

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

N°CT2022.1/006

L'an deux mil vingt deux, le neuf février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur François VITSE à Madame Marie VINGRIEF, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Grégoire VERNY, Madame Virginie DOUET-MARCHAL à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Madame Claire GASSMANN à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Joël PESSAQUE, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Maurice BRAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

N°CT2022.1/006

OBJET : **Aménagement** - ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes - Déclaration de projet. Réitération de la déclaration d'utilité publique.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 122-1 et suivants, L.123-1 et suivants, L. 126-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.122-1 et R.112-23 ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/186 en date du 14 décembre 2016 initiant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 désignant la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) aménageur de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/125-1 en date du 11 décembre 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/044 du 7 octobre 2020 initiant la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SPLA GPSEAD ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/027 du 9 juin 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2021 prescrivant l'enquête publique unique préalable

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;

VU le procès-verbal de synthèse reprenant l'ensemble des observations émises par le public et la commissaire enquêteur ;

VU le mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par voie électronique en date 21 décembre 2021 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 10 janvier 2022 ; 

CONSIDERANT que le site de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes constitue l'un des principaux fonciers à destination économique de Grand Paris Sud Est Avenir ; que le Territoire et la Ville de Limeil-Brévannes ont pour volonté de développer une nouvelle centralité économique au nord de la ville, à proximité de projets structurants pour le Territoire, notamment la future station « Temps Durables » du Câble A Téléal (téléphérique urbain) ;

CONSIDERANT que la ZAC de la Ballastière Nord a été initiée par délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/186 du 14 décembre 2016 susvisée qui en a fixé les objectifs et établi les modalités de concertation ; que le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été tiré par délibération du conseil de territoire n°CT2018.3/048 du 23 mai 2018 susvisée ;

CONSIDERANT que la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) a été désignée aménageur de la ZAC et le traité de concession a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 susvisée ;

CONSIDERANT que les objectifs de cette opération, qui se développe sur un périmètre d'environ 8 hectares, sont :

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

CONSIDERANT que plus précisément, le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier économique dont le développement répond aux enjeux suivants :

- La constitution d'un tissu d'activités en optimisant les aménagements ;
- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

- Le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables ;
- La réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et au tissu voisin ;
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;
- La prise en compte de l'historique du site et l'intégration des opportunités ou contraintes environnementales du site dans la conception du quartier ;

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord a été soumis à la participation du public par voie électronique du 30 septembre au 1^{er} novembre 2019 et a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2019.05/125-1 du 11 décembre 2019 susvisée ; que le dossier de réalisation a été adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/027 du 9 juin 2021 susvisée ;

CONSIDERANT que le programme des constructions prévoit la réalisation d'environ 45 000 m² de surface de plancher (SDP) à vocation économique, répartis de la manière suivante :

- 20 000 m² de SDP environ de bureaux ;
- 25 000 m² de SDP environ d'entrepôts ;

CONSIDERANT que la programmation vise à accueillir des programmes de bureaux et d'entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI ; que le maillage de la zone sera assuré par la création d'une voirie interne permettant de desservir l'ensemble des futurs lots de la ZAC ; que le programme des équipements publics est constitué des équipements d'infrastructures comprenant les voiries et liaisons douces projetées ainsi que de l'ensemble des réseaux de desserte nécessaires à l'alimentation des lots d'activités ;

CONSIDERANT que le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord représente une emprise foncière d'environ 8 hectares, répartie sur les 14 parcelles et 3 parties de parcelles suivantes :

- Les parcelles cadastrées section AB n°33, 45, 366, 484, 497, 505, 507, 509, 524, 529, 530, 532, 534, 535 ;
- Deux parcelles non cadastrées DNC ;
- Une partie des parcelles cadastrées section AB n°483, 496 et 508 ;

CONSIDERANT que la propriété foncière actuelle au sein de la ZAC s'organise de la manière suivante :

- Environ 74 % des parcelles sont sous maîtrise foncière publique et appartiennent à l'aménageur. Ces parcelles représentent une superficie totale d'environ 6 hectares ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

- Environ 15 % des parcelles sont détenues par la Sarl Parnassa (soit 12 860 m²) ;
- Environ 11 % des parcelles sont détenues par la SCI du Mesly (soit 9 255 m²) ;

CONSIDERANT que c'est dans ce cadre que, par délibération n°CT2020.4/044 en date du 7 octobre 2020, le conseil de territoire a décidé d'initier la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement ;

CONSIDERANT que la ZAC de la Ballastière Nord ayant fait l'objet d'une étude d'impact, le dossier de déclaration d'utilité publique a été rédigé conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux dossiers d'enquête publique tenant aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

CONSIDERANT que l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral du 5 octobre 2021 et s'est déroulé du 8 novembre au 8 décembre 2021 inclus ;

