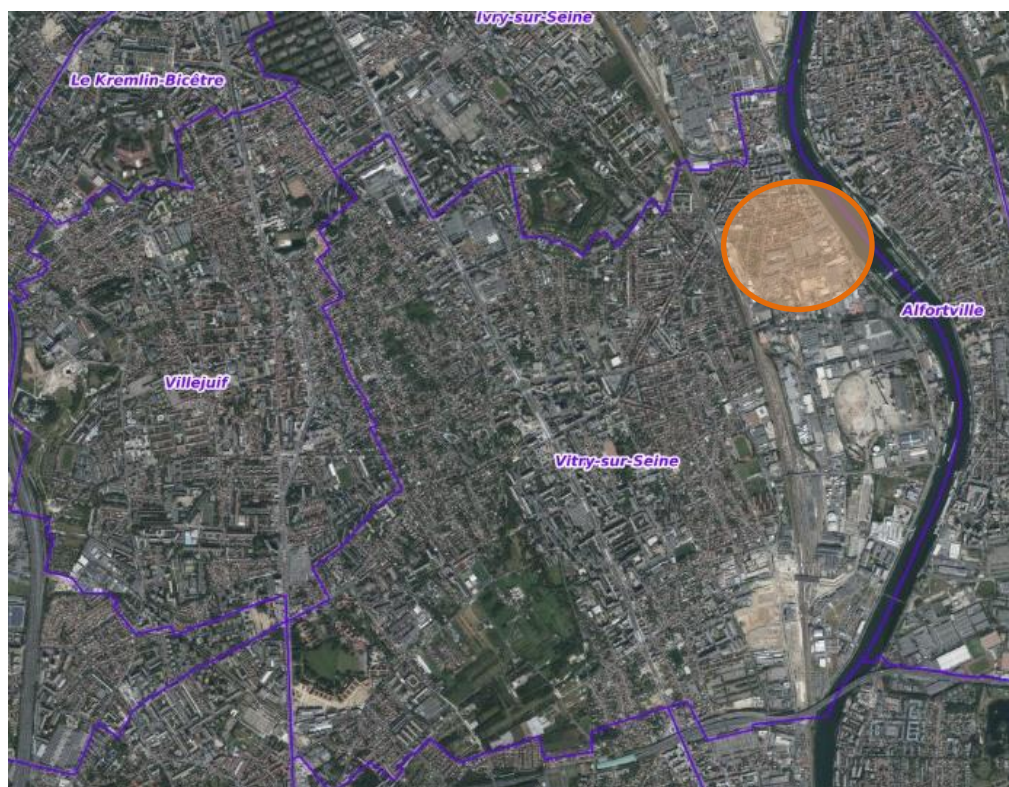


DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE (94400)



ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET :

« Enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ».

Enquête publique unique du lundi 19 juin au lundi 19 juillet 2023 inclus.

RAPPORT & CONCLUSIONS

Gilles de SORBIER de POUGNADORESSE commissaire-enquêteur

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE	5
GENERALITES	5
PREAMBULE HISTORIQUE	5
GEOGRAPHIE ET GEOLOGIE	5
URBANISME	6
PRINCIPAUX MONUMENTS	6
PHOTOS DU SITE	9
PROCEDURE ANTERIEURE	10
CADRE GENERAL	10
L'enquête Publique	10
Textes Législatifs et Réglementaires	10
Principaux acteurs	11
OBJET DE L'ENQUÊTE	11
<u>L'expropriation (enquête parcellaire)</u>	11
<u>Etat parcellaire – liste des propriétaires</u>	13
<u>La Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)</u>	26
LE PROGRAMME	27
<u>Ilots de Seine – Secteur CAVELL</u>	27
<u>Cours de la gare – secteur GARE</u>	27
<u>Secteur CAVELL et GARE</u>	28
<u>Contraintes et servitudes</u>	29
<u>Les risques d'inondation</u>	29
<u>Pollutions et nuisances</u>	30
<u>Air et santé</u>	30
<u>Servitudes</u>	31
<u>Coût financier et coût d'acquisition</u>	31
<u>Le phasage</u>	31
LE CADRE JURIDIQUE	31
<u>Le S.D.R.I.F. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030</u>	31
<u>L' O.A.P. Orientation d'Aménagement de Programmation</u>	31
<u>Le S.D.A. Schéma Départemental d'Aménagement</u>	32
<u>Le P.L.H.I. Programme Local d'Habitat Intercommunal</u>	32
<u>Le P.D.U.I.F. Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France 2010 - 2020</u>	32
<u>Plan des Déplacements du Val-de-Marne 2018 – 2030</u>	33
<u>Le P.A.R.Q.A. Plan Régional de la Qualité de l'Air d'Ile-de-France</u>	33
<u>Le S.D.A.G.E Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau</u>	33
<u>Natura 2000</u>	33
<u>P.L.U. Plan Local d'Urbanisme</u>	33
LE DOSSIER	35
SOMMAIRE	35
I. DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA D.U.P.	35
AU TITRE DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR LA D.U.P.	35
AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LES OPERATIONS SUSCEPTIBLES D'AFPECTER L'ENVIRONNEMENT	35
ANNEXES DU DOSSIER DE D.U.P.	35
II. DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	35
AU TITRE DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR L'ENQUETE PARCELLAIRE.	35
RESUME NON TECHNIQUE	36
L'ETUDE D'IMPACT	36
Observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.A.e.)	37
Mémoire en réponse de l'EPA ORSA à l'avis de l'Autorité Environnementale de mars 2022	37
Courrier de la ville de Vitry-sur-Seine du 17 décembre 2022	38
Réponse de la préfecture du Val-de-Marne du 22 février 2023	38
L'ORGANISATION	38
DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	38
CONCERTATIONS PREALABLES	38
MODALITES DE L'ENQUETE	38
ROLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	38

ENTRETIEN AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE.....	38
VISITE DES LIEUX	39
L'ARRETE D'ORGANISATION	39
LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	39
DEROULEMENT DES PERMANENCES	39
Procès-verbal de synthèse.....	39
LE CLIMAT DE L'ENQUÊTE	42
L'INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC	42
Sur des panneaux spécifiques (pièce n°4).....	42
Publications dans la presse (pièce jointe n°6):.....	43
Préfecture du Val-de-Marne à Créteil:.....	43
Information sur le site internet de la mairie :	43
Information « EPA ORLY RUNGIS SEINE AMONT »	44
REUNIONS PUBLIQUES	45
LES PERMANENCES	46
<u>1^{ère} permanence le lundi 19 juin 2023 de 9h00 à 12h00</u>	46
<u>2^{ème} permanence le samedi 08 juillet 2023 de 9h00 à 12h00</u>	47
<u>3^{ème} permanence le 19 juillet 2019 de 14h00 à 17h30</u>	47
CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	64
PIECES JOINTES.....	65
SIGLES	75
SECONDE PARTIE	77
<u>Avis du commissaire enquêteur concernant l'enquête parcellaire :</u>	78
<u>Avis du commissaire enquêteur concernant l'enquête environnementale préalable à la</u> <u>déclaration d'utilité publique D.U.P:</u>	79
<u>Conclusions du commissaire enquêteur:</u>	81

SECONDE PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREMIERE PARTIE

GENERALITES



Vitry-sur-Seine

Département du Val-de-Marne (Ile-de-France).

Nombre d'habitants : 95 649 en 2020.

Superficie : 11,67 km² (commune la plus grande du Val-de-Marne).

Nom des habitants : Vitriotes et Vitriots.

Limites géographiques : la Seine à l'est, l'autoroute A86 au sud, la route nationale 7 à l'ouest, et au nord, en partie, le glacis sud du fort d'Ivry.

PREAMBULE HISTORIQUE

Le nom de Vitry-sur-Seine remonte à la période romaine. Après la bataille de Lutèce opposant les Romains à plusieurs groupes de Gaulois, qui s'est déroulée vers 52 avant J-C, en partie sur le territoire actuel de Vitry, le secteur est conquis par les Romains. C'est un certain Victorius qui va donner son nom au territoire de Vitry.

Dès le XIV^e siècle, la ville est connue pour ses pépinières d'arbres, puis de lilas. Au XIX^e siècle, sa position géographique, sur la Seine, à deux pas de Paris et sur la nouvelle ligne de chemin de fer, permet à Vitry de se développer fortement. Des lotissements naissent pour héberger, de manière plus ou moins précaire, les travailleurs de Paris ou de Vitry.

Le XX^e siècle sera celui du développement urbain et de l'industrialisation de pointe (électricité et chimie).

En 1925, la première municipalité ouvrière est élue. Elle modernisera l'habitat et proposera des services publics innovants et de qualité.

En 1936, le Front populaire trouve à Vitry une population prompte à s'enthousiasmer pour ses avancées sociales.

Vitry reste attachée à son passé de villégiature et de pépinières. Si le surnom « Vitry-aux-arbres » est abandonné officiellement en 1897 pour Vitry-sur-Seine, les plantations d'espèces différentes n'ont pas cessé et contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

GEOGRAPHIE ET GEOLOGIE

L'altitude de la commune est située entre 27 et 106 mètres.

La commune est positionnée au cœur du bassin parisien dans une unité géologique constituée de roches relativement jeunes, partout recouverte d'alluvions plus ou moins récentes.

De son sous-sol, on extrait le gypse et la pierre calcaire utilisée en construction dans toute la région de la Seine.

La Seine en creusant son lit a formé le plateau de Longboyau, Vitry-sur-Seine étant située au nord de ce plateau.

Le sous-sol de la commune a été exploité jusqu'au début du XX^e siècle pour fournir des matériaux de construction dans toute la région, ce qui explique la présence d'anciennes carrières, notamment sur le plateau. On retrouve du calcaire grossier au nord du territoire communal au niveau du fort d'Ivry et du quartier des Malassis, du gypse au sud, et du sable du lit de la Seine sur la plaine alluviale.

URBANISME

Deux vagues d'urbanisation donnèrent à Vitry sa configuration actuelle : la première est liée au déferlement pavillonnaire qui couvrit l'ensemble de la région parisienne pendant l'entre-deux guerres, la seconde se rattache à la période de reconstruction de l'après-guerre et aux années 50-60, qui pour accueillir, une population de plus en plus nombreuse, érigea les "grands ensembles". L'ancien centre, très vétuste, ne peut, quant à lui, résister aux assauts de la rénovation entreprise en 1960, et disparaît complètement dans les 10 années suivantes. Sa structure, bien que profondément altérée, témoigne encore par endroits de l'assise historique de l'ancien Bourg. Située à proximité de Paris et mitoyenne de Choisy-le-Roi (lieu de résidence de Louis XIV et Louis XV), la commune attire l'aristocratie et la bourgeoisie parisienne qui y fait construire quelques villégiatures, dont certaines sur la route de Choisy. L'ancienne mairie ou le corps de bâtiment ancien de l'actuelle bibliothèque sont encore des traces de ces lieux de villégiature.

Une ligne de tramway reliant, à partir de 1878, Choisy à Paris va favoriser l'urbanisation et l'implantation d'usines, le long de la route de Choisy. Toute cette période est marquée, pour l'ensemble de la proche banlieue parisienne, par le "déferlement" pavillonnaire, qu'il s'agisse de lotissements organisés et spéculatifs ou d'implantations sauvages induites par la Loi Loucheur (13 juillet 1928).

En 1904, le parc du château de Vitry est mis en lotissement, après la destruction du château. Le long de la R.N. 305, au sud et au nord du centre, l'urbanisation se développe. Le paysage change aussi autour de fort militaire d'Ivry, et sur les coteaux parallèles à la R.N. 305 à l'ouest. Une prolifération incontrôlée et diffuse de pavillons, bâtis plus ou moins solidement, met en pièces la structure foncière agricole.

Après-guerre, la crise du logement qui sévissait depuis de nombreuses années, s'aggrave. De nombreuses constructions ont été détruites pendant la guerre, le patrimoine bâti ancien, souvent mal entretenu n'offre qu'un confort relatif. Vitry connaît sa version locale de cette crise du logement. L'urbanisation et les constructions réalisées avant-guerre ne peuvent répondre aux besoins de logements d'une population en expansion. C'est pourquoi, la municipalité décide d'aider la construction, sur la commune, d'un grand nombre de logements pour une population aux revenus limités et de rénover le vieux centre de Vitry. En 1954, un programme de 6 500 logements est fixé. En 1956, sous l'impulsion du Commissariat à la Construction, ce programme atteint les 8 500 logements. Entre 1954 et 1975, le nombre d'habitants dans Vitry passe de 52 000 à 88 000.

PRINCIPAUX MONUMENTS

La mairie

L'hôtel de ville de Vitry est inauguré en 1986 pour satisfaire aux besoins d'une commune de près de 70 000 habitants.

Situé à l'angle des avenues Lucien FRANCAIS et Youri GAGARINE, sur un terrain d'un hectare, il est formé de quatre octogones reliés entre eux par un bâtiment central, et précédés d'un large parvis.

Réalisation de l'architecte François GIRARD, la pose de la première pierre a eu lieu le 28 mai 1983. Le bâtiment a été inauguré le 30 novembre 1985.

- L'édifice de deux étages est revêtu de briques et couvert d'une toiture en zinc.
- De très nombreuses fenêtres rythment les façades et les patios intérieurs.

L'entrée unique donne dans un vaste hall décoré de vitraux, point de jonction des octogones.

- Une mezzanine en bois, flanquée de deux escaliers, permet au premier étage, la circulation entre toutes les zones du bâtiment.

Le Château

François APPAREIL, trésorier des guerres de Louis XIV, fait construire un château en 1708. Par la suite, différents propriétaires l'occupent dont le maréchal d'Alègre. Il est démoli en 1912 et les terres vendues en lotissements.

Le pont du Port-à-l'Anglais

Le pont suspendu du Port-à-l'Anglais est situé dans le quartier du même nom qui s'étend également sur la commune d'Ivry-sur-Seine. Par suite d'une altération, le port-à-Langlois est devenu le port-à-l'Anglois, puis le Port-à-l'Anglais.

Le pont, dont les travaux commencés en 1913 sont interrompus par la guerre, ne sera achevé qu'en 1928. Il remplace l'ancien bac et facilite ainsi les communications entre Vitry et les communes limitrophes.

Deux portiques en arc de triomphe soutiennent le pont suspendu rigide, d'une conception avancée pour l'époque, et qui reste encore aujourd'hui une véritable œuvre d'art. Sa portée principale est de 124 mètres pour une longueur totale de 230 mètres. Le tablier est en acier et les pylônes en béton.

L'église Saint Germain

Édifiée entre les XIIe et XIVe siècles, l'église Saint-Germain, de style roman et gothique, est le plus intéressant témoignage architectural de l'ancienne bourgade de Vitry. Elle est d'ailleurs classée Monument Historique depuis 1843. Son orgue, certains tableaux, des pièces de mobilier, dont l'ancien autel, sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

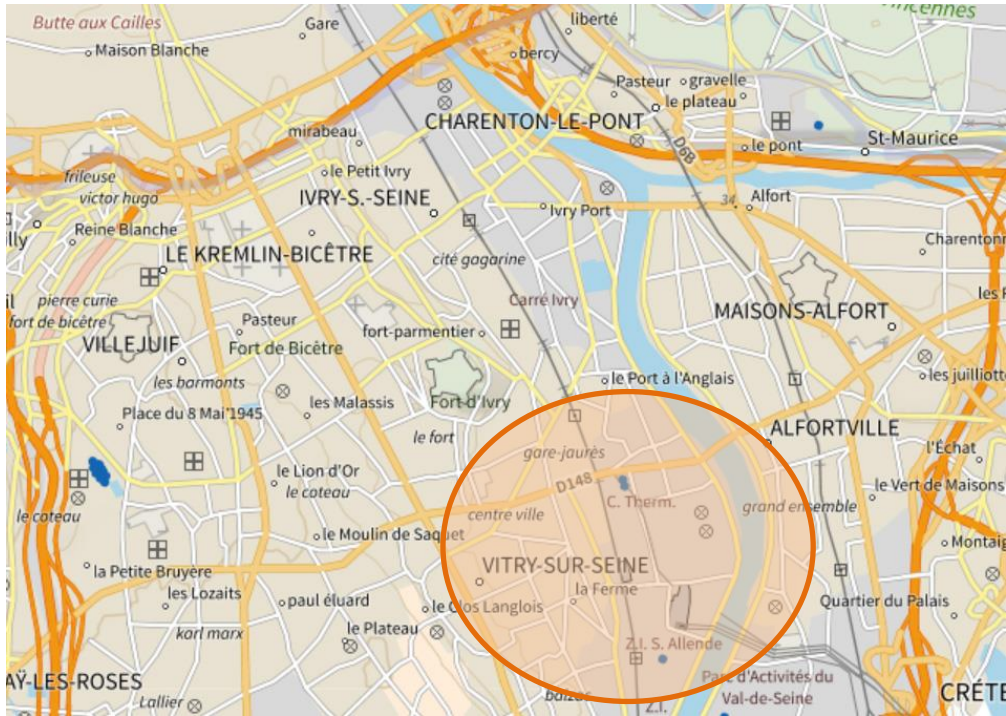
Le théâtre Jean VILAR

Inauguré en 1972, le théâtre Jean VILAR doit son nom au défunt Jean VILAR (1912-1971), acteur, metteur en scène, directeur de Théâtre, créateur du Festival d'Avignon

L'architecte Pierre BRASLAVSKY et l'ingénieur scénographe Bernard GUILLAUNOT ont collaboré à cette réalisation, récompensée par des distinctions internationales. En 1998, après un an de travaux, le nouveau théâtre rénové et agrandi par l'architecte Jean Christophe TOUGERON, rouvre ses portes. Il accueille depuis sa création de nombreux spectacles de théâtre, de danse et de musique.

L'exploradôme

L'exploradôme a été créé en 1998 à Paris sous un chapiteau en forme de dôme qui lui a valu son nom. En 2009, il déménage à Vitry-sur-Seine. C'est un musée associatif dans la vulgarisation de la culture scientifique et numérique.



LE SITE (Géoportail IGN)

Vitry-sur-Seine située sur la rive gauche de la Seine est à environ quatre kilomètres au sud de Paris.



CARTE DE CASSINI (1756 - 1815)

PHOTOS DU SITE



MAIRIE DE VITRY-SUR-SEINE



EGLISE SAINT GERMAIN (XIIIème siècle)



ECLUSE SUR LA SEINE



PONT DU PORT A L'ANGLAIS





EXPLORADOME



THEATRE JEAN VILAR

PROCEDURE ANTERIEURE

A ma connaissance, il n'y a pas eu de procédure antérieure concernant cette enquête.

CADRE GENERAL

L'enquête Publique

Les enquêtes publiques ont pour objectifs d'informer la population, de recueillir ses observations et ou propositions, préalablement à l'approbation de documents de planification ou avant la réalisation de divers projets ou aménagements du territoire.

L'enquête publique est une procédure qui vise à assurer l'information et la participation du public au processus d'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique apporte au décideur les informations nécessaires dont il devra tenir compte pour prendre ses décisions.

Textes Législatifs et Réglementaires

Déclaration d'utilité publique

- Articles L.121-1 à L.122-7 du code de l'expropriation.
- Articles R.111-1 à R.112-27 du code de l'expropriation.
- Articles L.123-1 à L.123-18 du code de l'environnement.
- Articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.

L'enquête parcellaire

- L'article 545 du code civil.
- Les articles L.423 et suivants du code de l'expropriation.
- Les articles R.131-1 à R.131-14 du code de l'expropriation.
- Les articles L.1321-2 et R.1321-8 du code de la santé publique.
- Les articles L.314-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière (articles 15 à 31).

L'article 545 du code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'article 1 du code de l'expropriation prévoit que : « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'elle ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Les deux enquêtes (expropriation et D.U.P.) peuvent être menées conjointement, puisque l'article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique* ».

Principaux acteurs

Les principaux acteurs de cette enquête sont :

- Le tribunal administratif de Melun, Monsieur Benoist GUEVEL, 1^{er} vice-président, 43, avenue du Général de Gaulle, case postale 8630 77008 Melun cedex.
- La préfecture du Val-de-Marne, organisatrice de l'enquête, 21-29 avenue du Général de Gaulle, 94038 CRETEIL CEDEX – Madame Alexandra CALIXTE, Direction de la Coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique.
- La Mairie de Vitry-sur-Seine – Hôtel de Ville, 2, avenue Youri Gagarine, 94400 VITRY-SUR-SEINE, (01.46.82.80.00) dont le maire est Monsieur Pierre BELL-LLOCH – Monsieur Sébastien LYS responsable du service foncier à la mairie et Madame Lucie FRICHETAU du service foncier chargée de l'enquête.
- Grand Paris Aménagement, responsable du projet et maître d'ouvrage – Madame Marie DESILLE et Madame Claire LARMINIER – Parc du Pont de Flandre – Bâtiment 033 – 18, rue de Cambrai, CS 10052, 75945 PARIS cedex 19.
- Le public.
- Le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Melun (pièce jointe n°2).
- Monsieur Christophe BAYLE, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

OBJET DE L'ENQUÊTE

L'objet de l'enquête publique préalable unique, concerne :

- la Déclaration d'Utilité Publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), SEINE GARE VITRY initiée par l'EPA ORSA.
- Le parcellaire destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles nécessaires à la réalisation de cet aménagement.

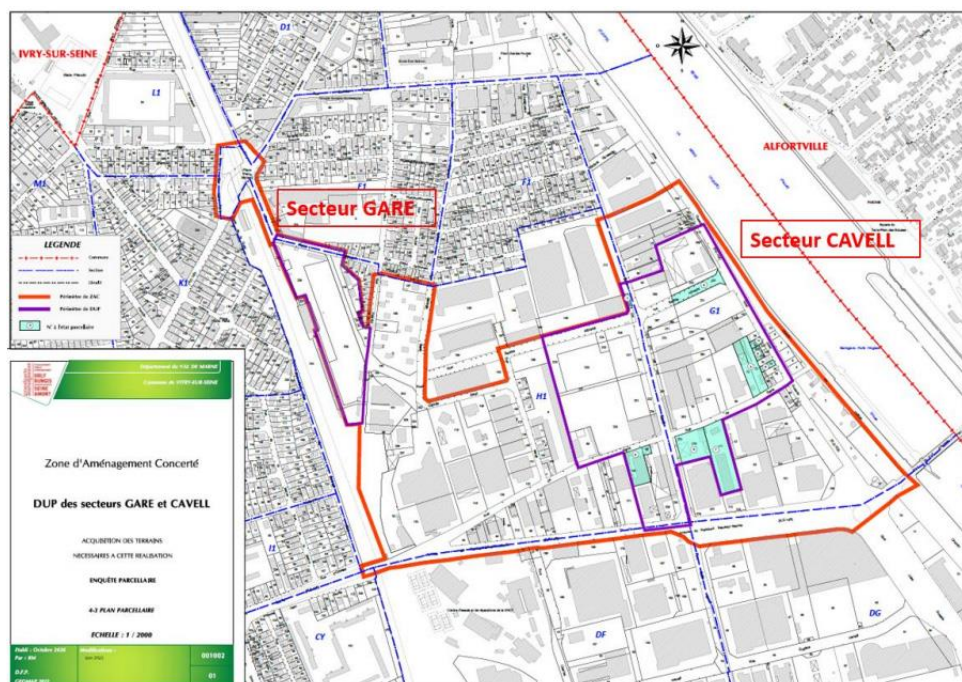
L'expropriation (enquête parcellaire)

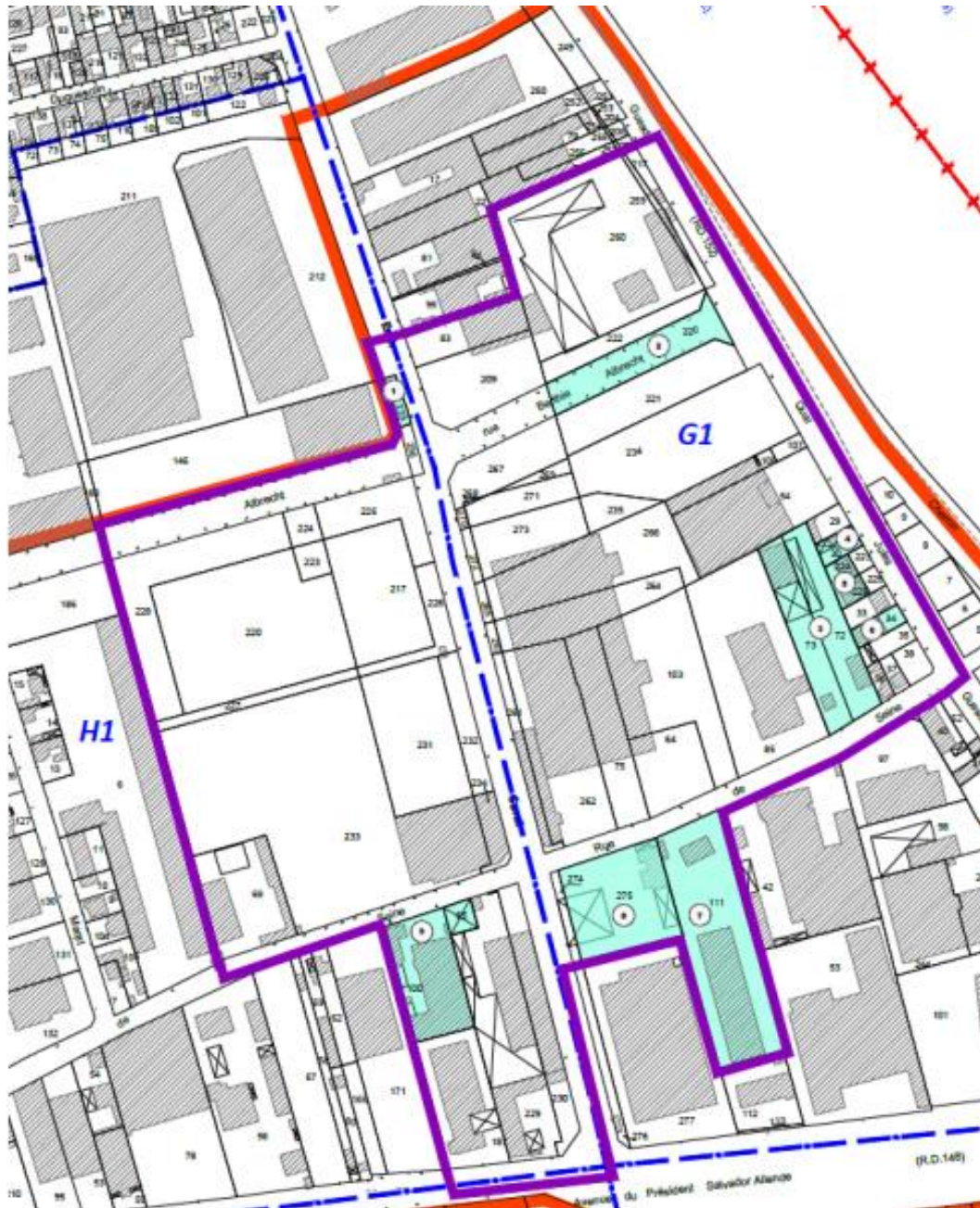
L'enquête parcellaire vise à :

- Déterminer les « parcelles à exproprier ».
- Rechercher les propriétaires, les titulaires des droits réels et des autres ayants droits à indemnité. Au sein du périmètre de la D.U.P., seules 12 parcelles pour une superficie de 13 582 m² sont concernées par l'enquête parcellaire. Toutes les parcelles concernées le sont dans leur emprise totale.

