquêteur

I. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE L'ENQUÊTE UNIQUE

La commune d'Athis-Mons est bordée à l'Est par la Seine. La partie basse de la commune est occupée en grande partie par une gare de triage. Entre cette emprise ferroviaire et la Seine s'étend une zone industrielle aujourd'hui en partie en friche.

Le périmètre du projet de la « **ZAC Bords de Seine Aval** », en limite de la commune de Juvisy est implanté sur cette zone industrielle entre la Seine et l'emprise ferroviaire.

Il est à noter que l'opération « ZAC des Bords de Seine Aval » sur la commune d'Athis-Mons, a été précédée par la réalisation d'une opération similaire sur la commune de Juvisy appelée « ZAC des Bords de Seine amont ».

II. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

La « ZAC Bords de Seine aval » a une superficie d'environ 37000 m². Le programme des constructions de la ZAC comporte 34675 m² de planchers, essentiellement de logements.

Le programme des équipements publics comprend les voies de desserte, trottoirs et stationnements, et l'ensemble des réseaux publics. Un groupe scolaire financé au prorata des besoins de chaque ZAC a été construit sur la « ZAC Bords de Seine amont » sur la commune de Juvisy.

Le programme des équipements comprend également :

Un parc public paysager d'environ 0.67 ha, objet de la présente enquête unique.

III. PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DUP , ET OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Ceux-ci sont précisés dans le chapitre 2 sous-chapitre F (page 30) de la Notice de présentation :

« Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la « ZAC Bords de Seine Aval ». Les terrains à maîtriser objets du présent dossier sont constitués de propriétés privées qui sont de trois ordres :

- *Une friche industrielle sur deux parcelles d'une superficie totale de 2620 m² ;*
- *Un local commercial en activité d'une superficie de 692 m² avec un logement de 100 m² ;*
- *Quatre parcelles d'habitat dont trois de maisons individuelles et une d'un immeuble de 12 logements.*

Le reste du foncier de la ZAC Bords de Seine Aval est maîtrisé soit par l'aménageur (espaces publics et lots à céder), soit par les constructeurs (promoteur immobilier). Seules certaines emprises nécessaires à la réalisation du parc paysager restent à acquérir ; A ce jour, 35% des

emprises du parc paysager sont maîtrisés par l'aménageur ; il reste ainsi 7 parcelles à acquérir appartenant à 6 propriétaires, (nb : en réalité la parcelle P54 appartient à 3 propriétaires et l'immeuble de 12 logements, parcelle P74, appartient à une propriétaire et à 5 nus-propriétaires). Ces parcelles font l'objet de l'enquête parcellaire dans la mesure où la maîtrise de ce foncier est nécessaire pour réaliser le parc paysager. C'est pourquoi il s'est avéré nécessaire de solliciter une déclaration d'utilité publique. »

La suite du sous-chapitre F exprime la nécessité de maîtriser ce foncier pour réaliser le parc paysager et exprime les arguments justifiant ce choix urbanistique. Je développerai cet argumentaire ci-après.

Je regrette vivement que ce sous-chapitre qui est l'objet même de l'enquête unique ne figure pas en tête de la Notice de présentation et qu'il faut pour le commissaire enquêteur comme pour le public arriver à la trentième page de ce document pour prendre connaissance de l'objet de cette enquête unique.

IV. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Au terme de l'enquête publique unique du lundi 14 janvier 2019 à 8h30, au samedi 16 février 2019 à 12h00 préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), du projet et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, les conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la partie DUP, sont les suivants :

Sur les documents mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public correspond effectivement aux éléments réglementaires prévus pour une telle enquête mais les conditions de leur présentation au public font l'objet d'une observation du commissaire enquêteur développée au chapitre : PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DUP ET OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE (voir ci-dessus). Il ne permettait pas au public de s'informer clairement, sans avoir lu attentivement la « Note de présentation du dossier » sur l'objet de l'enquête qui ne portait pas sur l'ensemble de la ZAC - d'ailleurs en cours de réalisation - mais sur les parcelles restant à acquérir par l'opérateur, ESSONNE AMÉNAGEMENT pour réaliser la partie « Parc paysager. »

Sur les conditions du déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur est fondé à considérer que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, après avoir constaté que :

- L'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué.
- Les deux annonces prévues dans la presse par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux.
- Le registre d'enquête publique à feuilles non mobiles ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la Mairie, et clos par Mme la Maire d'Athis-Mons.

- Le registre d'enquête dématérialisé ouvert et refermé par PUBLILÉGAL a bien été mis à disposition du public du lundi 14 janvier 2019 à 8h30, au samedi 16 février 2019 à 12h00.
- Le dossier d'enquête publique papier a été tenu à disposition du public en Mairie d'Athis-Mons, (Centre administratif), et le dossier dématérialisé a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête, et consultable aux Services techniques de la commune.
- Les permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et heures prévus.
- Les notifications individuelles du dépôt des dossiers dans les mairies à chacun des ayants-droit figurant sur les états parcellaires ou leurs mandataires, sous plis recommandés avec avis de réception ont bien été effectués. Il y a eu 7 notifications non parvenues, elles ont bien été affichées sur le panneau administratif de la Mairie. Leur récapitulation figure dans le tableau inclus dans l'Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire.