CONSIDERANT que le procès-verbal de synthèse reprend l'ensemble des observations émises par le public et le commissaire enquêteur ; qu'un mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur par voie électronique le 21 décembre 2021 ;

CONSIDERANT que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 10 janvier 2022 ;

CONSIDERANT que dans son rapport, le commissaire enquêteur :

- Recommande :
 - De mutualiser et coordonner les actions avec l'entreprise Valentin pour le traitement des espèces végétales invasives présentes sur sa parcelle ;
 - D'exercer une surveillance accrue au moment du chantier Valentin sur la zone d'évitement située à l'est en limite de leur parcelle ;
 - A la SPLA de se rapprocher de la SCI du Mesly pour revoir les conditions d'un échange transactionnel dans le cas où elle souhaiterait poursuivre son activité de bailleur dans le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord ;
- Emet un avis favorable sur la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes, assorti de la réserve suivante : « que l'aménageur, en relation avec la Ville de Limeil-Brévannes et Grand Paris Sud Est Avenir, devra informer la population, et celle des Temps Durables en particulier, du calendrier des travaux et des nuisances

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

inhérentes par tout moyen adéquat et si possible par une réunion publique » ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au terme de l'enquête publique, GPSEA doit se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder 6 mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT que par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.123-16 du code de l'environnement et R.112-23 du code de l'expropriation et compte tenu de la réserve formulée par le commissaire enquêteur sur l'information à la population, et celle des Temps Durables en particulier, du calendrier des travaux et des nuisances inhérentes, par tout moyen adéquat, il convient également de se prononcer sur la réitération de la demande de DUP auprès de la Préfecture ;

CONSIDERANT que conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, la déclaration de projet :

1) Mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête publique et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général ; qu'à ce titre, le programme d'aménagement issu de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brevannes constitue un projet d'intérêt général pour les motifs suivants :

- Le développement d'une nouvelle centralité économique au nord de la commune, en cohérence avec les projets structurants du territoire (Câble A, Tégéval, requalification de la rue Paul Valéry...);
- La constitution d'un tissu d'activités, créatrices d'emplois ;
- L'aménagement d'un secteur en friche urbaine par le déploiement d'une zone d'activité économique au traitement urbain et paysager qualitatif, assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ;
- Le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables ;
- La réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et au tissu voisin ;

2) Prend en considération l'étude d'impact, et le résultat de la consultation du public ; qu'à ce titre :

- S'agissant de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : L'étude d'impact, rédigée en 2019 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC de la Ballastière Nord a donné lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation de la part de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). Dans le cadre de la demande de DUP et conformément aux articles L.122-1-1 et R.123-8 du code de l'environnement, une actualisation de l'étude

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022**

d'impact (jointe au dossier de DUP) a ainsi été réalisée en septembre 2020, transmise à la MRAe, qui dans son avis du 30 décembre 2020, a estimé que l'étude d'impact devait comprendre au sens de l'évaluation environnementale, le projet global incluant en plus de la ZAC, l'opération Valentin. La SPLA GPSEAD a complété l'étude d'impact de plusieurs études supplémentaires (études trafic, acoustique, air et santé, de potentiel en énergies renouvelables). La MRAe a rendu un nouvel avis le 30 juin 2021 constatant que les impacts sont globalement mieux étudiés et émettant de nouvelles recommandations (préciser la programmation des activités, assurer les conditions de rétablissement de la biodiversité, justifier les solutions d'approvisionnement étudiées, réaliser un suivi de la qualité de l'air). L'aménageur a répondu aux recommandations de la MRAe et actualisé l'étude d'impact en conséquence ;

- S'agissant de la consultation du public : la concertation sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil de territoire du 14 décembre 2016 susmentionnée. Lors de la séance du 23 mai 2018, le conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation préalable. Avant son approbation par délibération du conseil de territoire du 11 décembre 2019, conformément aux articles L.122-1-1 et L.123-19 et suivants du code de l'environnement, le projet de dossier de création de la ZAC, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique, organisée sur le site internet de Grand Paris Sud Est Avenir, du 30 septembre 2019 au 1er novembre 2019 ;

3) Indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique : au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que du mémoire en réponse de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement transmis au commissaire enquêteur le 21 décembre 2021, l'aménageur, en lien avec Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de Limeil-Brévannes, informera la population, et celle des Temps Durables en particulier, du calendrier des travaux et des nuisances inhérentes par tout moyen adéquat. Les modalités d'information de la population seront définies selon les orientations souhaitées par la Ville de Limeil-Brévannes, conformément à la charte de gouvernance partagée de la compétence du Territoire en matière d'aménagement ;

4) Compte les éléments mentionnés au I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement : sont ainsi joints à la déclaration de projet, l'étude d'impact ainsi que le résultat de la consultation du public.