Propriétaires	Nombre de parcelles détenues	Superficies cumulées m ²	Part restante à maîtriser %
E.P.F.I.F.	24	43 519	71
Département	5	938	2
Commune	5	3 022	5
Parcelles privés (particuliers et S.C.I.)	12	13 582	22
TOTAL	46	61 061	100

Les parcelles appartenant à l'E.P.F.I.F., au département et à la commune feront l'objet d'acquisitions de gré à grés.

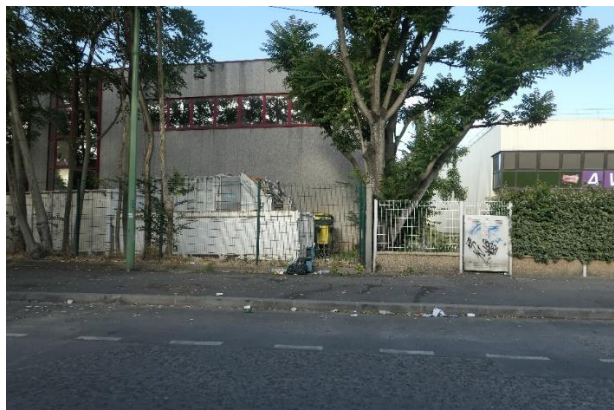




Parcellaire à exproprier en bleu (EPA ORSA)

Etat parcellaire – liste des propriétaires

Propriété n°1 → parcelle 235 - 53, rue Edith CAVELL – Surface 147 m².
 S.C.I. FRANCOIS CHARLES INVESTISSEMENTS, 109, rue Jean AICARD 83300 DRAGUIGNAN
 Dirigeante de l'entreprise : Madame Magalie, Andrée, France, PIZZORNO



SCP Béatrice BLUM
Sébastien TISSOT
Violaine VIGUIER
Commissaires de Justice
Associés
28 Boulevard Frédéric Mistral
CS 20017
83001 DRAGUIGNAN CEDEX
☎ 04.94.60.64.30
☎ 04.94.68.64.60
scptbtv@huissier-justice.fr
EDI-PAIEMENT SECURISE CB
EN LIGNE ET PAR
TELEPHONE - IBAN CDC
FR3440031000010000331967H
89 BIC CDCFRPPXXX

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE
EXPÉDITION

Coût

A/R 444 3 Emplacement	31,06
A/R 444 45 Timbre	7,57
T.V.A. 20,00 %	11,75
Total T.T.C. Exp.	50,38

Coût remise à tiers

T.V.A. 20,00 %	11,75
Av. postal 49,20	2,44
Total T.T.C. Exp.	79,92



SIGNIFICATION DE LETTRE

SCP Béatrice BLUM - Sébastien TISSOT - Violaine VIGUIER, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de 83001 DRAGUIGNAN CEDEX, y demeurant 28 Bd Frédéric Mistral

A
Mme DEVALLE PIZZORNO Magali domiciliée 341 Avenue Marechal Koening 83300 DRAGUIGNAN 331

A LA DEMANDE DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC A CARACTERE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) dont le siège social est sis 2 Avenue Jean Jaurès 94800 CHOISY LE ROI Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité

CORRESPONDANT à contacter POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLEMENTAIRE OU REGLEMENT :

S.E.L.A.R.L ALLIANCE JURIS dont le siège est sis 73 Bis Rue du Marechal Foch BP 671 78000 VERSAILLES
Tel : 00 01 73 19 10 60
Référence à rappeler : 502281
Mail : j.blaze@alliance-juris.com



SCP Béatrice BLUM
Sébastien TISSOT
Violaine VIGUIER
Commissaires de Justice
Associés
28 Boulevard Frédéric Mistral
CS 20017
83001 DRAGUIGNAN CEDEX
☎ 04.94.60.64.30
☎ 04.94.68.64.60
scptbtv@huissier-justice.fr
EDI-PAIEMENT SECURISE CB
EN LIGNE ET PAR
TELEPHONE - IBAN CDC
FR3440031000010000331967H
89 BIC CDCFRPPXXX

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE
EXPÉDITION

Coût

A/R 444 3 Emplacement	31,06
A/R 444 45 Timbre	7,57
T.V.A. 20,00 %	11,75
Total T.T.C. Exp.	50,38

Coût remise à tiers

T.V.A. 20,00 %	11,75
Av. postal 49,20	2,44
Total T.T.C. Exp.	79,92



SIGNIFICATION DE LETTRE

SCP Béatrice BLUM - Sébastien TISSOT - Violaine VIGUIER, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de 83001 DRAGUIGNAN CEDEX, y demeurant 28 Bd Frédéric Mistral

A
S.C.I. FRANCOIS CHARLES INVESTISSEMENT dont le siège social est sis 109 Rue Jean Aicard 83300 DRAGUIGNAN prise en la personne de son Gérant en exercice domicilié en cette qualité aussi siège

A LA DEMANDE DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC A CARACTERE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) dont le siège social est sis 2 Avenue Jean Jaurès 94800 CHOISY LE ROI Agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité

CORRESPONDANT à contacter POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLEMENTAIRE OU REGLEMENT :

S.E.L.A.R.L ALLIANCE JURIS dont le siège est sis 73 Bis Rue du Marechal Foch BP 671 78000 VERSAILLES
Tel : 00 01 73 19 10 60
Référence à rappeler : 502281
Mail : j.blaze@alliance-juris.com



SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice
Associés
73 bis rue du Marechal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR0920319300010000331967H

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

REFERENCES A RAPELLER:
ND:502281 - ACB
ACS

COÛT DE L'ACTE

Emplacement	31,06
SCT	7,57
T.V.A.	11,75
Total	50,38



Questionnaire à remplir et à déposer à l'EPA-ORSA / ORLY RUNGIS SEINE AMONT

SCI FRANCOIS CHARLES INVESTISSEMENT
109 rue Jean Aicard
83001 DRAGUIGNAN

BRIEFING : ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUETE PARCELLAIRE N° 101

Objet: Questionnaire - Enquête préalable en vue de l'acquisition pour l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont d'un terrain cadastré dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le territoire de la Commune de Vitry-sur-Seine (94).

EP	Section n°	Adresse	Superficie (m²)	Surface cadastrée
«N°»	N225	ES BOULEVARD CAVELL	147	1

Etat de propriété: 7 = emprise totale

Date de ce questionnaire est annexé à plusieurs personnes, à leur destination est jointe en annexe la copie de ce questionnaire.

Déclaration du propriétaire personnel:
Fait suite à notification du 11/06/2023

Je soussigné (Prénom, nom)
Francois Charles
Certifie l'exactitude des renseignements et informations ci-dessus (page 1 à 4) et déclare:
- être le propriétaire ou le gérant de l'entreprise;
- si ce n'est pas moi, le propriétaire;
- si ce n'est pas moi, le propriétaire;
- Certifier l'exactitude des renseignements fournis au verso (joindre les mentions exactes)

Conformément à l'article R. 132-7 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'exploitant du projet de dossier à la suite de leur notification, doivent les indications utiles relatives à leur identité.

Fait à Draguignan le 11/07/2023

Signature: [Signature]

Francis

FRANCOIS CHARLES INVESTISSEMENT
109 Rue Jean Aicard
83000 DRAGUIGNAN
TEL: 04 94 60 64 30 - FAX: 04 94 68 64 60
821 rue Castel de 18004
SUPERF. 433 314 - I.C. 1800 0 000

Propriété n°2 → parcelle 220 – Quai Jules GUESDE – Surface 1 516 m².
 Propriétaire : Monsieur ZUCCONI Gérard, Michel – sans adresse.



SELARL

ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés

9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL, CEDEX

Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier

Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603383
 Mot de passe : 573965

**ACTE DE
 COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE**

**EXPÉDITION CERTIFIÉE
 CONFORME**

**REFERENCES A RAPPELER:
 MD-592281 - ACB
 ACB**

Emploi net	53,94
SCT	1,60
-T	81,01
TVA 20,80%	12,26
Coût de l'acte	73,21

SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUNE DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Monsieur ZUCCONI Gérard
 52 rue de la Tour
 75016 PARIS
 Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint.

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial,
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94800 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité susdit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNORIEZ

MD-592281Acte : 167892

Propriété n°3 → parcelles 72 & 73 – rue de SEINE & 16, rue de SEINE – Surfaces 1 464 m² & 1 254 m² soit 2 718 m².

Propriétaires :

- Monsieur VELLA Bruno, Fernand – 23, rue MOZART 94400 VITRY-SUR-SEINE.
- Monsieur VELLA Tarquinio, Patrick – 7,bis rue ISABELLE 30900 NIMES.



SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
 9 rue du Gal. LECLERC
 94048 CRETEL CEDEX

Paiement en ligne et informations sur votre dossier

 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1503384
 Mot de passe : 671315

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

COÛT DE L'ACTE

Conseil	30,34
SCT	7,67
4T	59,81
Tax 2020%	13,23
Taxes	1,80
Coût de l'acte	23,11

SIGNIFICATION DE LETTRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le *douze juin*

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Ledercr CRETEL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné.

À :

Monsieur VELLA Bruno
 23 rue Mozart
 94400 VITRY SUR SEINE
 Ou étant et parant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint.

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial, Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaures 94800 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRYSUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNOREZ

MD-502281 Acte 16/1973

S.A.S. BELIN LAURENT ORTEGA & Associés
 Commissaire de Justice
 79 avenue de la Tour de l'Europe
 BP 80152
 30033 NIMES Cedex 1

SIGNIFICATION DE LETTRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le *douze juin*

Monsieur Ortelano BELIN, Jérôme LAURENT, Nathalie ORTEGA, Commissaire de Justice Associés, membres de la S.A.S. BELIN - LAURENT - ORTEGA & Associés, titulaire d'un Titre de Commissaire de Justice à la résidence de NIMES, 79 chemin de la Tour de l'Europe, par l'un d'eux soussigné.

À :

Monsieur VELLA Tarquinio
 7 bis rue Isabelle
 30900 NIMES
 Ou étant et parant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint.

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial, Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaures 94800 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRYSUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNOREZ

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

COÛT DE L'ACTE

Conseil	30,34
SCT	7,67
4T	59,81
Tax 2020%	13,23
Taxes	1,80
Coût de l'acte	23,11

**Questionnaire
à remplir et à renvoyer à
EPA ORSA / GRAND PARIS
AMENAGEMENT**

Monsieur VELLA Tarquinio
7 bis rue Isabelle
30900 NIMES

Référence : ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUETE PARCELLAIRE N°1 / EP 3

Objet : Questionnaire – Enquête parcellaire en vue de l'acquisition par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le périmètre de la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94).

Affaire suivie par
Direction du Foncier et du Patrimoine
Marie DESJARD
Responsable d'opérations foncières
marie.desjard@epa-orla.fr
genecol
Tel. 01 40 04 60 95

Parcelle(s) à acquérir à VITRY-SUR-SEINE :

EP	Section n°	Adresse	Superficie totale (m²)	Emprise
n° N°3*	G72/G73	16 RUE DE SEINE	2738	T

P = emprise partielle
T = emprise totale

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe **en annexe** (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration du propriétaire présumé :

Faisant suite à notification du 18 Juin 2023

Je soussigné (Nom, Prénoms) VELLA Tarquinio Patrick
Certifie l'exactitude de l'ensemble des informations ci-dessous (page 1 à 4), et déclare
 être le propriétaire ;
 ne pas être le propriétaire ;
 connaître le propriétaire ;
 ne pas connaître le propriétaire ;
 Certifier l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (cocher la mention exacte)

Conformément à l'article R. 131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir toutes les indications utiles relatives à leur identité.

Fait à Nimes le 18/06/2023
Signature 

Page 1/4

2 avenue Jean-Baptiste
94400 Chateaufort
Tel. 01 48 53 58 00
Fax 01 48 53 54 28
www.epa-orla.fr
BCE - Ovale
SIRET 488 004 223 00031
TVA FR 48 488 004 283

Propriété n°4 → parcelle 30 – 69, quai Jules GUESDE – Surface 250 m².
Propriétaire : Madame FANCHINI Brigitte, Pauline, Marie – 69, quai Jules GUESDE 94400 VITRY-SUR-SEINE.



SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gd. LECLERC
 94400 CRETEIL, CEDEX

Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier


Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1602395
 Mot de passe : 134629

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 NO:1602395 - ACB
 ACB

Prévisions : 53,34
 SCI : 7,47
 s.T : 61,81
 Taxe 2024 : 12,85
 Taxe : 1,90
 Coût de titre : 25,11



MD:192281 Auz:168357

SIGNIFICATION DE LETTRE

LE QUATORZE JUNE DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Madame FANCHINI Brigitte
 69 quai Jules Guesde
 94400 VITRY SUR SEINE
 Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial, Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaures 94600 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité au dit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNOREZ

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gd. LECLERC
 94400 CRETEIL, CEDEX


Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier

Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1602395
 Mot de passe : 134629

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER:
 NO:1602395 - ACB
 ACB

Prévisions : 53,34
 SCI : 7,47
 s.T : 61,81
 Taxe 2024 : 12,85
 Taxe : 1,90
 Coût de titre : 25,11



MD:192281 Auz:168357

Fiche de renseignements

Identité du déclarant

Nom (jeune de moins de 17 ans)
FANCHINI

Prénoms
Brigitte Pauline Marie

Profession
retraite

Date de naissance
05 juin 1957

Lieu de naissance
PARIS 14ème

Adresse actuelle
**69 quai Jules Guesde
 94400 VITRY SUR SEINE**

Téléphone fixe
06 09 53 44 89

Téléphone portable

Situation de famille : célibataire marié divorcé veuf remarié autre (préciser la situation)

Date de mariage **2001**
19 février 1983 à ORLY

Degré matrimonial : communauté légale communauté d'acquies séparation de biens - communauté d'acquies séparation de biens (préciser la situation)

Société : Association, Syndicat, Autre personne morale payer les mentions suivantes
 Dénomination

Siège

Forme juridique - Date et nature de l'acte constitutif - date et lieu de observation - date et lieu de dépôt des statuts

Représentant

Page 1/1

Propriété n°5 → parcelles 224 & 226 – 67 & 65 quai Jules GUESDE – Surfaces 153 m² & 164 m² soit 317 m².

Propriétaire : Monsieur RIBEIRO Candido, José – 19T, rue Louis LETANG 94400 VITRY-SUR-SEINE.



S.A.S. ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Melun (77000)
13 bis rue de la Rochette

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
9 rue du Gal LEJOLIER
94048 CRETEIL/CEDEX

SIGNIFICATION DE LETTRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le : **DOUZE JUIN**

Nous, S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (77000), 11 bis rue de la Rochette, l'un d'eux soussigné,
A :
Monsieur RIBEIRO-REIS Candido
19T rue Louis Leflang
77590 BOIS LE ROI
Du objet et portant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint.

A LA DEMANDE DE :
L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial, Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaures 94500 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :
- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

A TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNOREZ

MDS:502281 Acte: 767879

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
MD:502281 - ACB
ACB

COEFFICIENTS A RAPPELER:
MD:502281 - ACB
ACB

COEFFICIENTS A RAPPELER:
MD:502281 - ACB
ACB

S.A.S. ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Melun (77000)
13 bis rue de la Rochette

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
9 rue du Gal LEJOLIER
94048 CRETEIL/CEDEX

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
MD:502281 - ACB
ACB

COEFFICIENTS A RAPPELER:
MD:502281 - ACB
ACB

Questionnaire à remplir et à envoyer à EPA ORSA / GRAND PARS D'AMENAGEMENT

Paris, le
Monsieur RIBEIRO-REIS Candido
19T rue Louis Leflang
77590 BOIS LE ROI

OBJET: Questionnaire - Enquête parcelaire en vue de l'acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le périmètre de la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94)

Parcelle(s) à acquérir à VITRY-SUR-SEINE:

EP	Section n°	Adresse	Superficie totale (m²)	Emprise
1	4224/4226	SENET QUAI	236	1
		JULES GUESDE		
		F° emprise totale		

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration du propriétaire ou du titulaire de l'acte:
Faisant suite à notification du 27 juin 2023
Je soussigné soussignée
Candido Ribeiro Reis
Certifie l'exactitude de l'ensemble des informations ci-dessus (page 1 à 4), et déclare
 être le propriétaire
 ne pas être le propriétaire
 connaître le propriétaire
 ne pas connaître le propriétaire
Certifie l'exactitude des renseignements fournis au verso.
Joindre la mention exacte.

Conformément à l'article R.131-7 du Code de l'urbanisme pour cause d'unité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'exploitant du dossier du dossier à la même date sont tenus de fournir toutes les indications précises relatives à leur identité.

Fait à Vitry sur Seine le 3 juillet 2023
Signature
Candido Ribeiro Reis

Par sa
+ échange, acquisition par voie d'échange, terrain rue cabade Section G n° 225

MDS:502281 Acte: 767879

Propriété n°6 → parcelle 34 – 61, quai Jules GUESDE – Surface 263 m².

Société RODITHO.

Propriétaires :

- Monsieur ZANIER Roger – 10, rue du MOULIN A VENT FOPURQUEUX 78112 SAINT GERMAIN-EN-LAYE.
- Madame MARTINIS ZANIER Angela – 10, rue du MOULIN A VENT FOPURQUEUX 78112 SAINT GERMAIN-EN-LAYE.




SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Maréchal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR84003100001000121291M65
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-juris.com
Identifiant : 1603391
Mot de passe : 931116

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER: MD-502281 - ACB

Emplois	53,34
SCT	7,87
H.T.	61,21
Tax 20,00%	12,25
Totaux	1,90
Coût de l'acte	75,11



MD-502281 Acte 767847


SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Maréchal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR84003100001000121291M65
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-juris.com
Identifiant : 1603392
Mot de passe : 291048

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER: MD-502281 - ACB

Emplois	53,34
SCT	7,87
H.T.	61,21
Tax 20,00%	12,25
Totaux	1,90
Coût de l'acte	73,21



MD-502281 Acte 767847

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Maréchal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR84003100001000121291M65
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-juris.com
Identifiant : 1603390
Mot de passe : 579439

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME (Avec P.D.)

REFERENCES A RAPELLER: MD-502281 - ACB

Emplois	53,34
SCT	7,87
H.T.	61,21
Tax 20,00%	12,25
Totaux	1,90
Coût de l'acte	75,11



MD-502281 Acte 767811

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Maréchal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR84003100001000121291M65
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-juris.com
Identifiant : 1603389
Mot de passe : 959641

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER: MD-502281 - ACB

Emplois	53,34
SCT	7,87
H.T.	61,21
Tax 20,00%	12,25
Totaux	1,90
Coût de l'acte	75,11



MD-502281 Acte 767847

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 73 bis rue du Maréchal Foch
 BP 671
 78 000 VERSAILLES
 Standard 01 73 19 10 60
 Fax : 01 73 19 10 60
 Ban : FR040310001000121291805
 Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier
 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603389
 Mot de passe : 331116

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

COUT DE L'ACTE €

Emplacement	63,34
SCV	7,67
NT	61,61
Tax 20,00%	12,30
Taxes	1,90
Cout de l'acte	73,11



Enregistrement
ORLY RUNGIS SEINE AMONT

Questionnaire à remplir et à joindre à EPA ORLY / GRAND PAYS AMONT

Monsieur ZANIER Roger
 7000 rue du Moulin à Vent Fourgonnet
 7800 SAINT-GERMAIN EN-LAYE

Références: ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUÊTE PARCELLAIRE N°1 EP 6

Objet: Questionnaire - Enquête parcellaire en vue de l'acquisition par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont d'un terrain compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le périmètre de la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94).

Parcelle(s) à acquérir à VITRY-SUR-SEINE:

EP	Section n°	Adresse	Superficie totale (m²)	Propriété
+ N°16	G34	61 QUAI JULES GUESDE	263	T

P = emprise partielle T = emprise totale

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration du propriétaire personnel:
 Faisant suite à notification du 10 juin 2023

Je soussigné(e) **M. Roger ZANIER**
 Certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus (pages 1 à 4), et déclare:
 - être le propriétaire;
 - ne pas être le propriétaire;
 - ne pas connaître le propriétaire;
 Certifier l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (cocher la mention exacte)

Conformément à l'article R. 107 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'exploitant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir toutes les indications utiles relatives à leur terrain.

Fait à Saint Germain en Laye le 4 juillet 2023

Signature

MD-502281 Acte : 367841

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 73 bis rue du Maréchal Foch
 BP 671
 78 000 VERSAILLES
 Standard 01 73 19 10 60
 Fax : 01 73 19 10 60
 Ban : FR040310001000121291805
 Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier
 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603389
 Mot de passe : 331116

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

COUT DE L'ACTE €

Emplacement	63,34
SCV	7,67
NT	61,61
Tax 20,00%	12,30
Taxes	1,90
Cout de l'acte	73,11



Enregistrement
ORLY RUNGIS SEINE AMONT

Questionnaire à remplir et à joindre à EPA ORLY / GRAND PAYS AMONT

Monsieur ZANIER Roger
 7000 rue du Moulin à Vent Fourgonnet
 7800 SAINT-GERMAIN EN-LAYE

Références: ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUÊTE PARCELLAIRE N°1 EP 6

Objet: Questionnaire - Enquête parcellaire en vue de l'acquisition par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont d'un terrain compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le périmètre de la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94).

Parcelle(s) à acquérir à VITRY-SUR-SEINE:

EP	Section n°	Adresse	Superficie totale (m²)	Propriété
+ N°16	G34	61 QUAI JULES GUESDE	263	T

P = emprise partielle T = emprise totale

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration du propriétaire personnel:
 Faisant suite à notification du 10 juin 2023

Je soussigné(e) **M. Roger ZANIER**
 Certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus (pages 1 à 4), et déclare:
 - être le propriétaire;
 - ne pas être le propriétaire;
 - ne pas connaître le propriétaire;
 Certifier l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (cocher la mention exacte)

Conformément à l'article R. 107 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'exploitant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir toutes les indications utiles relatives à leur terrain.

Fait à Saint Germain en Laye le 4 juillet 2023

Signature

MD-502281 Acte : 367841

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 73 bis rue du Maréchal Foch
 BP 671
 78 000 VERSAILLES
 Standard 01 73 19 10 60
 Fax : 01 73 19 10 60
 Ban : FR040310001000121291805
 Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier
 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603389
 Mot de passe : 331116

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

COUT DE L'ACTE €

Emplacement	63,34
SCV	7,67
NT	61,61
Tax 20,00%	12,30
Taxes	1,90
Cout de l'acte	73,11



Enregistrement
ORLY RUNGIS SEINE AMONT

Questionnaire à remplir et à joindre à EPA ORLY / GRAND PAYS AMONT

SOCIETE RODITHO
 6 rue Prince Louis Fourgonnet
 7800 SAINT-GERMAIN EN-LAYE

Références: ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUÊTE PARCELLAIRE N°1 EP 6

Objet: Questionnaire - Enquête parcellaire en vue de l'acquisition par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont d'un terrain compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le périmètre de la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94).

Parcelle(s) à acquérir à VITRY-SUR-SEINE:

EP	Section n°	Adresse	Superficie totale (m²)	Propriété
+ N°16	G34	61 QUAI JULES GUESDE	263	T

P = emprise partielle T = emprise totale

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration du propriétaire personnel:
 Faisant suite à notification du 10 juin 2023

Je soussigné(e) **M. Roger ZANIER, Directeur de la société RODITHO**
 Certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus (pages 1 à 4), et déclare:
 - être le propriétaire;
 - ne pas être le propriétaire;
 - ne pas connaître le propriétaire;
 Certifier l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (cocher la mention exacte)

Conformément à l'article R. 107 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'exploitant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir toutes les indications utiles relatives à leur terrain.

Fait à Saint Germain en Laye le 4 juillet 2023

Signature

SCI RODITHO
 2, allée des Cottages
 78190 LE PECQ

MD-502281 Acte : 367841

ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 73 bis rue du Maréchal Foch
 BP 671
 78 000 VERSAILLES
 Standard 01 73 19 10 60
 Fax : 01 73 19 10 60
 Ban : FR040310001000121291805
 Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier
 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603389
 Mot de passe : 331116

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPELLER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

COUT DE L'ACTE €

Emplacement	63,34
SCV	7,67
NT	61,61
Tax 20,00%	12,30
Taxes	1,90
Cout de l'acte	73,11



Enregistrement
ORLY RUNGIS SEINE AMONT

Questionnaire à remplir et à joindre à EPA ORLY / GRAND PAYS AMONT

SOCIETE Zanier
 64 rue des Cordeliers
 7800 SAINT-GERMAIN EN-LAYE

Références: ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUÊTE PARCELLAIRE N°1 EP 6

Objet: Questionnaire - Enquête parcellaire en vue de l'acquisition par l'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont d'un terrain compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY, sur le périmètre de la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94).

Parcelle(s) à acquérir à VITRY-SUR-SEINE:

EP	Section n°	Adresse	Superficie totale (m²)	Propriété
+ N°16	G34	61 QUAI JULES GUESDE	263	T

P = emprise partielle T = emprise totale

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration du propriétaire personnel:
 Faisant suite à notification du 10 juin 2023

Je soussigné(e) **M. Roger ZANIER, Directeur de la société RODITHO**
 Certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus (pages 1 à 4), et déclare:
 - être le propriétaire;
 - ne pas être le propriétaire;
 - ne pas connaître le propriétaire;
 Certifier l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (cocher la mention exacte)

Conformément à l'article R. 107 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'exploitant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir toutes les indications utiles relatives à leur terrain.

Fait à Saint Germain en Laye le 4 juillet 2023

Signature

SIG ZANIER
 64 rue des Cordeliers
 7800 SAINT-GERMAIN EN-LAYE

MD-502281 Acte : 367841

Propriété n°7 → parcelle 111 – 31, rue de SEINE – Surface 3 938 m².
 Société du Four – SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE – 35, rue du FOUR 94600 VITRY-SUR-SEINE.
 Propriétaire : Monsieur GONCALVES RODRIGUES Antonio – 35, rue du FOUR 94600 VITRY-SUR-SEINE.



SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL CEDEX

Paiement en ligne et informations sur votre dossier
 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1443939
 Mot de passe : 298117

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

Emplacement	53,34
SCV	7,67
H.U.	61,61
T.S. 20,02%	12,30
Taxes	1,90
Coût de l'acte	75,11

SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUIN DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Monsieur GONCALVES RODRIGUES Antonio
 35, rue du Four
 94600 CHOISY LE ROI
 Où étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint.

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial.
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94600 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FIN QUE VOUS N'EN IGNOREZ

MD-502281 Acte 76787

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL CEDEX

Paiement en ligne et informations sur votre dossier
 Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603393
 Mot de passe : 951422

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

Emplacement	53,34
SCV	7,67
H.U.	61,61
T.S. 20,02%	12,30
Taxes	1,90
Coût de l'acte	75,11

SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUIN DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Société Civile Immobilière SCI DU FOUR
 35 RUE DU FOUR
 94600 CHOISY LE ROI
 Où étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint.

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial.
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94600 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR-SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FIN QUE VOUS N'EN IGNOREZ

MD-502281 Acte 76787

Propriété n°8 → parcelle 275 – 36 ,rue de SEINE – Surface 2 410 m².
 S.C.I. SEINE EDITH-CAVELL – 14, rue EDISON, 62100 CALAIS

Propriétaire : Monsieur VANDAMME Fabien, Emile, Jean-Michel - 14, rue EDISON, 62100 CALAIS.