Sur la compatibilité de la DUT avec les documents d'urbanisme de normes supérieures

Le dossier d'enquête publique et notamment l'Étude d'impact et son addendum, démontre la compatibilité de la ZAC aval, et donc de la partie de la ZAC nommé Parc paysager objet de la DUP, avec les documents de normes supérieures, principalement :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France, (SDRIF).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des eaux (SDAGE), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUIF).
- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air d'Ile de France (PRQA).
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile de France, (PPA).
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE), Police de l'eau a donné un avis favorable sur ce projet le 15 mars 2018.
- Le PLU de la commune d'Athis-Mons, dont l'OAP n°2 correspond à la ZAC des Bords de Seine Aval. L'aménagement du Parc paysager devra notamment se conformer à l'article 13 de la zone AU du règlement du PLU.

Sur l'étude d'impact

L'étude d'impact du dossier soumis à l'enquête publique, analyse les conséquences du projet sur l'environnement du site et sur la santé, de l'ensemble de la ZAC. Les principaux effets (positif (+), négatif (-), ou neutres (=)) concernent l'ensemble du projet. Certains s'appliquent plus particulièrement au parc paysager :

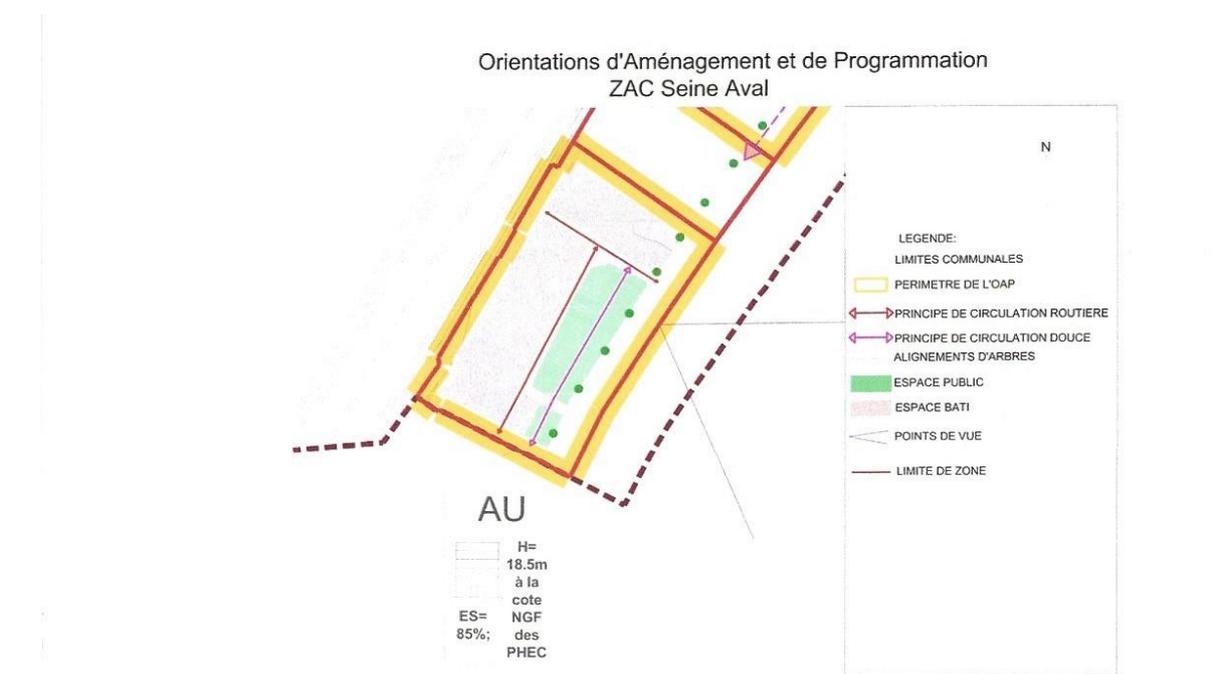
- Augmentation des besoins en eau pour l'entretien des espaces verts (-)
- Maintien de la logique générale des bassins versants (+)

- Modification de l'habitat d'espèces animales protégées et/ou patrimoniales (- et +)
- Aménagement des espaces en faveur de la biodiversité avec l'aménagement d'espaces verts et paysager (+)
- Aménagement en bordure de la ZNIFP (=)
- Absence d'incidence notable sur le site Natura 2000 (=)
- Création de vues remarquable sur la Seine (+)
- Modification des perspectives du site dans le grand paysage, visibilité depuis la base de loisirs et depuis le pont de Juvisy (+)
- Requalification paysagère de friches industrielles (+)

Cette étude montre que l'impact de la création de ce parc sur l'environnement du site est nettement positif.