SELAS Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS
Commissaires de Justice associés
123 Boulevard Lafayette
82 100 CALAIS
Tél : 03.21.19.78.80 / calais@fontainevallet.fr

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Marechal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR94003100010001212919653
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-juris.com
Identifiant : 1903395
Mot de passe : 342053

SIGNIFICATION DE LETTRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le : *Douze Juin*

Nous, SELAS Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS, Commissaires de Justice associés, à la résidence de MONTREUIL SUR MER (82 170), 11 rue de la Licorne et à la résidence de CALAIS (82 100), 123 Boulevard Lafayette, pour l'un d'eux soussigné,

À :
Monsieur VANDAMME Fabien
14 rue Edison
62 100 CALAIS
Ou étant et parant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :
L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial, Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94600 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité aussi siège.

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
MD-502281 - ACB
ACB

COEFFICIENTS
Emplois 13,34
SCT 7,67
M.T. 61,81
Tous 25,97% 12,20
Tribunaux 1,90
Cofin. B.F. 25,11

Acte : 767660

SELAS Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS
Commissaires de Justice associés
123 Boulevard Lafayette
82 100 CALAIS
Tél : 03.21.19.78.80 / calais@fontainevallet.fr

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Marechal Foch
BP 671
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR94003100010001212919653
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-juris.com
Identifiant : 1903395
Mot de passe : 342053

SIGNIFICATION DE LETTRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le : *Douze Juin*

Nous, SELAS Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS, Commissaires de Justice associés, à la résidence de MONTREUIL SUR MER (82 170), 11 rue de la Licorne et à la résidence de CALAIS (82 100), 123 Boulevard Lafayette, pour l'un d'eux soussigné,

À :
Société Civile Immobilière SCI BRUNELOT
14 rue Edison
62 100 CALAIS
Ou étant et parant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :
L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial, Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94600 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité aussi siège.

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
MD-502281 - ACB
ACB

COEFFICIENTS
Emplois 13,34
SCT 7,67
M.T. 61,81
Tous 25,97% 12,20
Tribunaux 1,90
Cofin. B.F. 25,11

Acte : 767664

SELAS Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS
Commissaires de justice associés
123 Boulevard Lafayette
94210 CALAIS
Tél : 03.21.29.79.80 / calais@fontainevallet.fr

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice Associés
73 bis rue du Maréchal Foch
92 071
78 000 VERSAILLES
Standard 01 73 19 10 60
Iban : FR540021000000121019653
Paiement en ligne et informations sur votre dossier
Site : www.alliance-jurists.com
Identifiant : 1903394
Mot de passe : 798725

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
MD-502281 - ACB
ACB

SIGNIFICATION DE LETTRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le : *Duong*

Nous, SELAS Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS, Commissaires de justice associés, à la résidence de MONTREUIL SUR MER (62 170), 11 rue de la Licorne et à la résidence de CALAIS (62 100), 123 Boulevard Lafayette, pour l'un d'eux soussigné,

À :

Par acte séparé
Société Civile Immobilière SCI SEINE EDITH CAVELL
14 rue Edison
62100 CALAIS
Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial,
Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94600 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :


- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcellaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRYSUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS M'EN IGNORIEZ

MD-502281 Acte : 767855

COST DE LECTURE & ENDOSSEMENT	
SCF	7,67
IC	61,01
Tax 0,00%	0,00
Taxes	1,90
Coût de l'acte	73,11



Propriété n°9 → parcelles 224 & 226 – 65 & 100 rue de SEINE & 53, rue de SEINE – Surfaces 201 m² & 1 800 m² soit 2 001 m².

S.C.I. Société MANON, 19, avenue de CHOISY 75013 PARIS.

Propriétaires :

- Madame DUONG Chhuo, Muoi – 19, avenue de CHOISY 75013 PARIS.
- Monsieur DUONG Yves – 19, avenue de CHOISY 75013 PARIS.



SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL CEDEX

Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier

Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603399
 Mot de passe : 192471

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

Emplacement	53,34
SCT	7,87
HT	61,04
Tva 20,50%	12,30
Total TTC	73,34



SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUNE DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Madame DUONG Chhuo
 19 avenue de Choisy
 75013 PARIS
 Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial,
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94500 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité aussi siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNORIEZ

MD-502281 ACB-76792

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL CEDEX

Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier

Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603398
 Mot de passe : 868567

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

Emplacement	53,34
SCT	7,87
HT	61,37
Tva 20,50%	12,30
Total TTC	73,67



SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUNE DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Monsieur DUONG Yves
 19 avenue de Choisy
 75013 PARIS
 Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial,
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94500 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité aussi siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNORIEZ

MD-502281 ACB-76792

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL CEDEX

Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier

Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603398
 Mot de passe : 868567

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

Emplacement	53,34
SCT	7,87
HT	61,37
Tva 20,50%	12,30
Total TTC	73,67



SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUNE DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Monsieur DUONG Yves
 19 avenue de Choisy
 75013 PARIS
 Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial,
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94500 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité aussi siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNORIEZ

MD-502281 ACB-76792

SELARL
ALLIANCE JURIS
 Commissaires de Justice
 Associés
 9 rue du Gal LECLERC
 94048 CRETEIL CEDEX

Paiement en ligne et informations
 sur votre dossier

Site : www.alliance-juris.com
 Identifiant : 1603398
 Mot de passe : 192471

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME

REFERENCES A RAPPELER:
 MD-502281 - ACB
 ACB

Emplacement	53,34
SCT	7,87
HT	61,04
Tva 20,50%	12,30
Total TTC	73,34



SIGNIFICATION DE LETTRE

LE DOUZE JUNE DEUX-MILLE-VINGT-TROIS

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE JURIS, 9, rue du Général Leclerc CRETEIL - 94000, l'un des Commissaires de Justice soussigné,

À :

Monsieur DUONG Yves
 19 avenue de Choisy
 75013 PARIS
 Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT (EPA-ORSA) Etablissement public à caractère industriel et commercial,
 Ayant son siège social sis 2 avenue Jean Jaurès 94500 CHOISY LE ROI, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité aussi siège.

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

- D'une lettre rédigée et signée électroniquement le 06 juin 2023 par Madame Camille GRISON, directrice du Foncier et du Patrimoine, ayant pour objet « Avis d'enquête parcelaire - Acquisition par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont des terrains compris dans le périmètre de la ZAC SEINE GARE VITRY (phase 1), sur la Commune de VITRY-SUR- SEINE (94) et de ses annexes.

Le texte intégral de ladite lettre vous est reproduit ci-après à titre d'information.

À TELLES FINS QUE VOUS N'EN IGNORIEZ

MD-502281 ACB-76792

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice
Associés
9 rue du Gal. LECLERC
94048 CRETEIL CEDEX

Questionnaire
à remplir et à déposer à
ETA ORSA / GRAND PARIS
AMÉNAGEMENT

Monsieur DUJONG Vives
23 avenue de Chailly
75003 PARIS

Référence : ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUÊTE PARCELLAIRE N°7 EP 9

Objet : Questionnaire - Enquête parcelaire en vue de l'acquisition par l'Etat de biens publics d'aménagement (voir l'article 10 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à l'organisation des collectivités territoriales).

Parcellaire à acquérir à VITRY-SUR-SEINE :

EP	Section n°	Adresse	Superficie (m²)	Propriété
1	1	13 RUE DE SEINE	2001	T

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration de l'acceptation personnelle :

Faisant suite à notification du 12 Juin 2023

Je soussigné (Nom, prénom) DUCAP Yves

Conferme l'exactitude de l'ensemble des informations déclarées sur la liste des destinataires :

être le propriétaire ;
 être le propriétaire ;
 ne pas connaître le propriétaire ;
 confirmer l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (à compléter en mentionnant)

Conformément à l'article R. 131-7 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires acceptent notification en tant que propriétaire du droit du dossier à la Marche sans tenir de délai toutes les indications ci-dessus relatives à leur identité.

Fait à Vitry-sur-Seine le 30/09/2023

Signature

COPIE DE L'URTEL
Expédition : 22,36
SET : 7,07
A.T. : 0,00
Taxes : 0,00
Taxes : 1,00
Coté de l'Etat : 20,11

SELARL
ALLIANCE JURIS
Commissaires de Justice
Associés
9 rue du Gal. LECLERC
94048 CRETEIL CEDEX

Questionnaire
à remplir et à déposer à
ETA ORSA / GRAND PARIS
AMÉNAGEMENT

Monsieur MARCHON
23 avenue de Chailly
75003 PARIS

Référence : ZAC SEINE GARE VITRY - ENQUÊTE PARCELLAIRE N°7 EP 9

Objet : Questionnaire - Enquête parcelaire en vue de l'acquisition par l'Etat de biens publics d'aménagement (voir l'article 10 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à l'organisation des collectivités territoriales).

Parcellaire à acquérir à VITRY-SUR-SEINE :

EP	Section n°	Adresse	Superficie (m²)	Propriété
1	1	13 RUE DE SEINE	2001	T

Dans le cas où ce questionnaire est envoyé à plusieurs personnes, la liste des destinataires est jointe en annexe (à compléter ou vérifier éventuellement).

Déclaration de l'acceptation personnelle :

Faisant suite à notification du 12 Juin 2023

Je soussigné (Nom, prénom) SC H. Marchon

Conferme l'exactitude de l'ensemble des informations déclarées sur la liste des destinataires :

être le propriétaire ;
 être le propriétaire ;
 ne pas connaître le propriétaire ;
 confirmer l'exactitude des renseignements fournis au verso.
 (à compléter en mentionnant)

Conformément à l'article R. 131-7 du Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, les propriétaires acceptent notification en tant que propriétaire du droit du dossier à la Marche sans tenir de délai toutes les indications ci-dessus relatives à leur identité.

Fait à Vitry-sur-Seine le 30/06/2023

Signature

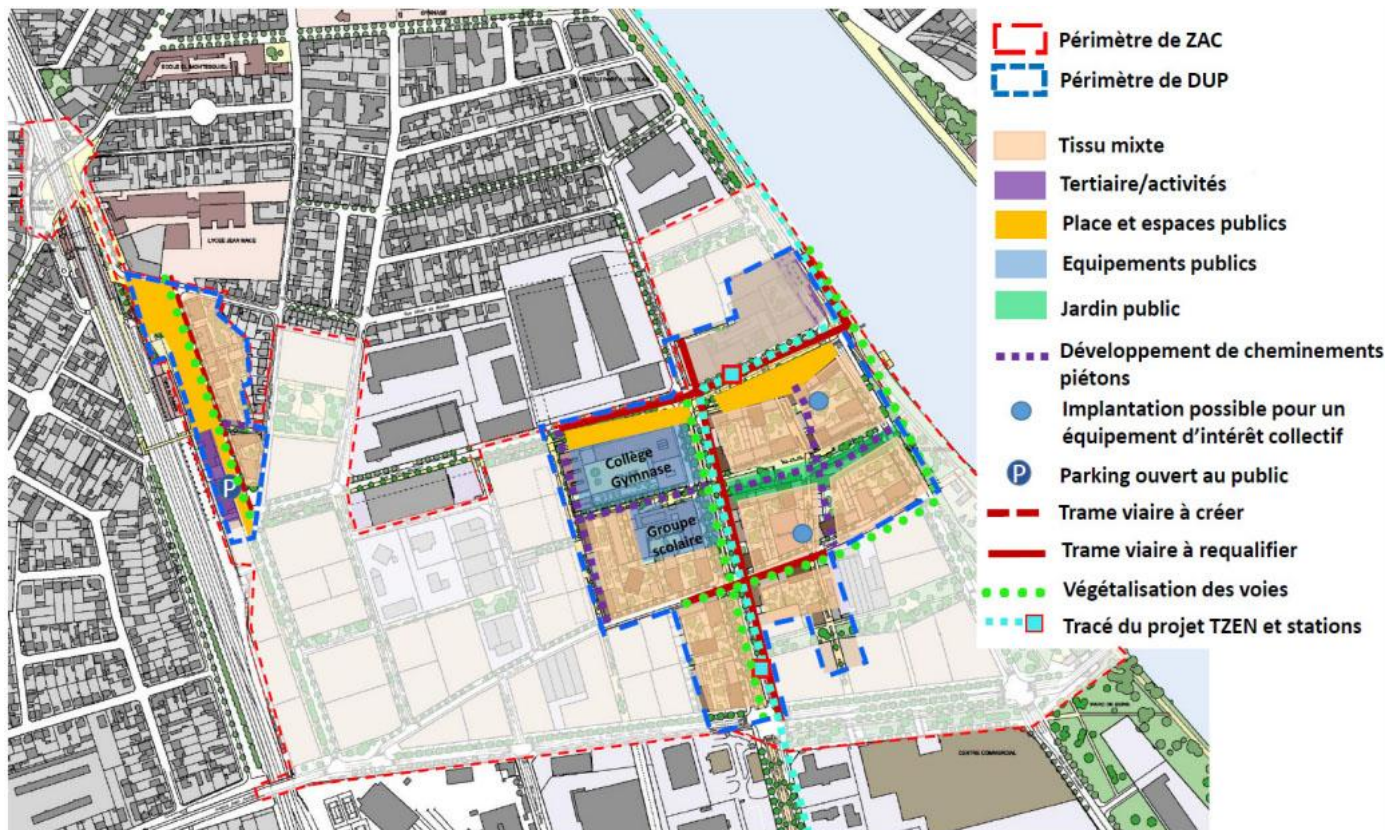
SC H. Marchon

COPIE DE L'URTEL
Expédition : 22,36
SET : 7,07
A.T. : 0,00
Taxes : 0,00
Taxes : 1,00
Coté de l'Etat : 20,11

Nombre de parcelles : 12.
 Nombre de propriété : 9.
 Surface totale : 13 559 m².

La Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

La D.U.P. a pour objet l'aménagement d'un nouveau quartier mixte, comprenant logements, bureaux, commerces, espaces verts et activités, dans les secteurs Gare et Cavell, au sein de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) « Seine Gare Vitry » à Vitry-sur-Seine 94400.



Plan EPA ORSA

La présente Z.A.C. s'inscrit dans un territoire plus vaste dénommé « les Grandes-Ardoines » composé des communes d'Alfortville, Choisy-le-Roi et Vitry-sur-Seine. Le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) à l'origine de la création de ce territoire a été initié en 2011.

Le conseil d'administration de l'EPA ORSA a pris le 17 décembre 2010, l'initiative de créer la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur le quartier Seine Gare Vitry.

- 2008 – début de la concertation.
- 2010 – 2011 - proposition d'un plan guide d'aménagement de la Z.A.C. par l'équipe d'architecte SEURA.
- 2012 – programme prévisionnel.
- 2015 – bilan de la concertation.
- 2016 – programme de la Z.A.C. revu à la baisse.
- 2017 – approbation du dossier de réalisation.
- 2019 - études d'avant-projet validées.
- 2020 – modification de la Z.A.C.

LE PROGRAMME

Proposition d'une programmation équilibrée entre activités, logements, tertiaire, commerces et équipements.

Ilots de Seine – Secteur CAVELL

- Immeubles à dominante résidentielle (R+7 à R+12).
- Constructions linéaires perpendiculaires à la Seine.
- Espaces paysagers, publics et privés.

Cours de la gare – secteur GARE

- La gare change d'échelle et devient un « pôle gare ».
- Développement tertiaire et logement de haute densité.

Secteur CAVELL et GARE

- 1 collège 650 livré en 2019 et son gymnase - CAVELL.
- 1 gymnase – CAVELL.
- 1 groupe scolaire de 19 classes – CAVELL.
- Le nouveau « Gare au Théâtre » – GARE.
- Un parking ouvert au public – GARE.
- Le parc et les jardins des bords de Seine – CAVELL.
- Aménagements liés à l'implantation du T Zen 5 – CAVELL.
- Réaménagement de la rue Berthie Albrecht et son axe paysager.
- La nouvelle place de la gare.
- Création du nouvel axe nommé « cours de la gare ».

Secteurs ultérieurs

- Le groupe scolaire 2.
- Un bassin scolaire.
- Une médiathèque.
- Une salle de tennis de table.
- Une crèche.
- L'aménagement d'avenue, rue mail, quai, place cours, square, parc et jardin d'échelle dépassant l'échelle de la Z.A.C.
- La création de voirie, allée, sente, jardin et square de desserte locale.



Plan des espaces plantés (source germe&JAM, 2018)

Programme	m ² S.D.P. (environ)	% programme (Z.A.C. & D.U.P.)
Activités et commerces	65 000 et 5 000	16 & 15
Bureaux	55 000	12,5 & 11
Logements	285 000	66,5 & 34
Equipements	25 000	6 & 28
Transports et espaces pub.	Divers	
Total	435 000	100 & 32

S.D.P. → Surface De Plancher

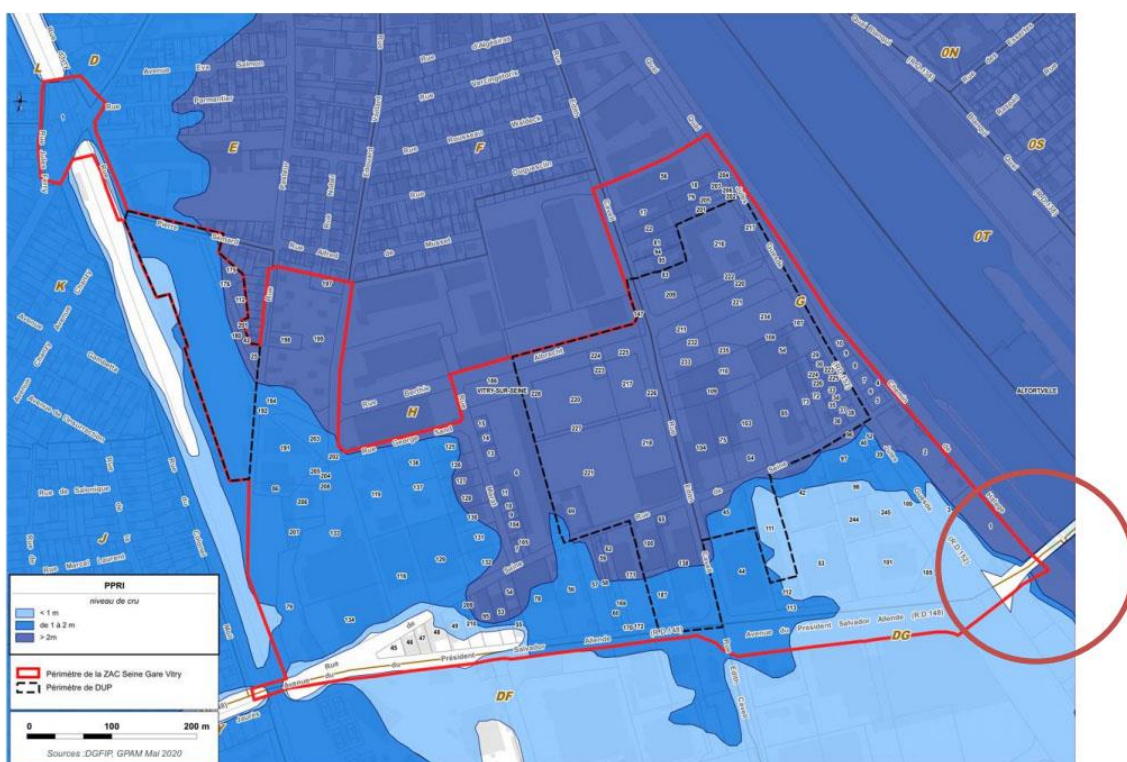
Contraintes et servitudes

- Le chemin de fer (bruit).
- La canalisation de gaz le long de la Seine.
- Le halage de la Seine.

Les risques d'inondation.

Concernant les risques d'inondation, la majeure partie du périmètre des secteurs GARE et CAVELL, se trouvent en « zone urbaine dense aux aléas fort et très fort » du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) de la Marne et de la Seine.

- Zone bleu « centre urbain » dans le secteur GARE.
- Zone en violet clair « zone urbaine dense et autres aléas ».



EPA ORSA P.P.R.I.

La commune de Vitry-sur-Seine est soumise au risque d'inondation par débordement de la Seine. La crue de référence utilisée pour la gestion de ce risque est la crue de 1910. En cas de crue de type 1910 à Vitry-sur-Seine, les hauteurs d'eau pourraient atteindre plus de 2 mètres dans certains secteurs pour des durées de submersion de 3 à 7 jours en moyenne, avec des zones inondées plus de 8 jours dans les quartiers du Port à l'Anglais et du Centre Gare. Le secteur des Ardoines serait donc le plus touché comme l'illustre la carte des aléas.

Au niveau du périmètre d'étude :

- Submersion supérieure à 2 m, notamment au niveau du secteur Carvell.
- Submersion comprise entre 1 m et 2 m, sur le secteur Gare.

Le zonage réglementaire du P.P.R.I. prend en compte les aléas de submersion :

- Une majeure partie du périmètre de l'opération se trouve en zone violet foncé (zone urbaine dense en aléas fort et très fort, submersion > 1 m).
 - Une zone plus restreinte est située en zone bleue autour de la gare (centre urbain).
- Les dommages matériels pourraient être importants et les réseaux (électriques, d'alimentation en eau potable, de chauffage, de télécommunication, de transport) seraient fortement perturbés.

Les dispositions prévues concernent l'équilibre déblais / remblais, l'accessibilité hors d'eau, les plans d'actions en cas d'inondation, la gestion du risque en phase chantier, etc.

Nature de la mesure : Évitement / Réduction / Compensation d'impacts.

Les compensations prévues sont donc :

- La création de parkings souterrains.
- La création de noues de stockage pluvial (dans l'hypothèse où les noues sont remplies aux 2/3 de leur capacité à l'arrivée de la crue).

Le plan ci-dessous montre le parcours hors d'eau qui permettrait l'accessibilité et l'évacuation en cas de crue.



CARTE EPA ORSA Accessibilité hors d'eau (source Germe&JAM, 2018)

Le projet proposera le maintien d'une accessibilité en cas de crue ou pour le moins d'une proximité (de l'ordre de 300 mètres) à une telle accessibilité.

L'avenue du Président Salvador Allende (au sud du périmètre D.U.P.) et le futur cours de la gare font partie de ce réseau primaire rehaussé (au-dessus des niveaux de hauteurs d'eau de la crue de 1910). Des levées piétonnes orientées nord-sud permettent l'évacuation des îlots.

Pollutions et nuisances

Les principales pollutions sont celles des sols et des eaux.

- 10 sites industriels anciens sont recensés.
- Sur le secteur de la Z.A.C., des concentrations fortes de certains polluants notamment des hydrocarbures et du benzène.
- La Seine est considérée comme vulnérable face à une éventuelle pollution.
- Le secteur D.U.P. est classé bruyant en raison principalement de la proximité des voies ferrées de la S.N.C.F.

Air et santé

La qualité de l'air est typique de celle d'une commune de la petite couronne. Elle est particulièrement dégradée le long des grands axes routiers.

De nombreuses source électromagnétiques sont recensées sur place.

La pollution lumineuse correspond à celle de la région parisienne.

Le risque de radon est faible.

Servitudes

La modification de la zone ferroviaire nécessite la mise en place de dispositions spécifiques. La problématique « inondation », constitue un enjeu fort qui est intégrée dans la conception et la réalisation du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des servitudes et contraintes est à prendre en compte dans le projet. Les risques d'inondation et de pollutions doivent faire l'objet d'une étude toute particulière compte tenu notamment des problèmes liés au climat à court et long terme. Les circulations horizontales extérieures ont été prévues hors d'eau comme l'indique le plan ci-dessus, mais il semble manquer une certaine continuité dans ces circulations hors d'eau (préciser l'accessibilité P.M.R. de ces passerelles).

Coût financier et coût d'acquisition

- Acquisitions foncières : 49 703 290 € ht.
- Etudes, honoraires, frais divers : 15 953 000 € ht.
- Travaux d'aménagements d'infrastructure, de mise en état des sols et honoraires : 59 073 666 € ht.
- Equipements publics de superstructure CAVELL : 49 057 338 € ht.
- Autres équipements publics Z.A.C. Seine Gare : 39 631 380 € ht.

Le phasage

Le phasage indiqué dans le résumé non technique de juillet 2020 et mars 2022 n'a pas été remis à jour : La réalisation doit s'achever à l'horizon 2025.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La date d'établissement des prix est de juillet 2022 et devra être réactualisée. Les honoraires sont indiqués à deux endroits. Pour information, les prix sont indiqués hors T.V.A. (ce qui est normal). Compte tenu des sommes annoncées, un sous-détail des montants des travaux serait souhaitable. La présente estimation devrait faire ressortir le coût de dépollution des sols qui risque d'être particulièrement conséquent. Des précisions devront être apporté au phasage avec proposition d'un planning plus précis. Il reste 2 ans, avant 2025, ce délai paraît très court pour la finalisation du projet et la réalisation des ouvrages.

LE CADRE JURIDIQUE

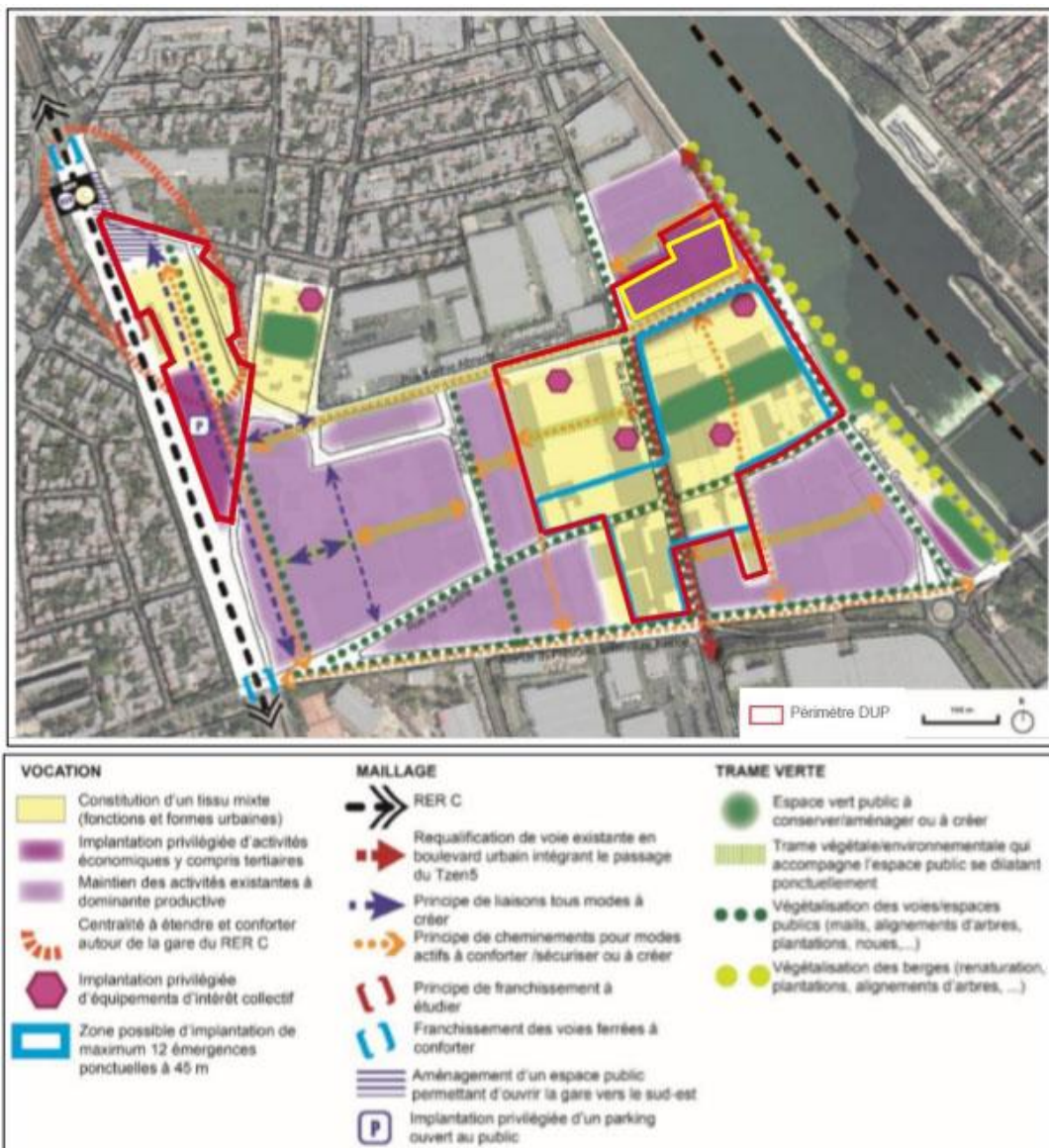
Le S.D.R.I.F. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030

Il a été adopté en décembre 2013 et concerne les points suivants:

- Agir pour une Ile-de-France plus solidaire.
- Anticiper les mutations environnementales.
- Conforter l'attractivité de l'Ile-de-France en accompagnant la conversion écologique et sociale de l'économie.

L' O.A.P. Orientation d'Aménagement de Programmation

L'O.A.P. concerne le secteur plus élargi des ARDOINES ; il prévoit le « maintien des activités existantes à dominante productive » (voir plan ci-dessous) :



Plan EPA ORSA – O.A.P. des Ardoines.

Le S.D.A. Schéma Départemental d'Aménagement

Il a été adopté en avril 2006 ; la programmation de la Z.A.C. permet de répondre aux principaux objectifs.

Le P.L.H.I. Programme Local d'Habitat Intercommunal

Il a été adopté le 14 décembre 2015. Le projet s'inscrit en cohérence, en contribuant à la production de logements, de logements sociaux et d'hébergements spécifiques. Dans le cadre du programme local de l'habitat intercommunal, une attention particulière a été portée pour répondre aux besoins spécifiques en matière de logements.

Le P.D.U.I.F. Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France 2010 - 2020

Il a été approuvé le 14 juin 2014. Les politiques locales de déplacements visent la diminution de l'utilisation de la voiture individuelle et le développement des modes alternatifs. Neuf défis à relever :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs.
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements.
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.

7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre.
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le projet est bien compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France :

- Il participe au développement des itinéraires et des aménagements dédiés aux piétons et aux cycles.
- Il propose des conditions de circulation et de stationnement plus favorables.

Plan des Déplacements du Val-de-Marne 2018 – 2030

Trois axes principaux :

1. Limitation des déplacements et renforcement des mobilités pour tous.
2. Faire évoluer l'espace publique.
3. Se déplacer efficacement et différemment.

Le projet est en cohérence avec les recommandations du plan de déplacement du Val-de-Marne.

Le P.A.R.Q.A. Plan Régional de la Qualité de l'Air d'Ile-de-France.

Le projet intègre des dispositions techniques concernant l'amélioration de la desserte des transports en communs afin de limiter l'usage de la voiture :

- Réduire les émissions polluantes.
- Réduire des inégalités environnementales.
- Sensibiliser et informer.

Le S.D.A.G.E Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

La Z.A.C. est couverte par le S.D.A.G.E. du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands.

L'impact des rejets sur la Seine est estimé non significatif au vu des débits rejetés et des dispositions prises en amont pour le traitement des eaux.

Les huit défis sont les suivants :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux.
2. Diminuer les pollutions diffuses.
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux.
5. Protéger les captages d'eau.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Deux leviers :

1. Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis.
2. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Natura 2000

La commune de Vitry-sur-Seine n'est pas concernée par les sites « Natura 2000 ».

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U. est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau de la commune. Il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme (titre V du livre 1^{er}).

Le P.L.U. est un document essentiel pour l'acte de construire.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire qui définit les grandes orientations pour l'évolution de la ville à l'horizon 10 ou 15 ans. Il exprime et encadre le projet stratégique municipal.

Le Conseil municipal du 18 décembre 2013 a adopté la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vitry, qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme adopté le 17 mai 2006.

évolutions du P.L.U. :

- 17 mai 2006 : adoption du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).
- 22 juin 2011: modification du P.L.U. adoptée par le Conseil Municipal.
- 27 juin 2012 : modification du P.L.U.
- 18 décembre 2013 : adoption du P.L.U. révisé
- 13 mai 2015 : approbation de la modification simplifiée du P.L.U. .
- 8 octobre 2015 : approbation de la modification simplifiée n°2 du P.L.U.
- 9 décembre 2015 : approbation de la modification simplifiée n°3 du P.L.U.
- 7 novembre 2017 : approbation de la modification n°4 du P.L.U., par délibération n°821 du conseil territorial du Grand Orly Seine-Bièvre.
- 21 mars 2018 : avis favorable du conseil municipal de Vitry relatif au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U.
- 10 avril 2018 : débat du conseil territorial Grand Orly Seine-Bièvre sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. de Vitry-sur-Seine.
- 16 avril 2018 : arrêté de mise à jour des annexes du P.L.U..
- 7 octobre 2020 : avis favorable du Conseil municipal.
- 15 décembre 2020 : approbation de la révision du P.L.U. de Vitry-sur-Seine.
- 9 mars 2021 : arrêté de mise à jour des annexes du P.L.U..
- 19 janvier 2022 : arrêté de mise à jour du P.L.U.
- 16 février 2022 : avis favorable du conseil municipal de Vitry sur la modification simplifiée du P.L.U.
- 5 avril 2022 : approbation de la modification simplifiée du P.L.U. par le Grand Orly Seine Bièvre.
- 10 janvier 2023 : arrêté de mise à jour du P.L.U.
- 18 janvier 2023 : arrêté de mise à jour des annexes du P.L.U..
- 29 mars 2023 : avis favorable du conseil municipal de Vitry sur la modification du P.L.U.
- 4 avril 2023 : approbation de la modification par le Grand-Orly Seine Bièvre.
- 17 mai 2023 : entrée en vigueur de la modification du P.L.U.

Article UP-8 : Hauteur des constructions

UP-8.2. En secteur UP2 :

- Secteur 3, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 m ; portés à 65 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans le secteur Gare Ardoines de l'OAP ;
- Secteur 4, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 m, sauf émergences ponctuelles citées ci-après, et doit respecter les conditions suivantes :
 - Pour le secteur Gare Ardoines de l'OAP
 - o Pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, la hauteur totale ne peut pas dépasser 29 m,
 - o Rue Malleret Joinville, la hauteur totale ne peut pas dépasser 23 m,
 - o Rue Voltaire et Olympe de Gougès, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 m.
 - Pour le secteur Seine Gare Vitry de l'OAP.
 - o Avenue Salvador Allende, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 m et est au minimum de 10 m.
 - o la hauteur pourra être portée à 45 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans l'OAP.
 - o dans les ilots dédiés à l'activité repérés dans l'OAP, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 m et est au minimum de 6 m.



Plan Local d'Urbanisme

LE DOSSIER

SOMMAIRE

I. DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA D.U.P.

AU TITRE DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR LA D.U.P.

- Pièce 1-1 Notice explicative.
- Pièce 1-2 Note de cadrage général.
- Pièce 1-3 Plan de situation.
- Pièce 1-4 Plan périmètre de la D.U.P.
- Pièce 1-5 Plan général de travaux.
- Pièce 1-6 Caractéristiques principales des ouvrages principaux.
- Pièce 1-7 Appréciation sommaire des dépenses.

AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LES OPERATIONS SUSCEPTIBLES D'AFPECTER L'ENVIRONNEMENT

- Pièce 2-1 Etude d'impact et son résumé non technique.
- Pièce 2-2 Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.
- Pièce 2-3 Mémoire en réponse de l'EPA ORSA.
- Pièce 2-3 Bilan de la concertation de la création de la Z.A.C.
- Pièce 2-4 Avis de collectivités territoriales et leurs groupements intéressés.

ANNEXES DU DOSSIER DE D.U.P.

II. DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

AU TITRE DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR L'ENQUETE PARCELLAIRE.

- Pièce 1 Notice explicative.

Pièce 2 Plan parcellaire.

Pièce 3 Etat parcellaire.

RESUME NON TECHNIQUE.

L'EPA ORSA propose deux documents de 150 pages ; l'un daté de juillet 2020 et l'autre de mars 2022. Le second est très semblable au premier avec quelques compléments d'information. Le sommaire :

- Introduction.
- Le secteur D.U.P.
- Que va-t-on faire et où ?
- Pour quelles raisons ?
- Quel est l'environnement de départ ?
- Quelles perspectives d'évolution en l'absence de projet ?
- Synthèse des enjeux actuels.
- Quelles sont les incidences du projet sur l'environnement.
- Synthèse des incidences.
- Quelles sont les mesures prévues ?
- Quelles sont les méthodes utilisées ?

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le résumé non technique est complet et bien argumenté.

Certains documents graphiques datant de 2014 et avant mériteraient d'être actualisés.

L'ETUDE D'IMPACT

Sommaire de l'étude d'impact :

- Introduction.
- Description du projet.
- Raisons des choix.
- Etat initial.
- Incidences notables.
- Mesures prévues.
- Evolutions de l'environnement.
- Méthodes utilisées.
- Références bibliographiques.
- Annexes.

Concernant les incidences notables, il s'agit essentiellement :

- De la forte augmentation de la population et de la densité d'habitation avec la nécessité de créer de nouveaux équipements.
- De la création d'emplois sur le site.
- Que le projet soit compatible avec les politiques locales de déplacements.
- Le projet doit être en adéquation avec les plans et programmes relatifs au climat et la géomorphologie.
- Le projet n'a pas d'incidence notable sur les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité.
- Les impacts en phase chantier et en phase d'exploitation.
- La gestion des déchets.
- Les risques, pollutions et nuisances.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'étude d'impact établie en juillet 2020 est un document complet et particulièrement bien documenté.

L'Autorité Environnementale demande que soit développé de façon plus explicite les résultats des études et processus concernant la compatibilité des aménagements prévus avec les risques d'inondation et la pollution résiduelle des sols.

Observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.A.e.)

L'avis délibéré de l'autorité environnementale n°2020-105, a été adopté lors de la séance du 24 février 2021. Les principales recommandations sont les suivantes :

- Rappeler les raisons du choix d'implantation du collège et justifier ceux du groupe scolaire et de la crèche sur des sites et des sols pollués.
- Démontrer la comptabilité du projet avec le P.L.U., en particulier pour ce qui concerne les dispositions prévues par le S.D.R.I.F. (zone inondable du P.P.R.I.).
- Inclure le rehaussement de l'avenue Salvador Allende dans la phase 1 du projet.
- Prévoir une mesure pour abaisser le risque individuel pour certaines personnes en situation exposée.
- Analyser la possibilité d'avoir recours au transport fluvial, en lien avec les autres travaux en cours sur le secteur.
- Limiter le nombre de places de stationnement privé des voitures.
- Préciser les équipements prévus pour le stationnement sécurisé des cycles.
- Intégrer au projet le traitement acoustique des bâtiments le long des axes bruyants.
- Rehausser l'ambition du projet en termes d'espaces verts.
- Actualiser l'étude d'impact quant à la présence d'une zone humide dans le périmètre de la Z.A.C.
- Fixer des objectifs ambitieux en termes de performances énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre et compléter l'étude d'impact par un bilan.
- Présenter de manière cohérente les effets cumulés des projets retenus et analyser les incidences cumulées des travaux correspondants.
- Fixer des engagements de résultats pour le bruit, les espaces verts et la biodiversité.

Mémoire en réponse de l'EPA ORSA à l'avis de l'Autorité Environnementale de mars 2022

Le mémoire en réponse apporte des éléments de réponses aux remarques et recommandations formulées par l'Autorité Environnementale.

Principales mesures correctives :

- Optimiser les modifications des conditions climatiques locales.
- Proposer une gestion des eaux pluviales.
- Intégrer la biodiversité tout au long du projet.
- Prendre en compte le patrimoine bâti et archéologique du site.
- Assurer une mixité urbaine fonctionnelle.
- Assurer une bonne gestion des ressources.
- Proposer une gestion adaptée des déchets à chaque type de programme.
- Prendre en compte l'environnement dans la phase chantier.
- Organiser les déplacements.
- Prendre en compte les risques liés au sous-sol.
- Prendre en compte les risques d'inondation.
- Limiter l'exposition des populations du milieu souterrains.
- Limiter l'exposition de la population aux nuisances.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'EPA ORSA a répondu aux nombreuses interrogations de l'Autorité Environnementale, notamment en ce qui concerne les espaces verts en proposant 3,06 ha pour les 16 ha du secteur en pleine terre, soit environ 7m² par habitant.

Les concepteurs du projet devront être particulièrement vigilant aux risques d'inondation et aux divers pollutions présentes sur le site.

Courrier de la ville de Vitry-sur-Seine du 17 décembre 2022

La mairie de Vitry-sur-Seine fait observer à la préfecture que plusieurs lots de la Z.A.C. ne sont pas conformes à certains articles du P.L.U. et au P.P.R.I. qui impose 50% d'emprise réelle au sol en zone violette foncée ; l'assiette du projet empiète sur le domaine public.

Réponse de la préfecture du Val-de-Marne du 22 février 2023

La préfecture indique qu'une dérogation à la règle de 50% maximum d'emprise réelle au sol sera possible à l'échelle de l'unité foncière s'il est démontré qu'au niveau de l'îlot concerné, les 50% sont respectés du fait du dégagement de plus larges espaces publics inondables.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La préfecture confirme : « le suivi du respect des 50% d'emprise réelle au sol inondable est réalisé strictement par mes services, et notamment le département risques naturels du service prévention des risques de la D.R.I.E.A.T., qui veille au respect du règlement du P.P.R.I. et des attendus de l'Etat en matière de résilience du quartier, et spécifiquement de résilience des réseaux ».

L'ORGANISATION

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A la demande de Monsieur Ludovic GUILLAUME représentant Madame la préfète du Val-de-Marne et par décision n° E23000039/77 du 15 mai 2023, Monsieur Benoist GUEVEL, 1^{er} vice-président au tribunal administratif de Melun, a désigné Monsieur Gilles de SORBIER de POUGNADORESSSE, architecte d.p.l.g. en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christophe BAYLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée en objet (pièce jointe n°2).

CONCERTATIONS PREALABLES

Conformément à l'alinéa 5° de l'article R123-8 du Code de l'Environnement, le projet a fait l'objet de plusieurs réunions publiques d'informations (voir pages 45 & 46).

MODALITES DE L'ENQUETE

ROLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et ou propositions.

Le commissaire enquêteur joue un rôle fondamental dans l'application du principe de transparence et de participation.

Il est inscrit sur une liste d'aptitude départementale, arrêtée chaque année par une commission présidée par la préfète de Seine & Marne.

ENTRETIEN AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE

Une réunion préliminaire a eu lieu avec Madame Marie DESILLE et Madame Claire LARMINIER (Grand Paris Aménagement - EPA ORSA) et Madame Lucie FRICHETAU (services fonciers de la mairie), dans les locaux de la mairie de Vitry-sur-Seine le 6 juin 2023 à 10h30.

Les grandes lignes du projet ont été exposées et j'ai pu poser toutes les questions nécessaires à la préparation de cette enquête.

Les dates de l'enquête de 31 jours sont arrêtées du lundi 19 juin 2023, au mercredi 19 juillet 2023 inclus, pour la clôture de l'enquête.

Le dossier listé ci-dessus m'a été présenté et remis à cette occasion en format papier. Le format dématérialisé était disponible sur internet.

Les registres d'enquête m'ont été présentés et remis par Madame Marie DESILLE lors de cette réunion. Les registres d'enquête ont été numérotés et paraphés par mes soins à cette occasion.

Je n'ai pas rencontré l'architecte, maître d'œuvre du projet architectural.

VISITE DES LIEUX

J'ai effectué une première visite du site le vendredi 16 juin 2023 et réalisé un reportage photographique.

J'ai aussi pu me rendre sur place, notamment à l'occasion des différentes permanences.

L'ARRETE D'ORGANISATION

L'arrêté préfectoral n°2023/01925 du 20 mai 2023 signé par la préfète du Val-de-Marne, prescrit l'ouverture de l'enquête et fixe ses modalités (pièce jointe n° 3).

Cette enquête s'est bien déroulée du lundi 19 juin 2023 au mercredi 19 juillet 2023 inclus, soit 31 jours consécutifs, à la mairie de Vitry-sur-Seine – 2 avenue Youri Gagarine – 94 400 VITRY-SUR-SEINE, siège de l'enquête.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

DEROULEMENT DES PERMANENCES

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de trois permanences, qui ont eu lieu à la Mairie de Vitry-sur Seine, aux jours et heures suivants :

Lundi	19 juin 2023	de 9h00 à 12h00
Samedi	08 juillet 2023	de 9h00 à 12h00
Mercredi	19 juillet 2023	de 14h30 à 17h30

Toutes les personnes qui se sont présentées à l'accueil ont pu se rendre librement à la permanence et me rencontrer.

L'accès P.M.R. était bien prévu.

Le 27 juillet 2023, le commissaire enquêteur a rencontré Grand Paris Aménagement (EPA ORSA) et la mairie de Vitry-sur-Seine par vidéo-conférence pour leur communiquer les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal de synthèse. J'ai pu présenter le procès-verbal ci-dessous et à cette occasion, nous avons pu échanger sur les différents thèmes concernant cette enquête.

Grand Paris Aménagement EPA ORSA a fourni ses commentaires le 23 août 2023, qui ont été introduits dans le présent rapport.

Procès-verbal de synthèse

La réunion de présentation du procès-verbal de synthèse a eu lieu le jeudi 27 juillet 2023 à 15h00, à la mairie de Vitry-sur-Seine en présence de madame DESILLE (EPA ORSA) et de monsieur LYS service fonciers de la mairie.

« Enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ».

Relations comptables des observations, propositions et pétitions :

Commencée le 19 juin 2023, l'enquête publique s'est terminée le 19 juillet 2023, avec une faible participation du public, malgré une publicité réalisée conformément à l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016.

Maître d'ouvrage (EPA ORSA): Marie DESILLE.

Autorité organisatrice (préfecture): Alexandra CALIXTE & Séverine PENAVERE.

Mairie de Vitry-sur-Seine (service foncier) : Madame Lucie FRICHETEAU et Monsieur Sébastien LYS.

Commissaire enquêteur : Gilles de SORBIER de POUGNADORESSÉ.

Arrêté préfectoral n° 2023/01925 du 26 mai 2023.

Deux registres ont été ouverts, l'un concernant la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) - code de l'environnement et l'autre concernant l'enquête parcellaire - code de l'expropriation.

Cette enquête a fait l'objet de 10 observations et/ou propositions dont 2 ayant la même origine ; il reste donc 9 participations à cette enquête :

Registres de la mairie :

- 2 dans le registre D.U.P. dont un courrier adressé au commissaire enquêteur.
- 1 dans le registre parcellaire.
- 1 concernant le parcellaire et la D.U.P.

Registres PubliLégal :

- 7 contributions déposées: 5 sur le e-registre et 2 par email.
- 87 visites du site PubliLégal.
- 52 visiteurs.
- 260 visualisations des documents (arrêté, avis, dossier, etc.).
- 235 téléchargements des documents.

Courrier :

- 1 adressé au commissaire enquêteur (maitre SENEJEAN pour la SCI MANON).

Examen des contributions:

- 10 observations (8 concernent la D.U.P., 1 concerne l'expropriation et une demande d'expédition du dossier).
- 1 proposition concernant les espaces verts.
- 7 contributions émanent de particuliers.
- 3 d'avocats.
- 4 sociétés ou entreprises sont concernées.

Les principaux thèmes abordés :

- Les constructions « trop de béton ! », la hauteur excessive des bâtiments.
- Les espaces verts insuffisants avec la proposition de créer un « grand parc ».
- Les nuisances (pollution des sols, de l'air, le bruit (notamment la S.N.C.F.), etc.).
- La sécurité principalement pour les enfants et en particulier en ce qui concerne la circulation des voitures, des cycles, etc.

La plupart des observations sont sans opinion globale (7). Trois observations se sont déclarées globalement contre la Z.A.C. Aucun avis n'est totalement contre le projet.

Toutes les observations et/ou propositions ont été prises en compte et ont fait l'objet pour la plupart d'un commentaire du commissaire enquêteur et de l'OPA ORSA (confirmés par la mairie).

Synthèse des observations et/ou propositions concernant la D.U.P. de la Z.A.C. :

Pour le public les thèmes qui ont été les plus nombreux, concernaient principalement, l'architecture (le béton et la hauteur des bâtiments), les espaces verts avec la création d'un parc, les nuisances et la sécurité.

Pour le public, la priorité concerne les espaces verts avec la demande de créer un grand espace pour la détente et les jeux pour les enfants ; peut-être en évitant de morceler les futures espaces verts. A noter, que dans le projet, les espaces verts créés en pleine terre représentent 3,06 ha.

Une personne fait part du problème des réseaux d'eaux pluviales (non reliés ?) avec notamment une parcelle (H42) régulièrement inondée.

Des questions concernant les limites de terrain sont à voir avec la ville et les services du cadastre.

Le public demande en parlant du « tout béton », que soient évités les immeubles de neuf niveaux.

Une personne s'interroge sur la présence de l'usine de métal à ciel ouvert, avec à proximité, la construction de logements.

La pollution et notamment celle concernant le bruit engendré par les trains devra faire l'objet d'études et de relevés en relation avec la S.N.C.F.

L'ensoleillement est un sujet qui revient plusieurs fois, avec la demande de réaliser des études spécifiques à partir de simulations sur les bâtiments existants. Ces études ne pourront être réalisées que lorsque les projets seront plus avancés.

Les risques de nuisance pendant la phase chantier, n'ont pas été évoqués – chantier à faible impact environnemental et sanitaire – des sanctions sont à prévoir et mettre en œuvre en cas de non-respect des mesures.

La sécurité est un sujet récurrent à prendre en compte dans les projets et les futurs plans de circulations.

Le thème des inondations (P.P.R.I.) a peu été évoqué, malgré l'importance du sujet.

Synthèse des observations et/ou propositions concernant le parcellaire:

Madame DESILLE m'a bien transmis la liste des 9 propriétaires. Ils ont tous été contactés par signification ; 3 n'ont pas envoyé de réponse :

- Propriétaire n°2 Mr ZUCCONI.
- Propriétaire n°7 Mr GONZALES – SCI DUFOUR.
- Propriétaire n°8 Mr VANDAMM – SCI BRUNELLOT – SCI SEINE EDHIT.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le propriétaire n°2 Mr ZUCCONI n'a pas répondu car une s'agit d'une voirie déjà rétrocédée à la mairie, et donc, ne se considère plus comme concerné. Les propriétaires n°7 & n°8 sont bien identifiés et ne font qu'une entité qui traite du même sujet. Ils n'ont pas souhaité répondre au questionnaire. Le maître d'ouvrage doit de nouveau les contacter.

Le public a été très peu nombreux à s'exprimer sur le thème du parcellaire.

Il a surtout été question de l'indemnisation et du relogement concernant notamment les sociétés ou entreprises en activité.

Conclusions :

Le dossier bien étayé et complet a permis de répondre à de nombreuses questions soulevées par le public.

Certains sujets sont quasiment absents de cette enquête (public), il s'agit des commerces de proximité, des déplacements et des transports en commun (liaisons douces) ainsi que du co-voiturage.

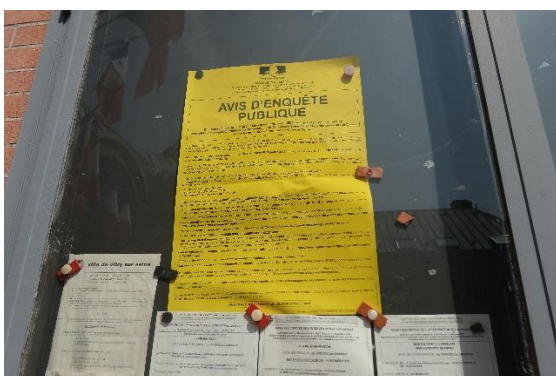
Pas d'observation du public concernant la flore, la faune et les zones humides.

LE CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Malgré une participation restreinte du public, cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions permettant ainsi des échanges fructueux au cours des diverses permanences.

L'INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Sur des panneaux spécifiques (pièce n°4)



ENTRÉE MAIRIE



SUR LE SITE



SUR LE SITE



SUR LE SITE



SUR LE SITE

Un certificat d'affichage final a été réalisé par les services techniques de la mairie le 27 juillet 2023 (pièce jointe n°5).

Publications dans la presse (pièce jointe n°6):

- « LE PARISIEN 94 » le 1^{er} juin 2023 et le 21 juin 2023.
- « L'HUMANITE » le 1^{er} juin 2023 et le 21 juin 2023.

Préfecture du Val-de-Marne à Créteil:

« Avis d'ouverture d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Z.A.C. « Seine Gare Vitry » secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ».

Le dossier était tenu à la disposition du public sur le site internet des services de l'Etat en Val-de-Marne : [Avis d'ouverture d'Enquêtes Publiques - Publications - Les services de l'État dans le Val-de-Marne](#).

Les observations ou propositions étaient consultables et communicables pendant toute la durée de l'enquête :

- A l'accueil de la mairie pour les deux registres d'enquête publique ; le dossier complet était bien disponible sur place.
- Sur le site de PubliLégal pour les observations déposées.
- Dans les locaux de la préfecture avec un ordinateur mis à disposition du public.

Information sur le site internet de la mairie :

« Avis d'ouverture d'enquête publique



Avis d'ouverture d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Z.A.C. « Seine Gare Vitry » secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine.

Par arrêté préfectoral n°2023/01925 du 26 mai 2023, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell, dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine.

Cette enquête se déroulera du lundi 19 juin 2023 au mercredi 19 juillet 2023 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Vitry-sur-Seine, siège de l'enquête. »

Information « EPA ORLY RUNGIS SEINE AMONT »

Le secteur Gare

Le secteur Gare
Le projet de la ZAC Seine Gare Vitry s'inscrit dans la partie nord du grand territoire des Arènes et est organisé autour de deux secteurs qui partagent des caractéristiques architecturales distinctes.
Le secteur Cavell se tourne vers la Seine en suivant les nécessités constructives avec le fleuve (plan de 1000 logements) et servit développé entre 2030 et 2025).
L'autre pôle du quartier, le secteur Gare, est entièrement organisé autour d'un nouvel espace public situationnel qui assurera le lien avec la gare RER de Vitry-sur-Seine (à 5 minutes de Paris depuis 300mètres) François Mitterrand et la centre-ville ancien de la ville. Autour de cet espace public, une programmation variée sera mixée avec plus 500 logements familiaux, 600 m² de commerces, une résidence non familiale (à l'initiative) et un immeuble tertiaire de 3 000 m² SCP qui intègre un offre publique de stationnement.