Sur les observations du public

Le très faible nombre d'observations du public, peut se comprendre par le fait qu'une enquête sur la révision du PLU de la commune avait eu lieu en mars 2018. Dans le dossier de cette enquête figurait le plan masse de l'OAP N°2, conforme à celui de la ZAC des Bords de Seine Aval soumise à la présente enquête:



La seule modification de la ZAC dans la présente enquête concerne l'îlot aval côté Seine, en zone rouge du PPRI, qui n'est plus bâti mais remplacé par un parking, (voir le plan masse en tête du document).

Une observation du public remet en cause la superficie de ce parc. Pour ma part je suis en accord avec l'argumentaire d'ESSONNE AMÉNAGEMENT pour justifier la création et l'emprise de ce parc :

« La maîtrise de ce foncier est primordiale pour réaliser le parc paysager dans sa globalité. Le choix de réalisation du parc paysager vise à répondre aux objectifs communautaires suivants :

→ Répondre à des enjeux de mixité urbaine, sociale et de développement durable, notamment en intégrant les contraintes du Plan de Prévention des Risques Inondation,

→ Mettre en valeur la présence de la Seine et de ses rives notamment dans la conception des nouveaux espaces publics d'agrément par la promotion de circulations douces et piétonnes,

→ Rechercher des améliorations de liaisons piétonnes entre ce site et le quartier existant de Juvisy-sur-Orge vers lequel sera nécessairement tournée la vie des habitants et actifs de ce site.

Le principe de traitement paysager de l'opération est de s'orienter vers la façade noble de l'opération : la Seine, en opposition aux voies ferrées. C'est dans cet esprit que le parc paysager a été imaginé le long des quais pour que chaque bâtiment puisse bénéficier d'une vue sur le parc. Ce parc a également été conçu en fonction du caractère inondable du site. En effet, dans la mesure où la zone rouge du PPRI étant inconstructible, il a été acté pour cet espace de le transformer en espace vert d'agrément. Les objectifs du parc sont les suivants :

– Requalifier les friches urbaines ;

– Aménager les terrains inconstructibles situés en zone rouge du PPRI ;

– Offrir aux habitants un espace vert d'agrément favorisant les circulations douces ;

– Maintenir les espèces à valeur patrimoniale identifiées sur le site ou à défaut optimiser le développement d'une biodiversité de substitution ;

– Améliorer la zone d'expansion des crues de la Seine.

Afin de poursuivre ces objectifs, l'acquisition du foncier s'avère nécessaire pour réaliser les travaux du parc. »

Les autres observations du public n'ont pas pour objet la réalisation du parc paysager, si ce n'est de sa superficie, et n'entrent pas directement dans le cadre de l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique.

Sur les éléments pour et contre du projet :

Les éléments pour l'utilité publique du projet ont été développés ci-dessus.

Dans les observations du public, une personne souhaiterait limiter l'emprise du parc à la zone rouge du PPRI.

Les éléments pour la réduction de la surface de ce parc paysager, compte-tenu que la partie en zone rouge du PPRI du projet est inconstructible, pourraient être :

- La création d'immeubles de logements sur la partie du parc en zone verte du PPRI. Outre que ce parc d'environ 0.67 hectares est le seul espace vert important pour les deux ZAC amont et aval, ainsi que pour l'ensemble du quartier du pont de Juvisy et de la gare de Juvisy côté Seine, les promoteurs des immeubles donnant sur ce projet de parc vendent non seulement des mètres carrés d'appartements mais aussi la vue sur

ce parc et au-delà sur la Seine et le parc du Port aux Cerises, sur l'autre rive du fleuve. Il ne serait donc pas possible de faire machine arrière et de créer des vis-à-vis face aux immeubles en construction.

- L'implantation de nouveaux équipements publics. Or ceux-ci ont été prévus dans l'opération des deux ZAC, (école, commerces en rez-de-chaussée d'immeubles).

A l'examen du dossier de consultation du public, je ne discerne pas la possibilité de s'opposer à ce projet sur l'ensemble de la surface envisagée, ou à son implantation en bord de Seine, et à fortiori je ne suis pas en capacité de proposer un contre-projet.

V. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est nécessaire pour acquérir 7 parcelles qui font l'objet de l'enquête parcellaire.

Compte tenu de la conformité des documents mis à la disposition du public,

Compte tenu de la conformité et des bonnes conditions de déroulement de l'enquête,

Compte tenu de la compatibilité de la DUP avec les documents d'urbanisme de normes supérieures,

Compte tenu que la réalisation du Parc paysager est un élément favorable sur l'impact de la ZAC sur l'environnement,

Compte tenu qu'en réponse à une observation du public, j'estime que l'emprise du Parc paysager telle qu'elle figure dans la ZAC est pertinente,

Compte tenu que je considère qu'il n'y a pas objectivement d'éléments contre la réalisation du Parc paysager,

En conséquence je donne un **AVIS FAVORABLE** Sans réserve, à la Déclaration d'Utilité Publique, de la ZAC des Bords de Seine Aval à Athis-Mons.

Breuillet le 12 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Pierre Yves NICOL