Éléments de programme
Sixcent 500 logements familiaux (dont 40 % de locatifs)
Des résidences de logements non familiaux de 2700 m² SCP (les opérateurs seront libres d'adapter l'orientation programmatique)
600 m² SCP de commerces en rez-de-chaussée
5 000 m² de bureaux avec une offre de parking public (à minima 50 places)

Calendrier
Bonne d'un première offre au printemps 2019 (sur tous les lots proposés). Possibilité d'avoir un groupement d'opérateurs.
Candidatures au premier tour, puis sélection de 3 à 5 candidats admis à remettre une offre définitive avec une expertise architecturale.
Dépôt d'une signature d'une promesse au second semestre 2019
Designation des architectes et dépôt des permis de construire fin 2019-début 2020
Actes de vente à partir de fin 2020
Livraison des programmes en 2023

Contact
Vincent Hélier
vincent.helier@grandparisienveloppement.fr
181, 01 48 53 70 50

ZAC SEINE GARE VITRY À VITRY-SUR-SEINE

Un quartier actif entre Seine et gare
Desservi par le RER C et le Tzen5

ORLY RUNGIS SEINE AMONT

Situés à 3 km de Paris, les Ardoines sont un vaste territoire de 300 ha, qui accueille l'une des plus importantes opérations d'aménagement en Ile-de-France. Son tissu économique dynamique, sa situation unique en bord de Seine associée à une accessibilité fortement renforcée constituent autant d'atouts pour les Ardoines. Le projet est décliné en 3 périmètres opérationnels : la ZAC Seine Gare Vitry au nord, la partie centrale et la ZAC Gare Ardoines au sud.



Localisation et desserte

- actuellement desservi par le RER C (gare de Vitry-sur-Seine), qui le place à moins de 10 minutes de Paris et l'ADG
- une gare du Grand Paris Express de la ligne 15 sud (gare des Ardoines) (horizon 2025)
- le bus en site propre à haut niveau de service, T2en 5 (horizon 2023)
- un nouveau franchissement des voies ferrées.



La ZAC Seine Gare Vitry

Dans la continuité du nouveau quartier du Port à l'Anglais entre la gare du RER de Vitry et la Seine, la ZAC Seine Gare Vitry développe une programmation à dominante résidentielle, ainsi que des bureaux et locaux d'activités dédiés à l'emploi productif et artisanal. L'opération prévoit de nouveaux équipements publics, des commerces de proximité et des espaces publics de qualité qui profitent d'une ouverture optimale sur le Seine.

Sur une programmation totale de 438 000 m² SCP, on voit environ 130 000 m² de nouveaux programmes (dont 1500 logements) qui seront développés entre 2017 et 2025 autour du futur collège (secteur Covelé) et du secteur Gare.

Programme prévisionnel

SURFACE PROGRAMMÉE

438 000 m²

50 000 m²

65 000 m²

5 000 m²

200 000 m²

25 000 m²

37 hectares

Calendrier

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

Intervenants

Bureau de la ZAC

Architectes urbanistes

Agence d'urbanisme

Bureau d'études techniques

AMC



Sur les panneaux d'affichages électroniques de la mairie, il n'y a pas eu d'information.

Je me suis rendu à plusieurs reprises dans la ville de Vitry-sur-Seine pour constater la mise en place et le maintien de l'affichage des avis sur site.

Le dossier (en format papier) mis à l'enquête était consultable dans les locaux de la Mairie de Vitry-sur-Seine, siège de l'enquête, 2, avenue Youri Gagarine aux jours et heures d'ouverture au public. Le dossier numérique n'était pas disponible sur le site de la mairie.

La mise en place sur site des avis d'informations ont pu être constaté par la mairie et PubliLégal (pièce jointe n°5).

REUNIONS PUBLIQUES

Je n'ai pas envisagé d'organiser une réunion publique d'information et d'échange.

Il y a bien eu de 3 concertations préalables à la création de la Z.A.C. « Seine-gare Vitry » :

- 29 avril 2011 – réunion publique au Gymnase du port à l'Anglais – 171 participants.
- 09 juin 2011 – port l'Anglais.
- 27 juin 2011 – conseil de quartier – quartier Jean Jaurès – 30 participants au total.
- 15 juin au 8 octobre 2011 – exposition les Ardoines de demain.
- 29 juin 2011- maison des projets – rencontre avec les acteurs des projets – une trentaine de participants.
- 15 novembre 2011 – gymnase du port à l'Anglais – 106 participants.
- 29 novembre 2011 – maison des projets – rencontre avec les acteurs du projet – 28 participants.
- 23 janvier 2015 – hôtel de Ville – 120 participants.
- 24 janvier 2015 – exposition à la maison des projets.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le projet d'aménagement de la Z.A.C. de Seine-Gare-Vitry a bien fait l'objet de nombreuses réunions publiques, plus particulièrement dans les années 2011 et 2015.

LES PERMANENCES

J'ai pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché sur la porte extérieure de la mairie (siège de l'enquête), permettant ainsi au public de prendre connaissance des permanences, des dates, et des lieux.

1^{ère} permanence le lundi 19 juin 2023 de 9h00 à 12h00

Une visite durant cette permanence :

(1) Observation n°1 – D.U.P. - de Monsieur Lucien BILLOT – 19/06/2023:

« Bonjour, je suis venu pour voir ce que le quartier allait devenir dans les années futures. Nous avons un local industriel rue de Seine 105 ou 42 rue Salvador Allende. Nous avons aussi des projets, devons nous faire des travaux d'entretien ? si nous sommes démolis peu après ? nous ne sommes pas actuellement concernés, nous sommes dans la zone H1 ; nous suivrons l'évolution de la zone. Je souhaite que vous m'informiez lors des changements, de l'avancement du projet, et être consulté dans vos projets. »

Lucien BILLOT, 23 rue Waldeck ROUSSEAU 94400 VITRY ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le 105 rue de Seine ou le 42 rue Salvador Allende ne concerne pas directement la présente enquête; Monsieur BILLOT veut savoir s'il peut engager des travaux dans sa maison. Je lui ai indiqué que pour l'instant aucun projet n'était prévu dans son secteur. Il m'a fait remarquer, à juste titre que les plans à petite échelle n'étaient pas vraiment explicites. Je lui ai indiqué qu'il ne s'agissait pas d'un réel projet mais plutôt d'une étude d'intention ou étude de faisabilité. Des plans plus précis devront être présentés rapidement par l'aménageur.

Commentaire de EPA ORSA :

L'adresse de M. BILLOT au 42 rue Salvador Allende n'est pas intégrée au périmètre de demande de DUP qui fait l'objet de la présente enquête publique. En effet, seuls les secteurs Gare et Cavell qui correspondent à la phase 1 de l'opération sont concernés.

Le secteur de M. Billot est compris dans le périmètre de la ZAC mais n'est pas amené à évoluer à court terme (études en cours).

Les travaux simples d'entretien de son bien peuvent donc être réalisés. En cas de travaux de plus grande ampleur, l'EPA ORSA invite le propriétaire à se rapprocher des services de la Ville.

Par ailleurs, concernant la remarque orale de M. BILLOT relative à l'échelle du plan général des travaux, l'EPA ORSA rappelle qu'au stade de l'enquête préalable à la DUP, les documents ont simplement pour objet de permettre aux intéressés de connaître la nature et la localisation de travaux envisagés. En parallèle, le document intitulé « caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » contient des informations plus fines concernant les ouvrages les plus importants de la ZAC.

(2) Observation n°1 - Parcellaire – Me Vincent Sénéjean avocat – 3 juillet 2023

La société SARL HO HO située sur la future Z.A.C. et donc en procédure d'expropriation, demande qu'il soit tenu compte:

- De la forte pression foncière existant dans le secteur en ce qui concerne l'indemnisation qui sera proposée à la SCI MANON.
- Des conséquences du projet à l'égard de l'activité de la SARL HO HO France.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation concerne principalement l'indemnisation et le « relogement » de la société SARL HO HO. Concernant l'indemnisation, l'observation est tout à fait compréhensible, mais les propositions émaneront en premier lieu du service des domaines du ministère des finances. Pour le

« relogement », les services de la mairie ainsi que l'aménageur sont à sa disposition ; cette question ne peut pas être traitée dans le cadre de cette enquête.

Commentaire de EPA ORSA :

Maître Sénéjean fait mention d'une erreur page 5 sur l'intitulé du code mentionné dans la notice explicative. Effectivement, il y a bien une erreur matérielle, la référence est bien celle du code de l'environnement et non du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'EPA ORSA prend bonne note des informations transmises par l'avocat qui ne concernent pas en tant que telles, le dossier de DUP. L'établissement rappelle pour autant qu'il est disposé à échanger dès à présent dans un cadre amiable à ce stade, notamment sur les éventuelles possibilités de relocalisation.

S'agissant du sujet précis de l'indemnité allouée, celle-ci peut être discutée soit dans un cadre amiable après évaluation par la Direction Nationale des Interventions Domaniales. Dans le cas contraire, les indemnités seront fixées par le juge de l'expropriation conformément aux dispositions des articles L 322-1 et suivants.

2^{ème} permanence le samedi 08 juillet 2023 de 9h00 à 12h00

Une visite durant cette permanence.

(3) Observation n°2 – Parcellaire - Monsieur Bruno VELLA – 08/07/2023:

« Propriétaire des parcelles 72 & 73, nous souhaitons retrouver une équivalence de revenus dans les indemnités d'expropriation ».

Monsieur VELLA Bruno.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur le terrain de Monsieur VELLA, il y a actuellement une entreprise de marbrerie, qui d'après monsieur VELLA est performante. Le service des domaines du ministère des finances doit faire une proposition financière à monsieur VELLA qui est libre d'accepter ou de refuser.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L.314-5 du code de l'urbanisme. En effet, ils ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme.

Commentaire de EPA ORSA :

Pour rappel, l'enquête parcellaire a pour but d'une part de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'autre part d'identifier exactement les propriétaires.

Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.).

En parallèle, l'EPA ORSA a échangé, lorsque c'était possible, avec les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire en cours. Lorsqu'ils le souhaitent, il est notamment possible d'organiser dans un cadre amiable la visite de leur bien en présence de la DNID afin de réaliser l'évaluation de leur bien. C'est sur cette base que l'expropriant peut transmettre, une offre d'acquisition que l'exproprié est libre d'accepter ou non. En dehors de cela, c'est dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation que l'expropriant sera en mesure de réaliser des offres auprès des propriétaires. L'EPA ORSA prend donc bonne note de l'observation de M. Vella Bruno en prévision des futures discussions qui pourront intervenir dans le cadre de cette phase judiciaire.

3^{ème} permanence le 19 juillet 2019 de 14h00 à 17h30

(4) Observation n°1 Publilégal – Jean-Charles FOURDT - 16/07/2023 -19h13

« Des "concertations" ont eu lieu depuis 2 ans sans vraiment concerter donc je vais remettre ici mes observations. Mais clairement, parler de concertation alors que le projet a seulement été présenté en disant que tout était décidé et que la seule latitude qui restait concernait l'aménagement arboricole entourant les nouvelles constructions est un non sens.

En premier lieu, la zone à aménager est très importante. Il y avait la place de ne pas faire de la concentration à outrance pour s'épargner les erreurs d'urbanisme des années 60 qui ont conduit aux problèmes sociaux que nous connaissons aujourd'hui. Même à Saint Denis dans les zones résidentielles, il n'y a plus de R+9 depuis quelques années car on voit les ravages que cela produit de concentrer des populations.

En second lieu, Vitry est déjà une ville ultra bétonnée et on rajoute ici de grands ensembles. A l'heure du réchauffement climatique où tout le monde prône la végétalisation des emprises urbaines, c'est assez étonnant. A minima, il aurait fallu prévoir un grand parc au lieu de mini parcs le long des emprises ferroviaires. La logique m'échappe et est totalement à contre courant des tendances actuelles. Après, c'est le propre de Vitry de faire du moche et du tout-béton (avec Ivry). Personne ne semble trouver l'utilité des arbres et des espaces verts. C'est très dommage vu, encore une fois, la superficie disponible et les possibilités qu'aurait pu offrir ces aménagements.

Ensuite, du côté des aménagements, il y a une concentration des logements qui atteignent R+9 du côté de la gare. Où est l'insertion dans le tissu urbain actuel (pavillons R+1 à 30 mètres pour information) ? On parle de logement et on prévoit des ensembles de bureau alors qu'avec le télétravail, la tendance au flex office et l'après-COVID, beaucoup de locaux sont vides (cf. bâtiment proche de la gare par exemple). Difficile de comprendre la logique. Il y a également une absence de stationnement gratuit alors que le parking actuel de la gare permet du rabattement, l'impact en termes de circulations automobiles supplémentaires n'a même pas été chiffré. Sans compter les difficultés actuelles de stationnement qui vont s'aggraver avec l'arrivée de nouveaux habitants. Encore une fois, la logique est difficile à comprendre.

Enfin, côté environnement, construire des logements à proximité immédiate d'une usine de recyclage de métal à ciel ouvert n'est pas forcément le choix le plus éclairé sur le plan sanitaire (et sonore), d'autant que certains logements se trouveront directement en face de ladite usine, à quelques dizaines de mètres. Les émissions de particules qui résultent de l'exploitation du site feront des heureux, c'est certain. Quant au fait de placer ces mêmes logements aussi proches de Gare au Théâtre va revenir soit à faire supporter des nuisances sonores jusqu'à parfois le milieu de la nuit (les pavillons actuels ne sont pas trop dérangés du fait de la distance), soit à réduire fortement la programmation et les animations de ce lieu culturel quand les riverains auront demandé à ce que le bruit diminue voire cesse.

Bref, un beau projet bien pensé, dans l'air du temps et intelligemment mené. »

Monsieur Jean-Charles FOURDT, 7, rue Pasteur, Vitry-sur-Seine.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un projet qui est au stade de l'étude.

Concernant la hauteur des constructions, c'est le P.L.U. qui détermine les hauteurs maximales (Article PU-8).

Un grand parc serait sans aucun doute une bonne chose plutôt que de morceler les espaces verts; ce sujet serait à étudier en fonction des possibilités et de la configuration des espaces. L'étude sur les espaces verts s'étend actuellement sur 300 ha environ.

Le projet prévoit bien un parking ouvert au public au niveau du secteur Gare, sans précision de son importance et de son éventuelle gratuité.

Les différentes nuisances et leurs conséquences sont étudiées dans « l'étude d'impact mars 2022 » jointe au dossier (chapitre : Risques, pollutions et nuisances).

Commentaire de EPA ORSA :

Concertation

L'EPA ORSA rappelle que plusieurs concertations ont été menées à l'échelle de l'opération et ce dès 2011. Ainsi une première concertation a été menée dans le cadre du dossier de création de la ZAC avec l'organisation de réunions publiques, d'une rencontre avec les conseils de quartier, de rencontres avec les acteurs du projet, d'une exposition, de la distribution de plaquettes imprimées en 4000 exemplaires,

des publications sur les sites internet de la Ville et de l'EPA. A cette occasion et dès 2011, les habitants pouvaient en outre s'exprimer sur le projet avec une adresse mail dédiée et un registre de concertation. Une nouvelle concertation a été menée dans le cadre du projet de modification du dossier de création. Là encore, de nombreuses modalités de concertation ont été organisées à partir de 2015 (réunion publique, exposition, presse, etc.).

En dehors de ces concertations « réglementaires », l'EPA ORSA et la Ville de Vitry-sur-Seine organisent très régulièrement des réunions d'informations destinées à informer au mieux les riverains.

Plusieurs réunions ont d'ailleurs été organisées sur le seul secteur Gare :

- 17 septembre 2021 : Réunion publique d'information de présentation des espaces publics et du secteur Gare de la ZAC,
- 21 octobre 2021 : Réunion de présentation des projets immobiliers du promoteur Equipièrre et d'échanges sur les usages des espaces publics du secteur Gare,
- 18 novembre 2021 : réunion d'information avec les riverains sur l'impact du lot GA42 sur les pavillons à proximité ?
- 2 décembre 2021 : Dans la continuité de la présentation générale du projet immobilier Aquipierre, nouvelle réunion d'information en présence des architectes,
- 15 mars 2022 : Atelier d'échanges et conception du jardin du lot GA42,
- 5 décembre 2022 : Réunion publique concernant les deux secteurs (point d'avancement + étapes à venir + forme urbaine du secteur Cavell + présentation des espaces publics du secteur Gare + état d'avancement des programmes immobiliers du secteur Gare). L'EPA ORSA rappelle qu'il ne s'agit pas ici de concertation au sens règlementaire mais bien d'un souhait d'information complémentaire de la part de la Ville et du Maître d'ouvrage, auprès des habitants du quartier.

Hauteur des constructions

Il est difficile de répondre aux observations relatives à la densification opérée au sein des secteurs Gare et Cavell sans évoquer les orientations globales du projet qui ont guidé son élaboration. Ainsi, les immeubles les plus denses (R+9 à R+12) ne peuvent être appréhendés de manière indépendante du reste de l'opération. Pour répondre de manière synthétique à ces remarques, il convient de rappeler en premier lieu, l'environnement préexistant. Au-delà des formes économiques qui composent le grand paysage de la zone d'activités des Ardoines, la ZAC Seine Gare Vitry et notamment la phase 1 objet de la présente enquête publique, est à la croisée de deux aires urbaines caractérisées dont la conjugaison est souvent représentative de la « banlieue » :

- Les formes urbaines du grand paysage de Seine et des grands tracés urbains présentent un tissu urbain souvent discontinu, marqué par de grands immeubles collectifs de dimension panoramique ;
- Les formes urbaines du faubourg du Port à l'Anglais sont au contraire un découpage plus resserré, en général bâti de constructions mitoyennes de faible et/ou moyenne hauteur.

L'opération cherche à raccorder et à consolider ces aires urbaines existantes avec un renouvellement urbain dont la programmation est de grande ampleur .

- Les formes urbaines du quartier de Seine, de l'avenue du Président Salvador Allende et dans une moindre mesure du cours de la gare sont ainsi de densité importante avec des immeubles panoramiques qui font échos au grand paysage de Seine ;

- Les formes urbaines du secteur Albrecht sont plus mesurées et font échos au paysage de faubourg du quartier du Port à l'Anglais.

Cette attention aux aires urbaines est un élément fondamental du projet urbain qui s'oppose à l'homogénéisation des formes urbaines à l'échelle de l'opération. Cet impératif guide le développement du projet et constitue la condition de son intégration urbaine dans la ville. Plus précisément, sur Seine Cavell, les typologies résidentielles superposent des constructions linéaires orientées perpendiculairement au fleuve ou le long des rues, de hauteur modérée (autour de R+1/+2) et associées à des rez-de-chaussée bâtis en mitoyenneté, avec des immeubles panoramiques (R+9 à R+12), plus indépendants, qui regardent le fleuve. Cette disposition « éparsée » des bâtiments les plus hauts permet de dégager des espaces paysagers, publics et privés, qui étendent le paysage remarquable de la Seine en profondeur et le donne à voir au plus grand nombre.

Concernant le secteur Gare, la transformation conjugue trois orientations :

- Articuler le projet gare de grande intensité urbaine avec l'échelle faubourienne du quartier Port à l'Anglais via l'édification d'une façade sur la cour de débord et d'une façade ferroviaire ;
- Développer une offre commerciale et de services rayonnant à l'échelle de l'opération en s'appuyant sur l'activité existante culturelle du Nouveau Gare au Théâtre.
- Raisonner un phasage respectueux des espaces et des usages en développant dans un premier temps la nouvelle Place de la gare et les îlots adjacents.

Le projet Gare investi principalement dans sa première phase l'îlot Pasteur/Sémard dont la frange ouest est actuellement un arrière mitoyen occupé par un parking public.

La recomposition de l'îlot et l'édification de la façade sur la Cour de débord amènent à :

- Conjuguer les deux échelles bâties de la place de la Gare et du quartier du Port à l'anglais,
- Diversifier les hauteurs pour faire écho à celles qui existent et celles qui vont émerger côté Seine.

Plusieurs alternatives étaient possibles pour élaborer cette façade urbaine qui devait manifester une certaine densité pour délimiter et habiter l'espace paysager de ce grand espace en lien avec la gare RER. Au lieu de plafonner tous les immeubles à une hauteur constante à environ R+6/7, le projet urbain a fait le choix de faire varier les hauteurs :

- D'une part pour limiter un effet de «barre» induit par la longueur de la façade qui produirait des masques continus,
- D'autre part pour intégrer dans le nouvel ensemble urbain l'immeuble R+5 existant en « fond » de place rue Pierre Sémard en trouvant des volumétries qui lui répondent.

Enfin, plus globalement, il est rappelé que la demande de DUP concernée par la présente enquête publique, tout comme la ZAC, est conforme au Plan Local d'Urbanisme qui permet donc la réalisation de l'ensemble des immeubles y compris les plus denses en termes de hauteur.



Végétalisation

Le périmètre de la DUP correspond à des emprises actuellement très minéralisées (bâtiments d'activités d'emprises importantes, voiries et parkings). Il offre peu d'espaces paysagers, les espaces verts étant concentrés au niveau de l'écluse du Port à l'Anglais et dans le lotissement de maisons (jardins privés).

Les espaces verts en lien avec l'écluse du Port à l'Anglais représentent environ 1,5 ha. Les jardins des maisons ont une superficie d'environ 1 ha.

- Concernant le secteur Gare, le projet permet au contraire de verdir globalement les emprises et les désimperméabilise par la constitution de jardins et de cœurs d'îlots paysagers, ainsi que de toitures végétalisées. Le jardin de la cour de débord accompagne la structure linéaire du Chemin Latéral tout en étant isolé par un mur et sa position légèrement en contrebas. Il souligne la logique des eaux pluviales en s'appuyant sur une noue puis côté rue Pierre Séward sur un bassin de surverse. La noue et le bassin sont constitués de trois strates de végétation : mélange arboré par paquet et/ou en boqueteaux constitué de petites tiges, cépées claires, strate d'arbustes caducs et persistants et strate basse de couvre-sols. Ces végétaux seront adaptés au gradient d'humidité du sol (talus / fond de noue). La partie centrale est une prairie ombragée dans laquelle des usages de jeux suggestifs et calmes peuvent prendre place : repos, mobilier ludique...

L'espace dédié au marché est mis à distance du jardin par une bande arborée et plantée d'arbustes bas. Une généreuse bande plantée à deux strates (arbres + arbustes bas et hauts) isole la cour.

L'ensemble de l'espace de la cour de débord est ponctué par plusieurs arbres remarquables, qui font écho à l'imposante Ailante existante qui sera conservée.

En synthèse le projet urbain prévoit 4730m² supplémentaires de surfaces d'espaces verts et sols perméables sur le seul secteur Gare.

- S'agissant du secteur Cavell, là encore, le projet induit une augmentation des surfaces végétalisées. Ci-après une comparaison de l'état initial et de l'état projeté (hors emprises végétalisées sur lot privé).



Un alignement d'arbres est proposé dans la bande de stationnement sur la rue Edith Cavell dépourvue d'arbres à l'état existant.

La place Albrecht est aménagée en place publique en partie minérale, mais avec la présence de l'eau et d'un espace de jardin. Les « jardins de Seine » du projet urbain relie le cœur du quartier au fleuve. Leurs superficies atteignent les 5000 m². Ces jardins Est Ouest sont ouverts et traversés par des cheminements piétons et encadrés par les îlots à dominante résidentielle.

En conclusion, la première phase opérationnelle de la ZAC Seine Gare Vitry permet de mettre en place un premier maillage d'espaces verts qui sera amené à être complété lors des phases ultérieures. De fait une augmentation du végétal dans les rues élargies et la création d'espaces verts dont on peut citer les nouveaux espaces verts :

- Cours de débord,
- Les parvis végétalisés de la rue Albrecht élargie,

- Les jardins de Seine.

Programmation tertiaire

Le quartier du pôle gare est un site d'accueil privilégié pour la programmation de bureaux imbriquée avec une programmation de logements et d'équipements publics en bordure de périmètre (gare au Théâtre, commerces et services en rez-de-chaussée d'immeuble, parking ouvert au public).

La programmation à dominante économique prévue le long du cours de la gare en limite du faisceau ferré constitue un obstacle au bruit, notamment vis-à-vis du programme de logements situé sur l'autre rive du cours de la gare et pour les habitations situées rue Pasteur.

Les constructions présentent des hauteurs de l'ordre du R+5 et R+9. A l'échelle du secteur de DUP, il n'y a qu'un seul bâtiment de bureaux de 6000 m², au pied de la Gare, contre 1800 logements (secteur GARE : environ 250 logements).

- Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC « Seine Gare Vitry » secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine quartier prévoit également, en plus du collège déjà livré, un groupe scolaire de 19 classes et un gymnase.

Stationnement

L'EPA ORSA précise qu'une étude a bien été réalisée par le bureau Dynalogic Sareco pour mesurer les différents impacts du projet notamment en termes de circulation automobile (cf étude d'impact). Cette étude indique notamment qu'à l'issue de la réalisation de la première phase de la ZAC Seine Gare Vitry, le projet emportera une diminution du trafic matin et soir sur le réseau de petites voies, ainsi qu'un chargement de la rue Edith Cavell.

Pour autant les niveaux de trafic restent modérés et permettent l'insertion du TZEN. Actuellement, le chemin latéral comprend 110 places de stationnement gratuites sur le domaine public.

Lors du chantier de la ZAC Seine Gare Vitry sur le secteur gare, ces places stationnement seront restituées de manière pérenne via la réalisation d'une cinquantaine de places en aérien sur la nouvelle voie et d'un parking ouvert au public, situé en sous-sol de l'immeuble de bureaux réalisé dans le projet et accessible depuis la nouvelle voie créée. Ce projet prévoit sur 3 niveaux, environ 150 places de stationnement dont environ 110 places ouvertes au public avec une gestion par un opérateur privé. 40 places de stationnement seront dédiées uniquement aux bureaux grâce à un contrôle d'accès spécifique.

Pour autant, si l'EPA ORSA en concertation avec la Ville ont été particulièrement attentifs à maintenir un niveau de stationnement suffisant, il convient de rappeler qu'il y a aujourd'hui une dynamique de réduction de la place de la voiture notamment à proximité des Gares. Ces questions de suffisance du stationnement mais également des tarifications, relèvent davantage de la compétence de la Ville à l'échelle du territoire communal. Il convient également de préciser que les opérateurs ont l'obligation de créer l'ensemble des stationnements nécessaires aux futurs habitants/occupants à l'intérieur du périmètre des lots privés.

Environnement et usine de recyclage

Les difficultés en lien avec les nuisances de l'entreprise Lusofer sont antérieures à la DUP et ne concernent pas spécifiquement la présente enquête publique. En effet, l'entreprise n'est pas située à l'intérieur du périmètre concerné par la DUP. L'EPA ORSA profite cependant de cette contribution pour préciser certains éléments rapportés par la Ville. En effet, la Ville de Vitry-sur-Seine a bien pris en compte les plaintes des habitants sur l'entreprises Lusofer, en répondant à leur courrier puis en les transférant directement à la Préfecture. La Préfecture a été saisie par la Ville et relancée à plusieurs reprises sur la nécessité de procéder à un contrôle de conformité sur cette ICPE (la Ville n'étant pas compétente pour ce type d'installation). L'entreprise s'est vu accorder un délai supplémentaire pour réaliser ses travaux d'insonorisation et transmettre une étude acoustique à la Préfecture. A ce jour la Préfecture examine l'étude acoustique transmise par l'entreprise Lusofer. Aussi, la Préfecture s'est engagée à réaliser une nouvelle inspection suite au dernier courrier du Maire de Vitry-sur-Seine, alertant à nouveau sur les nuisances de cette entreprise.

- S'agissant des nuisances liées à la Gare au théâtre et aux futurs logements, l'EPA ORSA rappelle que les voies ferrées sont les plus impactantes en termes de nuisances sonores. Les choix d'aménagement du secteur Gare ont donc été réalisés en prenant en compte, notamment, ces nuisances acoustiques. Par exemple, Le long du faisceau ferroviaire, une bande d'épaisseur variable entre 20 et 30 mètres induit une forme urbaine particulière, une « bande active » entre le Cours de la gare et le faisceau ferré, dont la fonction urbaine est étroitement liée à la fonction de bouclier acoustique.

Ce tissu urbain spécifique est composé d'immeubles à cours ouvertes sur socle rez-de-chaussée adressé sur le Cours de la gare. Ces mesures permettent d'assurer un confort acoustique optimal et le respect des normes en vigueur. Il convient de rappeler que l'immeuble le plus proche de la Gare au théâtre et des voies SNCF est un immeuble de bureaux.

-En dehors de ces choix d'aménagement, et des normes acoustiques obligatoires, les consultations auprès des constructeurs imposent un certain nombre de contraintes dans la conception destinées à assurer la protection des habitants contre les nuisances sonores. Ainsi, et de manière non exhaustive, il est notamment prévu que la conception et l'implantation des bâtiments tiennent compte des risques de réverbérations sonores de façade à façade. Les vitrages performants ayant un fort indice d'affaiblissement du bruit, pour les façades exposées à une source de bruit extérieure, sont privilégiés. Par ailleurs, l'EPA ORSA impose à chaque maître d'ouvrage de réaliser une étude vibratoire spécifique.

(5) Observation PubliLégal n°2 Anne VIRY-BABEL – 17/07/2023 – 18h36.

« Ces remarques concernent plusieurs parcelles/ maisons ou jardins jouxtant le projet Vitry Gare, côté rue Pasteur. - pour les parcelles H 27 et H200, situées au 7 rue Pasteur (dont je suis propriétaire) et pour la parcelle H177, du 9 rue Pasteur, le raccord des eaux de pluies versant vers les parcelles qui jouxtent le projet n'ont jamais été fait. Les eaux de pluies qui sont déversées vers les fonds de jardin, et donc vers le futur projet de seine gare . De même, la parcelle H 42 est régulièrement inondée et l'eau s'infiltré dans l'immeuble de 4 étage , très fragilisé. Comme les murs des fonds de jardins vont être déposés et des travaux d'évacuation limitrophes à ces parcelle vont être réalisés pour le projet seine gare, il conviendrait de relier l' évacuation des eaux de pluies des parcelles mentionnées aux nouvelles évacuations qui vont être créées. - Concernant les limites de jardin, les limites du projet ne correspond pas à la réalité cadastrale pour les parcelles H200 et H 42 . J'ai porté ce problème à plusieurs occasions, dès le premier passage du géomètre Mr Cukier, aux architectes, aux réunions publiques, et je n'ai pas eu de retour à ce sujet. Les documents de limites de terrain n'ont donc pas pu être approuvés et signés car ils ne reflétaient pas la réalité. En l'état il ferait perdre plusieurs metres carrés de jardin par parcelle. - L'ensemble des riverains rue Pasteur ont été invité à formuler leurs souhait concernant les matériaux (bois ou béton) qui seront utilisés pour reconstruire les limites de jardin. Concernant la limite de parcelle H 200 dont nous sommes propriétaire, notre souhait se porte sur un mur en béton, pas en bois. - Nous avons demandé des projections d'ensoleillement pour le 7, rue Pasteur (parcelles H 27 et H200) qui sera le plus touché par la perte de luminosité. Les projections fournies étaient très partielles, non exprimées en pourcentage de baisse d'ensoleillement, et basée sur des projets non définitifs. Ils ne prenaient pas en compte non plus le fait que la base de la maison se trouve en dessous de la chaussée, (environ un mètre en dessous) Le tout laisse présager une perte très importante d'ensoleillement sur cette maison. Pourrions nous obtenir des projections concrètes de perte d'ensoleillement, incluant le volume de perte d'ensoleillement, basé sur le projet architectural définitif? - concernant la circulation à vélo rue pasteur, la rue est à sens unique, mais la circulation vélo est autorisée. Sauf que rien n'est indiqué au sol, pas de limitations. De manière générale les accidents sont fréquents (encore un accident grave à déplorer récemment) à l'angle de la rue pierre Sémart et de la rue pasteur. Les enfants qui circulent à vélo pour aller à l'école sont particulièrement vulnérables. Le parking des voitures bloque la visibilité. Rue pasteur, les voitures sont autorisées à se garer sur les trottoirs, donc les enfants en poussettes, trottinettes, draisiennes, ne peuvent pas circuler. - concernant les projets de square côté rue pasteur (au niveau des pavillons en bois) , les arbres centenaires vont ils être sauvés? - les nuisances insupportables provenant de lusofer (problème de bruit) n'ont pas été solutionné par la pose de murs censés limités le 2 / 5 Export généré le 18/07/2023 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 17/07/2023 00:00:00 et le 17/07/2023 23:59:59 bruit. La qualité de l'air est épouvantable à proximité, les particules de métaux volant allégrement autour de la zone . Nous avons sollicité une étude à ce sujet, restée

sans réponse. Le futur projet prévoit à proximité immédiate des habitations, une maison de retraite, et des bureaux. La présence de cette industrie est totalement incompatible avec le projet. »

Viry-Babel Anne, 7 Rue Pasteur Ville : Vitry-sur-Seine

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le sujet du traitement des eaux usées et/ou des eaux pluviales, selon le type de réseau doit être étudié globalement et conjointement avec les services techniques de la ville et l'aménageur ; ce qui semble être le cas. Concernant la limite des terrains, il faut consulter les services techniques de la commune et ceux du cadastre. Pour l'ensemblier des études de projection devront être menées par l'aménageur en fonction des projets qui sont actuellement à l'étude. La sécurité (cycles, piétons, véhicules, etc.) est un sujet important qui est pris en charge par la commune et l'aménageur (voir dossier).

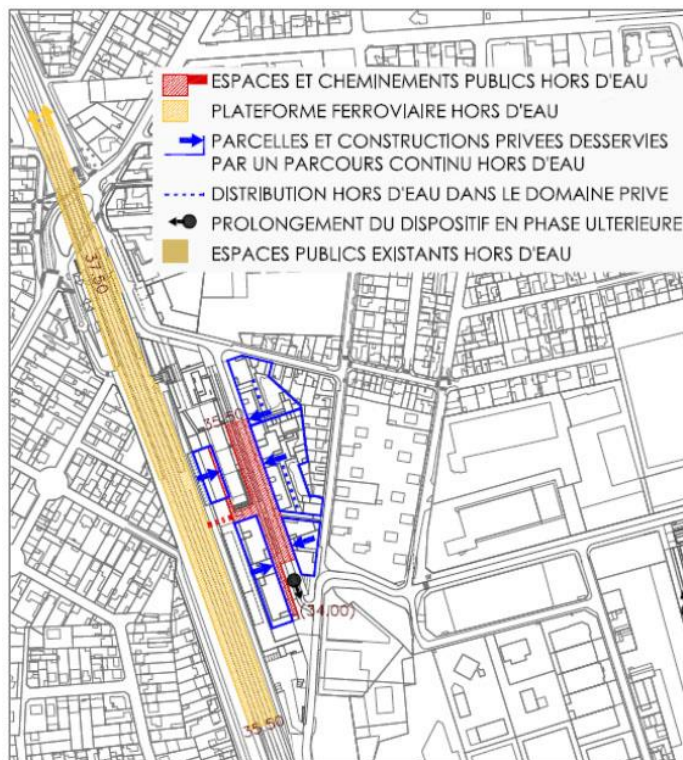
Commentaire de EPA ORSA :

Gestion des eaux pluviales

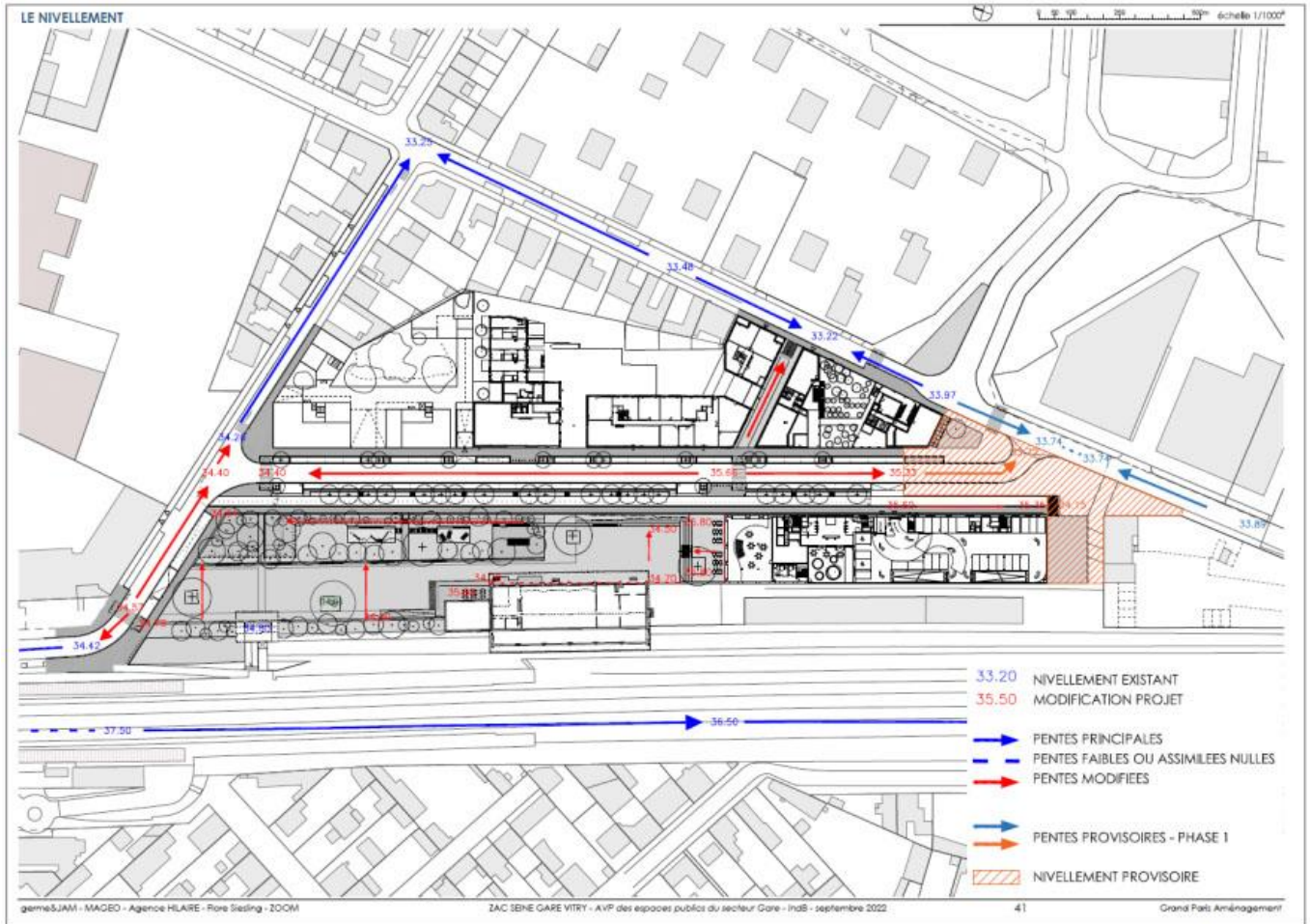
Les jardins privatifs des riverains en dehors de la ZAC ne sont pas concernés par les travaux d'aménagement. En revanche, les nouveaux lots qui seront construits seront raccordés au nouveau réseau d'assainissement et devront se conformer au respect du règlement d'assainissement du territoire. Aucun lot ne déversera ses eaux pluviales vers un tiers. Pour autant, Il convient de rappeler que le principe de gestion des eaux est totalement repensé par le projet. Le plan de nivellement est le document référence du projet d'aménagement des espaces publics. Il est établi en privilégiant les surfaces continues et parfaitement réglées sur le plan géométrique afin de guider l'eau vers les espaces plantés.

Il tient compte :

- de l'existant relevé par le géomètre,
- des orientations définies dans le projet sectoriel pour les formes urbaines,
- et du phasage et de l'articulation avec la suite du Plan directeur à l'échelle de la Zac.



Principe de gestion des eaux pluviales (AVP espaces publics)



Extrait plan de nivellement (stade AVP)

Principe de gestion des eaux pluviales (AVP espaces publics).

A terme, la stratégie de gestion des eaux pluviales de la ZAC est la suivante :

- Privilégier le rejet au milieu naturel plutôt qu'aux réseaux publics existants qui rejoignent les réseaux unitaires du Département, pour délester les stations d'épuration en aval des arrivées d'eaux claires et d'eau de Seine lors d'inondations.
- Rejet gravitaire des eaux à la Seine autant que possible.
- Dans certains secteurs où le rejet gravitaire à la Seine n'est pas possible, les rejets seront orientés vers les réseaux publics existants.
- Gestion des eaux à la source par tamponnement et rejet limité à l'exutoire, pour améliorer le fonctionnement global du système d'assainissement en termes quantitatifs (débit de pointe réduit) et qualitatifs (décantation des polluants dans les ouvrages de tamponnement).
- Les débits de rejet des ouvrages publics et des îlots privés seront limités à 5 l/s/ha,
- L'occurrence des pluies de dimensionnement est de 10 ans au minimum, et l'impact d'une occurrence de 100 ans sur les espaces publics est aussi étudiée.

Pour le secteur gare, deux bassins versants sont délimités suivant le nivellement de la voirie du chemin latéral. Le bassin versant 1 reprend la partie nord de la voirie du chemin latéral et la cour de débord et le bassin versant 2 reprend la partie sud de la voirie du chemin latéral, le cheminement piéton entre les lots et les voiries de la rue Berthie Albrecht et de la rue Pasteur.

• Bassin versant

Les eaux de ruissellement de la voirie nord, et de la cour de débord seront stockées gravitairement dans un bassin de rétention au nord de la place et dans des noues de stockages situées au droit du chemin latéral afin d'être rejetées avec un débit régulé sur le réseau existant dans la rue Pierre Semard. Les espaces verts permettront de réaliser un premier abattement des petites pluies. Les eaux de la voirie Chemin latéral seront reversées dans la noue longeant la cour de débord via la mise en place de gargouilles intégrées au mur de soutènement.

- Bassin versant 2 Une cuve de rétention de type cadre disposée sous la structure de la voirie Pasteur prolongée permettra de tamponner les eaux de ruissellement de la voirie est. Un débit régulé de cet ouvrage sera envoyé vers le réseau existant rue Pasteur.

Limites de propriété

L'EPA précise que la délimitation entre le fond de lot de Madame VIRY BABEL et le futur lot GA 42 n'entraîne aucune réduction d'emprise foncière de la propriété de Madame VIRY BABEL. Cette affirmation est peut née d'une incompréhension liée à une erreur de tracé dans les premiers plans de projet du lot GA42 diffusés lors des réunions publiques de présentation en 2022. Cette erreur a été corrigée dans les documents en cours par le promoteur désigné pour la réalisation du lot GA42. Ainsi, aucun tracé ne prévoit de réduire le fond de jardin de Madame VIRY BABEL, c'est d'ailleurs ce qui a été indiqué par courrier adressé à cette dernière le 15 février 2023. En effet, le géomètre expert Progexial a été mandaté pour relever les limites cadastrales lors d'un bornage contradictoire avec l'ensemble des propriétaires concernés. Le procès-verbal proposé par Progexial qui coïncide avec le projet d'aménagement n'empêche pas de réduction d'emprise foncière du jardin de Madame VIRY BABEL. Choix des matériaux de la clôture à réaliser par le promoteur L'EPA ORSA porte le sujet au promoteur afin de s'assurer qu'il prenne en compte cette demande.

Etudes d'ensoleillement

Les études d'ensoleillement représentent un travail illustratif donné à titre d'information. Le travail en volume présenté prenait bien en compte la différence de niveau du pavillon de Mme Viry. D'ailleurs le nivellement moyen des jardins des pavillons côté rue Pasteur est 1,50m au-dessous de la chaussée. Les premiers héliodons ont été présentés lors de la réunion publique du 18 novembre 2021 puis celle du 2 décembre 2021. Madame VIRY a d'ailleurs été destinataire d'un courrier de l'EPA ORSA mentionnant notamment que : « Le dossier technique qui vous a été fourni lors de la réunion du 2 Décembre présente des simulations d'ensoleillement selon deux scénarii de hauteur du bâtiment linéaire du lot GA42 (R+5 avec ou sans attique) à 8h, 12h et 16h aux solstices de printemps, d'été et d'automne. Ces simulations font apparaître une différence allant jusqu'à 1h d'ensoleillement au printemps en cas de suppression de l'attique (bâtiment à R+5). Nous vous adressons ce jour les simulations réalisées par l'architecte-coordonnateur du projet urbain, plus complètes que les simulations précédemment transmises, afin de vous permettre d'appréhender en toute transparence l'impact du projet immobilier sur l'ensoleillement des pavillons existants, y compris en décembre. Nous tenons à vous préciser que ces simulations ont bien été faites en tenant compte du nivellement futur des terrains. »

Circulation

L'EPA ORSA précise qu'il n'est pas possible de répondre à ces questions de circulation existante qui relèvent davantage de la compétence communale. Par ailleurs, l'angle de la rue Semard et de la rue Pasteur n'est pas situé dans le périmètre de la DUP.

Devenir des arbres

Les parcelles côté Est de la rue Pasteur ne sont pas concernées par la présente enquête publique (hors périmètre DUP et hors périmètre opérationnel de la phase 1). Cependant, l'EPA ORSA précise que dans le cadre de l'aménagement du secteur Gare, un audit végétal des arbres présents sur l'espace public a été réalisé. Pour exemple, par suite de cet audit il a été décidé de conserver les marronniers présents sur la partie Ouest de la rue Berthie Albrecht dans la mesure du possible. Nuisances usine de recyclage Cf réponse pages 15 et 16.

(6) Observation PubliLégal n°3 – Moncef BTISSAM - 17/07/2023 – 23h22.

« Habitante du quartier Contribution : Le projet va participer à bétonner davantage la ville. Nous manquons d'espaces verts dignes de ce nom dans le quartier du port à l'anglais. Seuls de très petits parcs (et peu nombreux) sont disponibles. Ils disposent d'un minimum d'équipements et se trouvent rapidement congestionnées à la sortie d'écoles, pendant les avances ou pendant les week ends. La hauteur de certains bâtiments inclus dans le projet va également reproduire les tours du centre ville

ainsi que les problèmes qui vont avec. Pourtant le quartier du port à l'anglais peut être pensé d'une manière différente et cohérente à long terme. »

Moncef Btissam. rue Pasteur, Vitry-sur-Seine.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Concernant les espaces verts, voir les commentaires précédents. La hauteur des bâtiments limitée par le P.L.U. est aussi un choix politique au niveau de la commune : construire bas et s'étendre ou construire plus haut et libérer l'espace au sol pour par exemple créer des espaces verts.

Commentaire de EPA ORSA :

Végétalisation

Cf réponse relative à la végétalisation ci-dessus.

Hauteur des constructions

Cf réponse relative à la hauteur des constructions ci-dessus.

(7) Observation PubliLégal - Jacinte ALVES - 19/07/2023 - 17h52

« Bonjour, Je vous laisse prendre connaissance des courriers joints. Je me tiens à votre disposition pour de plus amples renseignements. Vous en souhaitant bonne réception. »

Jacinte ALVES, 37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE

Export généré le 19/07/2023 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 18/07/2023 00:00:00 et le 18/07/2023 23:59:59



MAIRIE DE VITRY-SUR-SEINE
2 avenue Youl Gagarine
94 400 VITRY-SUR-SEINE

A l'attention de Monsieur Gilles De Sorbier
De Pougadorese, Commissaire enquêteur

Vitry sur seine, le 17/07/2023.

Ref. :
- Enquête publique préalable à la DUP - ZAC « Seine Gare Vitry »
- Secteurs Gare et Cavell
- Enquête parcellaire - ZAC « Seine Gare Vitry », secteur Cavell

Objet : observations

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête susvisée, je me permets de prendre votre attache en ma qualité d'exploitant commercial des parcelles cadastrées section G n°111 et n°125, site 31 et 37 rue de Seine à Vitry-sur-Seine et compris dans le périmètre du projet d'aménagement de l'EPA ORSA (secteur CAVELL)

La SCI SEINE EDITH CAVELL et la SCI du Four ont donné à bail la parcelle anciennement cadastrée G n°5 et la parcelle G n°111 à la société LUXO BÉNÈS pour l'exercice d'une activité de récupération, de valorisation et de recyclage des déchets.

Ainsi, la procédure d'expropriation menée par l'EPA ORSA m'oblige à mettre un terme à mon activité de manière anticipée.

Par la présente, j'entends donc vous faire part d'un certain nombre d'observations s'agissant sur l'utilité publique du projet d'aménagement de l'EPA ORSA.

> **Sur le fractionnement du projet d'aménagement ayant pour effet de nuire à l'information du public et de fausser l'appréciation de l'utilité publique de l'opération**

En principe, la déclaration d'utilité publique doit porter sur la totalité d'un même projet, indépendamment de son fractionnement dans le temps.

La détermination des parcelles à exproprier et des propriétaires concernés se fait au stade de l'enquête parcellaire et de l'arrêt de cessibilité qui peuvent être partielles afin de correspondre au phasage opérationnel du projet.

Siège Social 31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
SARL AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROES - RCS CRETEIL B 414 778 736 APE 3811 Z
N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE: FR16475728027

3 / 31

Export généré le 19/07/2023 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 18/07/2023 00:00:00 et le 18/07/2023 23:59:59



L'EPA ORSA a fait le choix de solliciter une déclaration d'utilité publique « partielle », c'est-à-dire qui ne porte pas sur l'intégralité du périmètre de la ZAC Seine Gare Vitry, mais uniquement sur les deux premiers secteurs dits « opérationnels » (page 19 de la notice explicative - dossier DUP).

L'EPA ORSA justifie le choix d'une déclaration d'utilité publique partielle au regard d'enjeux prioritaires d'aménagement du secteur Gare et du secteur Cavell.

A la lecture du tableau en page 21 de la notice explicative, l'aménagement prioritaire des secteurs Gare et Cavell représente 32% du programme global de la ZAC.

Je constate que les autres secteurs de cette même ZAC, exclus de l'actuelle enquête publique, poursuivent les mêmes objectifs que le secteur Gare et le secteur Cavell et font d'ores et déjà l'objet d'une programmation semblable depuis l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC (p. 22 de l'étude d'impact).

Bien que l'EPA ORSA ait fait le choix d'un point de vue opérationnel de fractionner l'opération d'aménagement de la ZAC Seine Gare Vitry en différents secteurs, il n'en demeure pas moins que l'aménagement de la ZAC Seine Gare Vitry, tous secteurs compris, constitue en réalité un projet unique et indivisible, porté par le même maître d'ouvrage.

Le fractionnement du projet d'aménagement de la ZAC Seine Gare Vitry opéré par l'EPA ORSA a donc pour conséquences inévitables de nuire à l'information du public et de fausser l'appréciation de l'utilité publique de l'aménagement des seuls secteurs Gare et Cavell.

En effet, une telle méthode permet de diminuer artificiellement les inconvénients réels du projet (coûts liés aux infrastructures, aux acquisitions foncières et à la remise en état du site, délocalisation des emplois actifs, etc).

> **Les inconvénients du projet**

Bien que le projet d'aménagement des secteurs Gare et Cavell permette de répondre aux besoins de logements, celui-ci présente néanmoins d'importants inconvénients qu'il revient de prendre en compte au titre de l'appréciation de l'utilité publique du projet.

Premièrement, il est particulièrement étonnant que la densification des constructions à vocation d'habitats et d'accueil de jeunes publics (collèges, crèches) intervienne dans un secteur exposé à un risque élevé d'inondation. Il est donc évident que le nombre de personnes exposées à un tel risque, en ce compris un jeune public, va être aggravé.

Deuxièmement, le maître d'ouvrage affiche clairement une volonté de transformer une zone industrielle active en un quartier - ville. Toutefois, le développement d'une offre de logements et l'accueil de jeunes publics sur un territoire occupé par d'importants

Siège Social 31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
SARL AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROES - RCS CRETEIL B 414 778 736 APE 3811 Z
N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE: FR16475728027

4 / 31

LUXO BENNES Location de Bennes - Centre de Tri
Revalorisation des déchets
31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
Tel. 01 46 80 34 28 Fax. 01 46 80 77 37

Industriels depuis des décennies (10 sites BASTIAS recensés dans le périmètre de la DUP), n'apparaissent pas compatibles avec une pollution avérée et importante des sols aux métaux lourds, ne serait-ce que d'un point de vue sanitaire.

Les justifications données par l'EPA ORSA pour justifier le périmètre de la DUP apparaissent aux surplus contradictoires. En effet, selon le dossier de DUP (p. 14), les évolutions programmatiques ont amené l'EPA ORSA à envisager l'ilot « collé » et les opérations de logements sur le secteur Cavell « pour des raisons de disponibilité foncière, de cohérence urbaine ainsi que de pollution des sols », alors même que le secteur Cavell est celui qui présente le risque de pollution des sols et des eaux le plus élevé :



Qui plus est, la densification des constructions sur les secteurs Gare et Cavell vont aggraver le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui sera difficilement compensé par les nouveaux aménagements, et ce d'autant plus que le réchauffement climatique ne fera que s'accroître d'années en années.

Troisièmement, et comme le relève l'étude d'impact, la Commune de Vitry-sur-Seine a un fort taux de chômage et les secteurs de l'industrie et de la construction présents au sein de la ZAC « Seine Gare Vitry » captent une part relativement importante des actifs de la commune, soit 1 400 emplois à l'échelle de la ZAC. La délocalisation des industriels présents sur site va bouleverser l'économie locale.

Sur ce point, si le maître d'ouvrage affiche une volonté d'accompagner les entreprises actuelles pour trouver une solution de relocalisation et de créer 540 emplois tertiaires et

Siège Social 31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
SARL AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROES - RCS CRETEIL B 414 779 739 APE 3811 Z
N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 324578736027

LUXO BENNES Location de Bennes - Centre de Tri
Revalorisation des déchets
31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
Tel. 01 46 80 34 28 Fax. 01 46 80 77 37

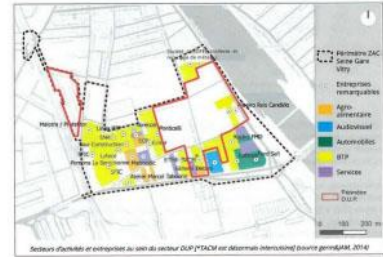
commerciaux liés à l'installation de nouvelles activités de service, il n'en demeure pas moins qu'à ce stade, ces propositions ne sont pas suffisantes pour pallier au taux de chômage important et à la perte des emplois actifs. Aucune précision n'est rapportée sur ce point pour garantir aux actifs riverains le maintien de leur emploi.

Également, l'activité de collecte et de tri des déchets, exploitée par la société Luxo Bennes, constitue un service indispensable aux industriels situés dans la zone des Ardennes, en raison notamment du fait qu'il s'agit de l'unique lieu de dépose de déchets industriels présents sur le territoire de Vitry-sur-Seine.

La société Luxo Bennes est donc l'unique entreprise à être en mesure de répondre au besoin de cet écosystème économique qui fait l'une des richesses de la Commune de Vitry-sur-Seine.

Dans la mesure où aucune solution de délocalisation de ce centre de tri n'a pu être actée, le projet d'aménagement des secteurs Gare et Cavell vient nécessairement perturber le fonctionnement des industries locales et exposer la Commune à devoir pallier leurs besoins en matière de collecte des déchets industriels dangereux et non dangereux.

Pour finir, la société Luxo Bennes se trouve incluse dans le périmètre de la procédure d'expropriation menée par l'EPA ORSA alors que la majorité des industriels présents au sein de la ZAC et identifiés comme moins polluants, s'y trouvent exclus :



Siège Social 31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
SARL AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROES - RCS CRETEIL B 414 779 739 APE 3811 Z
N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 324578736027

LUXO BENNES Location de Bennes - Centre de Tri
Revalorisation des déchets
31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
Tel. 01 46 80 34 28 Fax. 01 46 80 77 37

Sur ce point, le maître d'ouvrage n'apporte aucune explication sur le choix du périmètre de DUP et les raisons qui l'ont conduit à préserver la majorité des industriels à l'exception de la société Luxo Bennes entre autres.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire souhaité,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de respectueuse considération.

Luxo Bennes
LUXO BENNES
37, rue de Seine
94400 VITRY-SUR-SEINE
Tél.: 01 46 80 34 28
Fax: 01 46 80 77 37
R.C.S Creteil : 414 779 736

Siège Social 31-37, rue de Seine - 94400 VITRY SUR SEINE
SARL AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROES - RCS CRETEIL B 414 779 739 APE 3811 Z
N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 324578736027



**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
DU FOUR**

MAIRIE DE VITRY-SUR-SEINE
2 avenue Youri Gagarine
94 400 VITRY-SUR-SEINE

A l'attention de Monsieur Gilles De Sorbier De
Pougnadoresse, Commissaire enquêteur

A Choisy le roi, le 17 Juillet 2023.

Réf. :

- enquête publique préalable à la DUP – ZAC « Seine Gare Vitry » Secteurs Gare et Cavell
- enquête parcellaire – ZAC « Seine Gare Vitry », secteur Cavell

Objet : observations

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Dans le cadre des enquêtes susvisées, je me permets de prendre votre attaché en ma qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée section G n°111, site 31 rue de Seine à Vitry-sur-Seine et comprise dans le périmètre du projet d'aménagement de l'EPA ORSA (Secteur Cavell).

Par la présente, j'entends donc vous faire part d'un certain nombre d'observations s'agissant sur l'utilité publique du projet d'aménagement de l'EPA ORSA.

- > **Sur le fractionnement du projet d'aménagement ayant pour effet de nuire à l'information du public et de fausser l'appréciation de l'utilité publique de l'opération**

En principe, la déclaration d'utilité publique doit porter sur la totalité d'un même projet, indépendamment de son fractionnement dans le temps.

La détermination des parcelles à exproprier et des propriétaires concernés se fait au stade de l'enquête parcellaire et de l'arrêt de cessibilité qui peuvent être partielles afin de correspondre au phasage opérationnel du projet.

L'EPA ORSA a fait le choix de solliciter une déclaration d'utilité publique « partielle ». C'est-à-dire qui ne porte pas sur l'intégralité du périmètre de la ZAC Seine Gare Vitry, mais uniquement sur les deux premiers secteurs dits « opérationnels » (page 19 de la notice explicative – dossier DUP).

SCI DU FOUR
35 RUE DU FOUR 94600 CHOISY LE ROI TEL 01 48 90 78 93
RCS CRETEIL : 499 598 811 AU CAPITAL DE 20 000€
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 72499598811

le choix d'une déclaration d'utilité publique partielle au regard d'enjeux prioritaires secteur Gare et du secteur Cavell.

su en page 21 de la notice explicative, l'aménagement prioritaire des secteurs s'entend 32% du programme global de la ZAC.

autres secteurs de cette même ZAC, exclus de l'actuelle enquête publique, les objectifs que le secteur Gare et le secteur Cavell et font d'ores et déjà l'objet n'est sensible depuis l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC (p. 22 de l'étude

il a fait le choix d'un point de vue opérationnel de fractionner l'opération a ZAC Seine Gare Vitry en différents secteurs, il n'en demeure pas moins que ZAC Seine Gare Vitry, tous secteurs compris, constitue en réalité un projet porté par le même maître d'ouvrage.

un projet d'aménagement de la ZAC Seine Gare Vitry opéré par l'EPA ORSA a donc réalistes de nuire à l'information du public et de fausser l'appréciation de l'utilité pement des seuls secteurs Gare et Cavell.

éthode permet de diminuer artificiellement les inconvénients réels du projet (coûts es, aux acquisitions foncières et à la remise en état du site, délocalisation des

niants du projet aménagement des secteurs Gare et Cavell permette de répondre aux besoins de résente néanmoins d'importants inconvénients qu'il revient de prendre en compte tion de l'utilité publique du projet.

particulièrement étonnant que la densification des constructions à vocation il de jeunes publics (collèges, crèches) intervienne dans un secteur exposé à un alton. Il est donc évident que le nombre de personnes exposées à un tel risque, en public, va être aggravé.

saire d'ouvrage affiche clairement une volonté de transformer une zone un quartier – ville. Toutefois, le développement d'une offre de logements et ublics sur un territoire occupé par d'importants industriels depuis des décennies zonnés dans le périmètre de la DUP), n'apparaissent pas compatibles avec une mportante des sols aux métaux lourds, ne serait-ce que d'un point de vue

inées par l'EPA ORSA pour justifier le périmètre de la DUP apparaissent aux es. En effet, selon le dossier de DUP (p. 14), les évolutions programmées ont « envisager l'lot « collège » et les opérations de logements sur le secteur Cavell le disponibilité foncière, de cohérence urbaine ainsi que de pollution des sols », ector Cavell est celui qui présente le risque de pollution des sols et des eaux le

SCI DU FOUR
35 RUE DU FOUR 94600 CHOISY LE ROI TEL 01 48 90 78 93
RCS CRETEIL : 499 598 811 AU CAPITAL DE 20 000€
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 72499598811

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les observations de « Jacinte ALVES - LUXO BENNES », « SCI DU FOUR » et « Murielle ANGIBAUD » traitent du même sujet. Voir les commentaires de l'EPA ORSA.

Commentaire de EPA ORSA :

Fractionnement du projet d'aménagement

Il est indiqué que le fractionnement aurait pour conséquences de « nuire à l'information du public » et de « fausser l'appréciation de l'utilité publique » tout en « diminuant artificiellement les inconvénients réels du projet ».

L'EPA ORSA tient à indiquer en premier lieu qu'à aucun moment le choix d'une DUP partielle a été réalisé pour « nuire » ou « fausser l'information ». Le fait de reconnaître l'utilité publique de ce secteur reconnu comme prioritaire a pour unique objectif de permettre sa réalisation dans les meilleurs délais sans le faire dépendre de l'aménagement d'autres secteurs dont les études ne sont pas suffisamment consolidées.

Par ailleurs, la phase 1 du projet peut, en elle-même, revêtir un caractère d'intérêt général au regard des seuls équipements et constructions réalisés en son périmètre. C'est la raison pour laquelle le choix a été celui de solliciter une DUP partielle.

L'aménagement de la phase 2 obéira aux mêmes obligations réglementaires. Le dossier de demande de DUP devra donc justifier également de l'utilité publique de la phase 2 et sera à nouveau soumis à une enquête publique préalable. Enfin, l'EPA ORSA rappelle que le cas d'une DUP portant sur une partie du périmètre d'une ZAC n'est pas nouveau (par exemple la ZAC Porte de Paris à Saint-Denis).

Inconvénients du projet

Les critiques du projet réalisés par Luxo Benne font toutes l'objet de réponses au sein du dossier d'enquête publique. L'EPA ORSA invite Luxo Benne à reprendre le présent dossier qui, notamment à l'aune des notices explicatives et de son étude d'impact, est destiné à justifier de l'utilité publique du projet et expliciter la prise en compte des risques (éviter, réduire et compenser).

- Il ne semble pas possible de reprendre ici l'ensemble des explications détaillées présentées dans le dossier. Concernant le risque inondation, l'EPA ORSA invite à se reporter notamment à la mesure « Prendre en compte les risques d'inondation » de l'étude d'impact. En synthèse, l'EPA ORSA indique qu'en effet, le périmètre soumis à la présente demande de DUP est situé, comme beaucoup de secteurs

du territoire communal, à proximité de la Seine, en violet foncé au Plan de Prévention du Risque Inondation [PPRI] (zone urbaine dense en aléas fort et très fort).

Le présent projet a été développé selon les principes de la ville résiliente permettant de concevoir une ville habitable et conditionnée par une accessibilité permanente.

Le projet de la ZAC Seine Gare Vitry a été développé au travers de deux principes de la ville résiliente permettant le respect du PPRI :

- Celle de la transparence hydraulique
- Celle de maintenir les dispositifs de protection existants à la date de mise en œuvre sans en rajouter ni en enlever.

L'aménagement du secteur Gare et Cavell a vocation à protéger les futurs habitants et faciliter la gestion de crise en cas de crue. La stratégie en matière de prise en compte du risque d'inondation est définie de façon cohérente à l'échelle du secteur des Ardoines.

Le principe de résilience de l'ensemble du secteur des Ardoines, porté par l'EPA ORSA et l'ensemble de la gouvernance (Ville, Conseil Général, Région, Etat), traduisant la capacité du quartier à s'adapter à un épisode d'inondation. Cette capacité est notamment fondée sur le maintien d'une accessibilité en cas de crue. L'avenue du Président Salvador Allende (au sud du périmètre D.U.P.) et le futur cours de la gare font partie de ce réseau primaire rehaussé (au-dessus des niveaux de hauteurs d'eau de la crue de 1910).

Des levées piétonnes orientées nord-sud permettent l'évacuation des îlots de Seine et du centre vers l'avenue du Président Salvador Allende.

Cette conception résiliente permet d'offrir un parcours hors d'eau ou très faiblement inondé reliant les secteurs concernés aux emprises hors d'eau de la ville de Vitry-sur-Seine. Ce parcours hors d'eau permet l'accessibilité et l'évacuation en cas de crue et facilite le retour à la normale. Cette stratégie de résilience s'étend bien entendu à tous les pans d'aménagement de l'opération tout comme aux lots privés.

L'obligation de desserte en période de crue constitue un élément fondamental de la conception des immeubles et du fonctionnement résidentiel. Il n'est cependant pas possible de développer ici l'ensemble des dispositions mises en œuvre pour limiter les risques d'inondation.

A titre d'exemple, sur les lots privés, le premier niveau habitable des logements sera placé au-dessus de la PHEC (Plus hautes eaux connues).

Dans le secteur Cavell, à l'Est, aucune habitation ou établissement sensible ne sera placé au rez-de-chaussée qui restera proche du terrain naturel inondable. Il est prévu d'implanter à rez-de-chaussée les locaux communs des résidences (ordures ménagères, garages à vélos, ...), et des services ou commerces.

- Concernant la pollution des sols, l'EPA ORSA invite à se reporter notamment à la mesure « Limiter l'exposition des populations aux pollutions du milieu souterrain ». De manière générale, sur toutes les opérations menées dans le périmètre de la DUP, en espace public comme sur les futurs espaces privés, les sols identifiés comme pollués par les études de sols et n'étant pas compatibles avec l'usage projeté du site, seront systématiquement évacués du site et traités dans des centres spécialisés.

De fait, l'aménagement doit permettre d'améliorer de manière significative la qualité des sols par rapport à la situation existante.

- S'agissant du réchauffement climatique, là encore, il est difficile de répondre de manière synthétique à un sujet aussi général et qui est bien entendu traité au sein du dossier de demande de DUP sous ses aspects variés dont certains ont déjà été évoqués dans le présent mémoire. L'EPA ORSA invite à se reporter notamment à la rubrique « vulnérabilité au changement climatique » et à la mesure « optimiser les modifications des conditions climatiques locales » de l'étude d'impact.

Très succinctement, la démarche environnementale du secteur DUP, intègre la vulnérabilité potentielle au changement climatique de la zone notamment au travers des éléments suivants : - Plantation d'arbres dans les espaces publics créés.

- Création de cœurs paysagers en cœur d'îlot.
- Choix des revêtements.
- Efficacité énergétique des bâtiments.

Ces mesures contribuent à limiter localement l'élévation des températures. En particulier, le réaménagement du bord de Seine, via la création de cheminements végétalisés qualitatifs, permettra une amélioration localisée substantielle du confort thermique des habitants avec une incidence positive avérée et permanente.

- Concernant la question de l'emploi, ce sujet est effectivement détaillé notamment dans la notice explicative de la DUP.

Au-delà de l'OIN qui a justement été créée pour répondre aux besoins de développement (notamment économique) du territoire de la Seine Amont et du pôle d'Orly Rungis, le projet s'inscrit également dans:

- Le Contrat de Projets État-Région Île-de-France (adopté en juillet 2015) La programmation, la conception et le management de ces secteurs s'inscrivent dans les objectifs du contrat : compétitivité et attractivité des territoires, dimension environnementale du développement durable, cohésion sociale et territoriale.

- Le Contrat de Développement Territorial (CDT) des Grandes Ardoines (adopté en décembre 2013). Le développement urbain durable de ce territoire s'appuie sur une densification du site conjuguée à la cohérence d'une programmation mixte logements / activités, sur le désenclavement du site.

Le projet participe aux objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logements et de génération d'emplois. A l'échelle de la DUP des secteurs Cavell et Gare, actuellement, ce sont essentiellement des entreprises du BTP / collecte matériaux qui sont présentes. On compte environ 10 activités dans le périmètre de DUP, certaines étant occupantes de fonciers appartenant à l'EPFIF. L'offre de services et de restauration est sous-dimensionnée et non adaptée aux besoins d'un pôle d'emplois comme celui des Ardoines. L'offre commerciale est faible. Le principe d'aménagement consiste à reconvertir des sites à vocations ferroviaire et logistique en véritables quartiers reliés au reste de la ville et du territoire, notamment par l'arrivée du TZEN 5, et accueillant des logements diversifiés, des équipements associés, ainsi que des commerces, activités et de l'immobilier de bureaux.

Les aménagements projetés vont permettre l'accueil de nouvelles activités et le développement ou le maintien de certaines activités déjà présentes sur place. Certaines activités présentes sur les secteurs pourront être relocalisées à proximité du périmètre de DUP. L'accueil de bureaux et de commerces va permettre de diversifier la structure économique du territoire, mais également de réduire les transports pendulaires et d'offrir de nouveaux services aux futurs habitants (commerces de proximité etc.).

L'accueil de nouvelles entreprises et le maintien de certaines va augmenter le nombre d'emplois potentiellement disponibles à terme à la fin des aménagements et cela sur le périmètre de la ZAC (de 1600 aujourd'hui à 4 000 à terme). Ces créations d'emplois participeront au dynamisme économique de la commune.

Sur le périmètre de DUP, l'opération générera a minima 540 emplois. Cela implique nécessairement des discussions avec les entreprises en place pour organiser leur transfert dans des conditions négociées à l'amiable, ou lorsque cela n'est pas possible leur éviction. L'EPA ORSA ne peut ici faire état des discussions en cours avec certaines des entreprises du secteur mais indique que l'objectif est de trouver, dans la mesure du possible, des solutions amiables avec chacune et de favoriser leur déplacement afin de maintenir notamment les emplois à proximité plutôt que leur éviction. S'agissant de la situation spécifique de Luxo Benne, comme tous les autres propriétaires concernés, la présente enquête publique n'a pas vocation à faire état des discussions avec chacun.

Choix du périmètre

S'agissant du choix du périmètre, l'EPA ORSA intègre bien une rubrique relative aux motivations qui ont guidé le choix du périmètre. Celui-ci est partiellement expliciter plus haut concernant la DUP partielle.

En complément, et de manière succincte, il convient de préciser que les choix de périmètre ont été réalisés pour permettre une cohérence urbaine à l'issue de la réalisation de la phase 1 incluant notamment le réaménagement global de la rue Edith Cavell mais également en cohérence avec le projet du TZEN porté par IDFM

(8) Publication PubliLégal – Julien FOUCHET - du 19/07/2023 à 10H31

**DEMANDE DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS
ADMINISTRATIFS**
**(Application de l'article L.311-1 du Code des relations entre public
et administration)**

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre copie de l'entier dossier d'enquête publique, y compris l'entière enquête parcellaire, relative au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée SEINE GARE VITRY,

Bien évidemment, ce document est communicable et, conformément à la loi, je vous invite à me transmettre la facture liée au coût de reproduction, selon le barème légal en vigueur.

Je vous indique qu'à défaut de transmission de cette pièce dans un délai d'un mois à compter de la présente, je saisisrai la Commission d'Accès aux Documents Administratifs.

Dans l'attente de votre retour,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Julien FOUCHET

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme demandé, le dossier doit être transmis soit par la mairie, soit par l'EPA ORSA. Une prise de contact avec le demandeur serait peut-être souhaitable pour lui faire prendre conscience de l'importance du dossier et de la possibilité d'obtenir le dossier par voie dématérialisée.

Commentaire de EPA ORSA :

L'EPA ORSA confirme avoir transmis l'entièreté du dossier de déclaration d'utilité publique à Maître FOUCHET. En revanche, le dossier parcellaire n'a pas été transmis dans la mesure où Maître FOUCHET n'a pas indiqué intervenir au nom d'un exproprié. Or, le dossier parcellaire contient des données personnelles. L'EPA ORSA reste cependant à disposition de Maître FOUCHET dans le cas où il souhaiterait obtenir ces informations pour le compte d'un exproprié.

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation non publiée Objet :

« Préoccupations travaux autour du terrain situé au 9 rue pasteur derrière la gare Contribution : Je souhaiterais avoir une estimation de la luminosité côté jardin /parc pendant la période automne /hiver au vu des constructions qui vont obstruées une grande partie de la lumière pendant ces périodes et les autres.

Est-il prévu un raccordement des eaux de pluie entre le parc et les jardins privés autour vu le monticule de terre qui surélève ce fameux parc et le parking en dessous ?

Concernant le parking, où se trouve les bouches d'aération ? seront nous impacté par son activité ?

Quelles sont les destinations de ce parking (privé, pour les résidents et visiteurs , pour le public) et les horaires. Nous avons fait des propositions de végétation pour les alentours du parc, seront elles prises en compte ? Par ailleurs nous avons opté pour une séparation en bois mais un mur « béton » nous semble plus adapté.

Étant donné les différents types de constructions et de leurs destinations (commerces, résidence....) il y a t-il un diagnostic des nuisances sonores ainsi que celles des rues autour et de leurs directions ?

Nous n'avons pas les plans définitifs et si nous avons encore des questions ou des interrogations, quelles seraient les démarches et seront nous consultés si les plans changent ? »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les études de luminosité et d'ensoleillement devront être réalisées lorsque les projets seront plus avancés. Pour les E.P. et E.U. voir la réponse ci-dessus.

Les plans définitifs ne sont pas actuellement disponibles ; les études sont en cours.

Commentaire de EPA ORSA :

Il est rappelé que le parti pris architectural est entre autres basé sur des études d'ensoleillement permettant de limiter autant que possible les effets d'ombres.

Les raccordements aux tissus existants ont été traités avec des épannelages réduits en fond de parcelles. C'est un travail sur l'articulation des échelles qui a été fait afin de garantir le confort résidentiel. Ces études d'ensoleillement représentent un travail illustratif donné à titre d'information. Une fois que les projets architecturaux du secteur GARE ont été suffisamment aboutis, les études d'ensoleillement ont été présentées et partagées lors des réunions d'information et concertation du 18 novembre 2021 puis du 2 décembre 2021.

Raccordement eaux pluviales

Les jardins privés des riverains en dehors de la ZAC ne sont pas concernés par les travaux d'aménagement. En revanche, les nouveaux lots qui seront construits seront raccordés sur le nouveau réseau d'assainissement avec toutes les modalités et respect du règlement d'assainissement du territoire. Aucun lot ne déversera ses eaux pluviales vers un tiers.

Précisions sur le parking

Le projet situé au sein du futur immeuble de bureau est porté par le promoteur et non par l'aménageur. Les modalités d'usages telles que les horaires ne sont pas encore connus. Cependant au vu de la consultation qui a été réalisée, l'aménageur peut confirmer que le parking sera pour partie à usage du public. Il sera implanté dans le lot « GA21 » bordant les voies ferrées Le nouveau parking remplace le parking de la gare qui existait Chemin Latéral. Son fonctionnement n'aura pas d'impacts supplémentaires.

Végétation

Les propositions évoquées par M. LANCLAS semblent concerner le traitement du cœur d'îlot au niveau du lot « GA42 ».

Le travail récolté lors de cet atelier a été fourni au promoteur afin d'être intégré dans la phase de conception. Choix du matériau de la clôture à réaliser par le promoteur L'EPA ORSA porte le sujet au promoteur afin de s'assurer qu'il prenne en compte cette demande.

Nuisances sonores

L'EPA ORSA précise qu'il y a bien eu un diagnostic des nuisances sonores qui a été réalisé et intégré aux études de conception du projet d'aménagement. L'étude d'impact y fait notamment référence. La destination des nouvelles constructions n'engendre pas d'augmentation significative des nuisances sonores.

Informations

La Ville et l'aménageur sont dans une démarche d'information auprès des riverains. De nombreuses rencontres ont déjà eu lieu sur les deux secteurs de la ZAC. D'ici la fin d'année 2023 il devrait y avoir une réunion d'information sur l'avancement du projet d'aménagement.

CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

J'ai effectué la clôture de l'enquête publique le mercredi 19 juillet 2023 à la mairie de Vitry-sur-Seine, 2, avenue Youri Gagarine. Les deux registres ont bien été clos par mes soins.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Aménagement du Grand Paris et la mairie devront prendre en compte dans la mesure du possible les observations et la proposition du public concernant notamment:

- La hauteur des constructions.
- La construction d'un grand parc.
- La possibilité de construction d'un parking gratuit au niveau de la gare.
- La gestion des différentes nuisances et leurs conséquences.
- La sécurité principalement des enfants et en particulier en ce qui concerne la circulation des voitures, des cycles, etc.

- On peut constater qu'aucune observation n'a abordé ou a seulement effleuré les sujets suivants :
- L'environnement.
- La flore et la faune.
- La qualité architecturale.
- La question importante des services publics et des commerces de proximité, compte tenu de l'accroissement de la population.
- Le phasage des travaux et plus spécifiquement les démolitions, l'évacuation et le stockage des déblais.
- L'estimation des travaux.
- Le planning des réalisations.

Malgré les quelques inconvénients concernant les travaux et une circulation existante qui sera légèrement accrue du fait de la réalisation de nouveaux logements supplémentaires, l'intérêt générale sera préservé dans ce projet.

L'enquête sur le parcellaire n'a pas soulevé de remarque particulière.

Un planning actualisé et plus précis doit être proposé.

Enfin, avec une participation restreinte du public, cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Vitry-sur-Seine le 25 août 2023



Gilles de Sorbier de Pugnadoresse
commissaire enquêteur

PIECES JOINTES

Pièce jointe 1 : demande de désignation d'un commissaire enquêteur du 05 mai 2023



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

Affaire suivie par

Séverine PENAVERE et Alexandra CALIXTE

☎ 06 16 84 82 88/06 08 16 68 14
01 49 56 62 31/01 49 56 61 73

severine.penavere@val-de-marne.gouv.fr
alexandra.calixte@val-de-marne.gouv.fr

DC/PAT/BEPUP N° 61

Créteil, le 05 MAI 2023

La Préfète du Val-de-Marne

à

Mme la Présidente
du Tribunal Administratif de Melun
Service de désignation des commissaires
enquêteurs
43 rue du Général de Gaulle
77008 MELUN CEDEX

Objet : ZAC Seine Gare Vitry – Projet d'aménagement des secteurs GARE et CAVELL –
Désignation d'un commissaire enquêteur

L'établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement des secteurs GARE et CAVELL au sein de la ZAC Seine Gare Vitry, à Vitry-sur-Seine.

Cette enquête est prévue pour les mois de juin/juillet 2023.

L'opération d'aménagement envisagée, sur un périmètre de 37 ha a pour objet la création d'un quartier mixte composé d'activités, de bureaux, de commerces, de logements et d'équipements.

Par conséquent et conformément à l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur.

Mes services vous transmettront, par voie dématérialisée, le dossier d'enquête.

Les coordonnées du maître d'ouvrage sont en annexe du présent courrier.

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire général

Ludovic GUILLAUME

Tel : 01 49 56 80 00
Mél : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-28 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRÉTEIL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION
DU 11/05/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

N° E23000039 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 11/05/2023

Vu, enregistrée le 05/05/2023, la lettre par laquelle Madame la Préfète du Val-de-Marne demande la désignation de commissaires enquêteurs en vue d'une enquête publique ayant pour objet : la Déclaration d'Utilité Publique d'un projet d'aménagement des secteurs Gare et Cavell au sein de la ZAC Seine Gare Vitry à Vitry-sur-Seine, ainsi que l'enquête parcellaire correspondante ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2022 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Benoist Guével, premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSSE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Christophe BAYLE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSSE et à Monsieur Christophe BAYLE.

Fait à Melun, le 11/05/2023.



Pièce jointe 3 : arrêté préfectoral d'enquête n° 2023/01925 du 26 mai 2023

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° 2023/01925 du 26 MAI 2023

portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell dans le cadre du projet d'aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine

LA PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
Officier 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, L. 131-2, R.112-4 et R. 131-1 et suivants et R.131-3 ;

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

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° 2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant le code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont (EPA ORSA) ;

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

VU l'arrêté de la Ministre de la Transition écologique, du 9 septembre 2021 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 la délibération n°2010-33 du conseil d'administration de l'EPA ORSA en date du 17 décembre 2010 prenant l'initiative de créer une Zone d'Aménagement concertée sur le quartier Seine Gare Vitry ;

VU la délibération n° 2015/25 du conseil d'administration de l'EPA ORSA en date du 3 juillet 2015 relative au bilan de la concertation de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

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 du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine, 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 des secteurs Gare et Cavell de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry ».

Cette enquête se déroulera du **lundi 19 juin au mercredi 19 juillet 2023 inclus**, soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Vitry-sur-Seine - 2 avenue Youri Gagarine - 94 400 VITRY-SUR-SEINE.

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 l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA) dont le siège est situé 2 avenue Jean Jaurès - 94 600 CHOISY-LE-ROI.

ARTICLE 3

Le siège de l'enquête publique unique est fixé à la mairie de Vitry-sur-Seine - 2 Avenue Youri Gagarine - 94 400 VITRY-SUR-SEINE.

ARTICLE 4

Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSÉ, architecte-ingénieur économiste de la construction à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun. Monsieur Christophe BAYLE a été désigné par ce même tribunal en qualité de suppléant et interviendra pour remplacer Monsieur DE SORBIER DE POUGNADORESSÉ en cas d'empêchement.

3/7

VU la délibération n°2017/11 du conseil d'administration de l'EPA ORSA en date du 28 mars 2017 approuvant le dossier de réalisation et le projet de programme des équipements publics ;

VU la délibération n°2019/10 du conseil d'administration de l'EPA ORSA du 20 novembre 2019 autorisant le directeur général d'EPA ORSA à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC dite « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2016/216 en date du 28 janvier 2016 modifiant l'arrêté n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC dite « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2017/2876 en date du 3 août 2017 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2017/4331 en date du 1^{er} décembre 2017 autorisant l'aménagement de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2020/62 en date du 10 janvier 2020 modifiant l'arrêté n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC dite « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'avis délibéré n°2020-105 en date du 24 février 2021 de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) ;

VU le mémoire en réponse de l'EPA ORSA à l'avis de l'Autorité environnementale (CGEDD) ;

VU le courrier en date du 21 septembre 2022, de Monsieur Frédéric MOULIN, directeur général d'EPA ORSA, adressé à la préfète du Val-de-Marne, lui demandant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'avis du maire de Vitry-sur-Seine en date du 17 décembre 2022 sur les incidences environnementales du projet d'aménagement de la ZAC « Seine Gare Vitry » ;

VU la réponse de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France - unité départementale du Val-de-Marne (DRIEAT-UD94) à l'avis du maire de Vitry-sur-Seine en date du 22 février 2023 ;

VU la décision n° E23000039/77 du 15 mai 2023 de Monsieur Benoist GUEVEL, premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, portant désignation de Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSÉ, en qualité de commissaire enquêteur et de Monsieur Christophe BAYLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

2/7

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, à la mairie de Vitry-sur-Seine - au rez-de-chaussée, en salle 3 - 2 avenue Youri Gagarine - 94 400 Vitry-sur-Seine aux dates et horaires suivants :

- Lundi 19 juin 2023 de 9h à 12h
- Samedi 8 juillet 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 19 juillet 2023 de 14h30 à 17h30

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, quinze 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 Vitry-sur-Seine 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 9 septembre 2021 susvisé, visibles et lisibles de la voie publique. Cette mesure de publicité incombe au maire de Vitry-sur-Seine 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>

ARTICLE 6

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie sera faite sous pli recommandé avec demande d'avis de réception et/ou 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 ou de non distribution, la notification sera faite en double exemplaire au maire de la commune de Vitry-sur-Seine, qui en fera afficher une, et communiquera, le cas échéant, aux locataires.

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

4/7

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, domicile, 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 ;

A défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite seront tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

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 Vitry-sur-Seine, service foncier - 2 avenue Youri Gagarine - 94 400 VITRY-SUR-SEINE aux jours et horaires d'ouverture habituels 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>
- sur le site dédié à l'enquête accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/zac-seine-gare-vitry-sur-seine>
- 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 3^e 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, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Vitry-sur-Seine. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;

5/7

- sur le registre électronique accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/zac-seine-gare-vitry-sur-seine> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESE, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : zac-seine-gare-vitry-sur-seine@mail.registre-numerique.fr

Les contributions reçues par correspondance 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.

Dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la Préfète du Val-de-Marne, le dossier d'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, de son rapport et de ses conclusions motivées, en précisant si celles-ci sont favorables ou défavorables. Ce délai pourra être reporté sur demande motivée du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Un certificat d'affichage sera établi par le maire de Vitry-sur-Seine et transmis à la préfecture du Val-de-Marne dans le mois suivant l'enquête.

ARTICLE 10

Le rapport et 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 Vitry-sur-Seine et à la préfecture du Val-de-Marne (DCPPAT/BE/PUP) aux jours et horaires habituels d'ouverture des services ainsi que sur le portail internet des services de l'Etat 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.

6/7

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés à la mairie de Vitry-sur-Seine, 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 des commissaires enquêteurs ainsi que les frais d'affichage et de publication sont à la charge de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA).

ARTICLE 13


Le présent arrêté est consultable 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>

ARTICLE 14

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, la sous-préfète de L'Haÿ-les-Roses, le Maire de Vitry-sur-Seine, le directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA) et Messieurs Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESE et Christophe BAYLE, commissaires enquêteurs, 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 THIBAUT

7/7

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
21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE - 94 038 CRÉTEIL CEDEX - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

enquête publique unique
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté
« Seine Gare Vitry » secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine

Par arrêté préfectoral n°2023/01925 du 26 mai 2023, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell, dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine.

Cette enquête se déroulera **du lundi 19 juin 2023 au mercredi 19 juillet 2023 inclus**, soit pendant 31 jours consécutifs, **à la mairie de Vitry-sur-Seine, siège de l'enquête.**

Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSSE, architecte-ingénieur économiste de la construction à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun. Il sera remplacé par Monsieur Christophe BAYLE, commissaire enquêteur suppléant, en cas d'empêchement.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales :

à la mairie de Vitry-sur-Seine - au rez-de-chaussée **en salle 3** située au 2 avenue Youri Gagarine - 94 400 Vitry-sur-Seine aux dates et horaires suivants :

- Lundi 19 juin 2023 de 9h à 12h
- Samedi 8 juillet 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 19 juillet 2023 de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, **le public pourra consulter le dossier d'enquête** (constitué notamment de l'étude d'impact actualisée, de l'avis de l'autorité environnementale - avis délibéré n°2020-105 du 24 février 2021 et du mémoire en réponse à cet avis) :

- **à la mairie de Vitry-sur-Seine** - service foncier - 2 avenue Youri Gagarine - 94 400 VITRY-SUR-SEINE aux jours et horaires d'ouverture habituels des services ; aux jours et heures d'ouverture habituelle des services.
- **à la préfecture du Val-de-Marne** sur un poste informatique mis à disposition, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.
- **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 site dédié à l'enquête** accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/zac-seine-gare-vitry-sur-seine>

Pendant la durée de l'enquête, **le public pourra formuler ses observations :**

- **sur les registres d'enquête** (établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet, à la mairie de Vitry-sur-Seine, au même lieu, jours et heures de mise à disposition du dossier. 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** accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/zac-seine-gare-vitry-sur-seine>
- **par voie électronique (mail) :** zac-seine-gare-vitry-sur-seine@mail.registre-numerique.fr
- **par correspondance, au siège de l'enquête**, à l'attention de Monsieur Gilles DE SORBIER DE POUGNADORESSSE , commissaire enquêteur.

Les contributions reçues par correspondance seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête. Les courriers reçus à la mairie de Vitry-sur-Seine seront annexés à leurs registres papiers.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du 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 de cessibilité afin de saisir le cas échéant le juge de l'expropriation.

NE PAS RECOUVRIR AVANT LE JEUDI 20 JUILLET 2023

Pièce jointe 5 : Constats d'affichages

Jean-Jacques
DEVAUD
Bertrand
TRUTTMANN



Jean-Baptiste
NICOLAS
Stéphanie
MORICE

46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE
constat@act94.com 01.49.87.08.04
Site web: <http://www.dfm-huissiers.fr>



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE DIX-NEUF JUIN

A LA REQUETE DE :

GRAND PARIS AMENAGEMENT. Parc du Pont de Flandre 11 rue de Cambrai - Bât 033 CS 10052 75945 PARIS CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR : Madame Isabelle PICHON, Service Consultations Publiques PUBLILEGAL

Que dans le cadre de l'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 « Seine Gare Vitry » secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry Sur Seine, elle a fait afficher un avis d'enquête publique à différents endroits sur cette commune, et dans la Mairie.

Un précédent constat a été dressé par acte de mon Ministère en date du 2 juin 2023.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de la continuité de l'affichage de cet avis installé à divers endroits sur cette commune. Qu'elle me requiert à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie MORICE, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle DEVAUD - TRUTTMANN - NICOLAS, Commissaires De Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de Vitry Sur Seine (94400) à 10h45.

CONSTATATIONS

Je constate la présence de l'avis d'enquête publique



PROCELS DU JURY DE JUSTICE
FRANÇOIS DE LAURENT
Direction de l'administration des tribunaux judiciaires et de l'appel territorial
17-20 avenue Eugène de Gaulle - 92 000 Nanterre Cedex - 01 40 24 80 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine

Par arrêté préfectoral n°2023-026 du 20 Juin 2023, a été ouverte l'enquête d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell, dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry », sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine.

Cette enquête se déroulera du mardi 19 juin 2023 au mercredi 19 juillet 2023 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Vitry-sur-Seine, siège de la commune.

Monsieur Gilles DE ROBERTA DE POLIGNACORDE, architecte-urbaniste inscrit au tableau de la profession, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nanterre. Il sera remplacé par Monsieur Christophe BÉLIS, commissaire enquêteur remplaçant, en cas d'empêchement.

La consultation ouverte en vertu de la disposition de public pour consulter les observations, lettres et notes.

A la mairie de Vitry-sur-Seine, au 17-20 avenue Eugène de Gaulle, à côté du bureau "Vie Citoyenne" - 94 400 Vitry-sur-Seine aux heures de bureau de la commune.

Le mardi 19 juin 2023 de 9h à 12h.
Le mercredi 19 juillet 2023 de 9h à 12h.
Ouverture de 9h à 12h de 9h à 17h30.

Pour les heures de l'après-midi, la mairie pourra procéder à l'envoi d'avis d'enquête individuelle de l'avis de la commune concernée, aux adresses n°2023-026 du 20 Juin 2023 et de l'avis de la commune de Vitry-sur-Seine.

A la mairie de Vitry-sur-Seine, secteur Gare - 2 avenue Paul Gignoux - 94 400 Vitry-sur-Seine aux jours et heures d'ouverture indiqués des horaires, sans que le nombre d'avis d'enquête individuelle ne soit limité.

A la préfecture de Val de Seine ou au point d'information n°4 de disposition, de lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Sur le portail internet des services de l'Etat de la région Île de France à l'adresse suivante: <http://www.val-de-seine.gouv.fr/consultation>

Sur le site dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante: <http://www.val-de-seine.gouv.fr/consultation>

Pour les heures de l'après-midi, la mairie pourra procéder à l'envoi d'avis d'enquête individuelle de l'avis de la commune concernée, aux adresses n°2023-026 du 20 Juin 2023 et de l'avis de la commune de Vitry-sur-Seine.

Sur les registres d'enquête, après les heures de bureau, ainsi qu'au point de consultation individuel (après le 1er effet), à la mairie de Vitry-sur-Seine, secteur Gare, 2 avenue Paul Gignoux, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Les consultations peuvent également être consultées aux registres d'enquête de la mairie à la disposition du public, dans les conditions de la loi de l'enquête. Les consultations ne peuvent être effectuées à la mairie de Vitry-sur-Seine avant le jour de l'enquête.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de la continuité de l'affichage de cet avis installé à divers endroits sur cette commune. Qu'elle me requiert à cet effet.

dans les différents lieux indiquant le nom de la commune, l'adresse et l'emplacement de l'affichage.

Point 1 – 2, Rue Pasteur



Point 2- 12, Rue Pierre Semard



Point 3 – 55, Rue de Seine



Point 4 – 8, Rue de Seine



Point 5 – 85, Quai Jules Guesde



Point 6 – 44, Av du Président Salvador Allende



Mairie de Vitry Sur Seine



dans les différents lieux indiquant le nom de la commune, l'adresse et l'emplacement de l'affichage.

Point 1 – 2, Rue Pasteur



Point 2- 12, Rue Pierre Semard



Point 3 – 55, Rue de Seine



Point 4 – 8, Rue de Seine



3/6

Point 5 – 85, Quai Jules Guesde



Point 6 – 44, Av du Président Salvador Allende



Mairie de Vitry Sur Seine



4/6

Panneau d'affichage administratif	RUE EDOUARD VAILLANT	FACE A LA RUE ALGESIRAS
-----------------------------------	----------------------	-------------------------



Panneau d'affichage administratif	RUE EDITH CAVELL	ANGLE RUE DUGUESCLIN
-----------------------------------	------------------	----------------------



Panneau d'affichage administratif	AVENUE ANATOLE France	ANGLE RUE D'IVRY
-----------------------------------	-----------------------	------------------



Ces constatations effectuées, je me suis retirée.
J'ai pris des photos que j'ai intégrés à la présente expédition.

5/6

Telles sont mes constatations

Que de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valloir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice
Stéphanie MORICE

6/6

ZAC Seine Gare Vitry
Enquête Publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et
parcellaire des secteurs Gare et Cavell

CERTIFICAT D’AFFICHAGE FINAL

Je, soussigné, Pierre BELL-LLOCH

Maire de Vitry-sur-Seine,

Certifie qu'il a été apposé sur les panneaux d'affichage administratifs ci-après désignés de la mairie de Vitry-sur-Seine, à la vue du public, en application des dispositions légales et réglementaires, les affiches informant le public de l'avis d'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell de la ZAC Seine Gare Vitry à Vitry-sur-Seine. Un affichage complémentaire sur site a également été réalisé.

Ces affiches ont été affichées

du vendredi 02 juin 2023 au 19 juillet 2023 inclus.

Aux lieux suivants :

- Panneau d'affichage administratif de la Mairie : rue Edouard Vaillant, rue Edith Cavell, avenue Anatole France, avenue Gambetta, rue de l'Argonne et avenue de la République
- Sur site : 2, rue Pasteur, 12, rue Pierre Sémard, 55, rue de Seine, 8, rue de Seine, 85, quai Jules Guesde et 44, avenue du Président Salvador Allende

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Vitry-sur-Seine, le 27 JUIL. 2023



Pièce jointe 6 : Publications dans la presse

REVELATION Nouvelle menace sur la maternité des Lilas

LE JOURNAL FONDE PAR JEAN JAURES

L'Humanité

Le courage des Vertbaudet

DEUX MOIS DE LUTTE

Reprimées, les préparatrices de commandes ont tenu bon et arraché l'ouverture de négociations salariales. Une combativité qui force l'admiration. p.2

LA MACRONIE TORPILLE LE TEXTE DU GROUPE LIOT

La proposition de loi d'abrogation de la réforme des retraites a été amputée en commission de son article principal. Une manœuvre pour empêcher un vote le 8 juin dans l'Hémicycle. p.6

POLITIQUE & SOCIÉTÉ 7

Annexes légales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MOBILISATION LA CGT ET LA NUPES DEVANT L'ASSEMBLÉE

RETRAIRES & ÉCARTS SUR INTERNET

Enquête Publique, Contribution de solidarité, Ferrari publicité, Ventes Judiciaires Immobilières aux Enchères Publiques, Le Parisien, Publiez votre annonce légale avec Le Parisien.

Le Parisien 1^{er} juin 2023

16 MONDE Les 27 échouent à réformer le marché de l'électricité. EUROPE Pour faire face à la hausse des coûts de l'énergie, la Commission propose une réforme du mode de détermination des prix de l'électricité. Mais elle ne rassemble toujours pas de majorité au Conseil européen.

L'Humanité le 21 juin 2023

JUDICIAIRES ET LÉGALES ANNONCES 94 XI Le Parisien Mercredi 21 juin 2023. LES MARCHÉS PUBLICS, Enquête Publique, Contribution de solidarité, Ferrari publicité, Ventes Judiciaires Immobilières aux Enchères Publiques, Le Parisien, Publiez votre annonce légale avec Le Parisien.

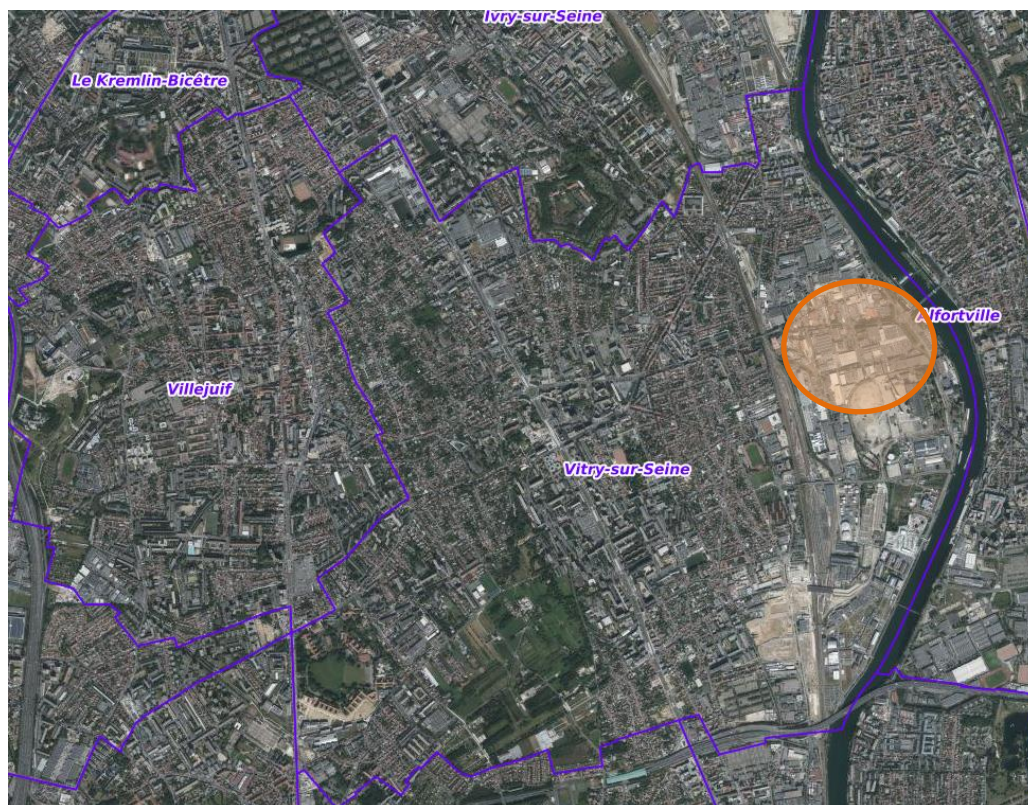
Le Parisien le 21 juin 2023

SIGLES

ACMH	Architecte en Chef des Monuments Historiques
ABF	Architecte des Bâtiments de France
AC	Assainissement Collectif
AE	Autorité Environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
AESN	Agence de l'Eau Seine Normandie
AFB	Agence Française de Biodiversité
AFTRP	Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne
AMVAP	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
ANC	Assainissement Non Collectif
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AOE	Autorité Organisatrice de l'Enquête
AP	Arrêté Préfectoral
ARS	Agence Régionale de Santé
AU	Autorisation Unique
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BASIAS	BAse de données comportant l'inventaire des Sites Industriels et Activités de Service
BASOL	Base de données sur la pollution des sols
CBNBP	Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDT	Contrats de Développement Territorial
CE	Commissaire Enquêteur
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CIF	Convention d'Intervention Foncière
CLE	Commission Locale de L'Eau
CNDP	Commission Départemental du Débat Public
CNPN	Conseil National de Protection de la Nature
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CPER	Contrat de Projets Etat Région
CSRPN	Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel
CSSPP	Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages
CTBOH	Comité Technique Permanent des Barrages et Ouvrages Hydrauliques
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DDT	Direction Départementale des Territoires
DIRIF	Direction des Routes d'Ile-de-France
DPU	Droit de Prémption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DRIEA	Direction Régionale Interdépartemental de l'Equipeement et de l'Aménagement
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'IDF
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
EP	Eau Pluviale
EPA ORSA	Etablissement Publique d'Aménagement Orly-Rungis – Seine Amont
EPFIF	Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
EPT	Etablissement Public Territorial
EU	Eau Usée
GME	Groupement Momentané d'Entreprises
GU	Guichet Unique de l'eau
HQE	Haute Qualité Environnementale
ICPE	Installations Classées par la Protection de l'Environnement
IDFM	Ile-de-France Mobilités
INPN	Inventaire National de Patrimoine Naturel
IOTA	Installations, Ouvrages, Travaux et Activités
LEMA	Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques
MEL	Messagerie Electronique
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MOA	Maître d'Ouvrage
MOE	Maîtrise d'œuvre
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OIN	Opération d'Intérêt National
ONEMA	Office National de l'Eau et des Milieux Aquatique
OPAC	Office Public d'Aménagement Urbain
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques
PDM	Programme De Mesures
PDUJF	Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France
PLHI	Programme Local de l'Habitat Intercommunal
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PPC	Paris Proche Couronne
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PES	Prestataire Eventuel de Service
RGP	Recensement Général de la Population
RNN	Réserve Naturelle Nationale
RPQS	Rapport sur le Prix et la Qualité du Service
RTE	Réseau de Transport d'Electricité
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCCV	Société Civile de Construction - Vente
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDA	Schéma Directeur d'Assainissement
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SDDT	Service Développement Durable des Territoires et des Entreprises
SDIC	Schéma Directeur d'Itinéraire Cyclable
SDP	Surface De Plancher
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SEVESO	Directive ayant pour origine le nom d'une commune italienne située en Lombardie où s'est produite une pollution grave d'origine industrielle
SGP	Société du Grand Paris
SPANC	Service Publique d'Assainissement Non Collectif
SPE	Service de Police de l'Eau
SPVD	Schéma de Partage de la Voirie Départementale
SRCE	Schéma Régional de Cohérences Ecologiques
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TA	Tribunal Administratif
VNF	Voies Navigables de France
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAE	Zone d'Activité Economique
ZICO	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistiques et Floristiques
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité

SECONDE PARTIE
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE (94 400)



ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET :

« Enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ».

Enquête publique unique du lundi 19 juin au lundi 19 juillet 2023 inclus.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gilles de SORBIER de POUGNADORESSE commissaire enquêteur

Le dossier concernant la Déclaration d'Utilité Publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la Z.A.C. Seine Gare Vitry était complet. Il a permis au public de formuler ses observations et/ou propositions en toutes connaissances de cause. Il donnait toutes les implications du projet sur l'environnement.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport unique, mais des conclusions motivées séparées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

Pour cette enquête, j'ai pu constater que :

- La publicité par affichage, affiche A2 en noir sur fond jaune « avis d'enquête publique », a bien été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête (pièce jointe n°4).
- Le constat officiel de la présence des affiches a été réalisé par une personne assermentée et PubliLégal à plusieurs reprises au cours de l'enquête (pièces jointes n°5).
- Les publications ont été faites dans deux journaux : LE PARISIEN et L'HUMANITE le 1^{er} juin 2023 et le 21 juin 2023 (pièces jointes n°6).
- Le dossier d'enquête publique était complet et régulier et le commissaire enquêteur n'a eu aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête. Il était disponible en mairie pendant toute la durée de l'enquête. L'estimation financière aurait toutefois méritée d'être plus détaillée.
- Le dossier était particulièrement volumineux et complexe.
- Le dossier d'enquête a bien été transmis au service de l'état et aux personnes publiques associées (P.P.A.).
- Les échanges avec le maître d'ouvrage et la mairie, ont permis l'apport d'informations complémentaires et de précisions utiles.
- Le PV de synthèse a bien été remis dans les délais au maître d'ouvrage le 27 juillet 2023. Compte tenu de la période, son mémoire en réponse m'est parvenue le 23 août 2023.
- La Mairie annonçait et présentait l'enquête, sur son site, et les panneaux de la commune.
- La préfecture annonçait et présentait l'enquête sur son site.
- L'arrêté préfectoral n° 2023/09125 du 29 mai 2023 a bien été respecté.
- Les permanences ont bien eu lieu aux dates, heures et lieu prévus.
- Le commissaire enquêteur a pu visiter librement le site.

Avis du commissaire enquêteur concernant l'enquête parcellaire :

Au terme de cette enquête parcellaire qui s'est déroulée du lundi 19 juin au 19 juillet 2023, soit 31 jours consécutifs, je considère que :

- Le dossier d'enquête a bien été établi conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation.
- L'expropriant a bien notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec A.R., avant ouverture de l'enquête.
Le propriétaire n°2 Mr ZUCCONI n'a pas répondu car une s'agit d'une voirie déjà rétrocédée à la mairie.
Les propriétaires des parcelles n°7 & n°8 sont bien identifiés et ne font qu'une entité qui traite du même sujet, mais n'ont pas souhaité répondre au questionnaire. Le maître d'ouvrage doit de nouveau les contacter

- Le plan parcellaire établi par un géomètre est compatible avec le plan général des travaux annexés à la D.U.P.
- L'expropriant a bien été en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.
- L'expropriation est bien limitée aux seuls terrains strictement nécessaires à l'aménagement urbain et aux parcelles sur lesquelles un accord amiable n'a pu être trouvé.
- La publicité et les notifications individuelles ont bien été réalisées et la liste des parcelles (état des parcelles) a bien été établie.
- Les propriétaires ont pu être renseignés et consigner leurs observations par écrit sur le registre d'enquête parcellaire.
- L'emprise des projets de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de D.U.P.
- Les expropriations sont indispensables afin de mener à bien le projet.
- Il ne semble pas y avoir d'atteinte à la propriété de manière disproportionnée.
- L'intérêt général prime sur l'intérêt particulier, malgré les inconvénients que cela peut générer pour les propriétaires des parcelles concernées.

Avis du commissaire enquêteur concernant l'enquête environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique D.U.P.:

Au terme de cette enquête environnementale préalable à la D.U.P. qui s'est déroulée du lundi 19 juin au 19 juillet 2023, soit 31 jours consécutifs, je considère que :

- Le projet présente concrètement un caractère d'intérêt général, en aménageant un secteur particulièrement défavorisé (pollutions, inondation, qualité des sols, etc.), en réalisant des ouvrages pérennes répondant aux normes actuelles et en créant des espaces et un cadre de vie correspondants aux souhaits des habitants.
- Le projet présenté est compatible avec les différents documents d'urbanisme : le règlement et le zonage, les orientations du P.L.U. révisé, le P.P.A.D. et l'O.A.P. Ce projet s'inscrit bien en cohérence avec les politiques supra-communales et notamment le Schéma Directeur Régional d'Île de France 2030.
- Les incidences de cette opération sur l'environnement naturel sont faibles, la gestion des eaux est bien assurée.
- Le bilan coût financier penche favorablement en faveur de la réalisation du projet (logements, valorisation, équipements, etc.). L'estimation sera à affiner et à réactualiser.
- La balance inconvénients / avantages est largement en faveur des avantages compte tenu de l'état du site : terrains vagues, friche industrielle, pollutions, etc.
- Le phasage indique 2025 pour la réalisation ; si ce phasage est confirmé, l'écart entre l'expropriation et le début des travaux sera particulièrement réduit. En effet, le délai de réalisation des différents travaux est particulièrement restreint, avec un phasage qui prévoit une fin de réalisation à l'horizon 2025. Il reste donc seulement deux ans pour finaliser le projet et réaliser les travaux, ce qui me semble irréaliste.
- Cette opération ne porte pas atteinte à d'autres intérêts publics.
- Le dossier comportait bien l'étude d'impacte et le résumé non technique conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Conclusions du commissaire enquêteur:

Dans son ensemble, je considère que :

- Les éléments du dossier et notamment l'étude d'impact étaient suffisamment étayés et complets pour permettre au public d'apprécier correctement tout à la fois les enjeux, les objectifs et la consistance du projet. Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France a émis un avis en date du 17 mai 2018 et formulé certaines observations. L'EPA ORSA a apporté des réponses par un mémoire explicatif en mars 2022.
- Pour répondre à l'accroissement de la population, la mairie projette d'augmenter la capacité scolaire communale.
- L'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la réglementation et aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité ne s'est produit dans sa préparation et son déroulement.
- Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête.
- Les constructeurs devront apporter une attention particulière à l'isolation acoustique et tout particulièrement celle des logements, coté voies ferrées.
- La phase chantier devra être étudiée avec soin en tenant compte de la circulation des camions et l'évacuation des déblais.
- la qualité architecturale du site devra être préservée avec la construction réduite d'immeubles de grande hauteur.
- Compte tenu du site, de sa flore et de sa faune présente, la création des espaces verts prévus dans le projet doit apporter une qualité environnementale nettement plus favorable où l'équilibre écologique du site sera amélioré.
- L'étude d'impact, incluse dans le dossier répond aux objectifs, conformément aux articles R. 122-1 et suivants du code de l'environnement.
- Cette opération vise à satisfaire un besoin d'intérêt général.
- Compte tenu de l'état de friche des terrains situés sur le secteur gare et Cavell, ce projet sera une plus-value indéniable en matière d'environnement, de qualité architecturale et de cadre de vie pour les habitants du quartier.

Conclusions du commissaire enquêteur:

En conclusion, je délivre un AVIS FAVORABLE, sans réserve pour le projet, consistant à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la Z.A.C. « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine.

Le 25 août 2023



Gilles de Sorbier de Pognadoresse
commissaire enquêteur