CONSIDERANT enfin, qu'il convient de solliciter l'arrêté de cessibilité des parcelles concernées auprès de la Préfecture ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 9 FÉVRIER 2022

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 03 FEVRIER 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : PRONONCE l'intérêt général de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes au vu de la déclaration de projet, ci-annexée.

ARTICLE 2 : REITERE la demande de déclaration d'utilité publique auprès de la Préfecture du Val-de-Marne.

ARTICLE 3 : SOLLICITE l'arrêté de cessibilité des parcelles concernées auprès de la Préfecture.

FAIT A CRETEIL, LE NEUF FÉVRIER DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220209-lmc131638-DE-1-1

Déclaration de Projet
ZAC de la Ballastière Nord
à Limeil-Brévannes
Etablissement Public Territorial
GPSEA

1 - Préambule

2 - Objet de l'opération

3 - Intérêt général de l'opération ZAC de la Ballastière Nord

4 - Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité
environnementale

5 - Résultats de l'enquête publique

6 - Conclusion

1. PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes a été créée par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/125-1 du 11 décembre 2019. La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) a été désignée aménageur de la ZAC aux termes d'un traité de concession approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018.

Par ailleurs, en date du 15 juillet 2019, l'Autorité environnementale a émis une note d'information relative à l'absence d'observation sur le projet de la ZAC de la Ballastière Nord, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

Par délibération n°CT2020.4/044 du 7 octobre 2020, le conseil de territoire a initié la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SPLA GPSEAD.

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral du 5 octobre 2021 et s'est déroulée du 8 novembre au 8 décembre 2021 inclus.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 10 janvier 2022.

La présente déclaration de projet a pour objet, conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, de permettre aux responsables de projets publics susceptibles d'affecter l'environnement d'en affirmer l'intérêt général.

La présente déclaration de projet :

- Mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général ;
- Prend en considération l'étude d'impact, les avis émis sur l'étude d'impact et les résultats de la consultation du public conduite selon les dispositions du V de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- Indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique ;
- Comporte les éléments mentionnés au I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

2. OBJET DE L'OPERATION

Le périmètre du projet et son contexte

Le projet d'aménagement du quartier de la Ballastière Nord, situé au nord de la commune de Limeil-Brévannes, s'étend sur environ 11,2 ha. La ZAC de la Ballastière Nord s'étend sur un périmètre de 8,92 hectares environ, tel que défini dans le dossier de création de la ZAC et délimité comme suit :

- A l'ouest et au nord, par la RD110 construite en 2011 afin de rabattre le trafic vers la R406 ;
- Au sud, par la rue Paul Valéry qui sépare le projet de ZAC du front nord de l'écoquartier des Temps Durables réalisé en 2010 ; la partie au sud-est, non incluse dans le périmètre de ZAC est occupée par un terrain sur lequel la Société Valentin souhaite développer un projet immobilier et une centrale biomasse qui alimente le réseau de chaleur du quartier des Temps Durables ;
- A l'est, par la zone d'activités logistiques Albert Garry, créée en 1997 couvrant une superficie d'environ 18 ha. L'accès aux entrepôts se fait par la rue Albert Garry qui prolonge la rue Paul Valéry vers le rond-point Henri Dunant (RD 101/RD205).

Utilisé en tant que parcelles maraîchères jusque dans les années 1950, le site est devenu une carrière à ciel ouvert pour l'extraction de sables et de graviers jusqu'à atteindre la nappe phréatique. Son comblement s'est fait à partir de 1990 par des remblais hétérogènes de mauvaise qualité et pollués.

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

- L'entreprise Valmat, qui représente une emprise de 20 000 m² entièrement artificialisée, a une activité de stockage de palettes ; elle a cessé son activité fin 2021 ;
- Un parc de stationnement pour véhicules légers au sud de l'ancien site LGD (actuellement fermé) ;
- L'entreprise CAP d'une surface de 5000 m² est la base arrière des chantiers du Grand Paris Express et stocke du matériel de chantier (l'aire de stockage de camions Easy Rental route n'est plus présente sur le site en 2021) ;
- L'entreprise Suez Sita Sanitra Services, requalifiée OSIS, d'une surface d'environ 5000 m² a une activité de nettoyage des lieux publics avec du stationnement et un bâtiment modulaire ;
- Des zones gravillonnées ;
- Une zone en friche en partie arborée ;
- Une piste d'accès au centre du secteur via le giratoire de la RD110.

Pour répondre aux orientations générales d'urbanisme et d'aménagement soutenues par la ville pour conduire l'évolution de Limeil-Brévannes à l'horizon 2030, notamment en matière de développement de l'activité économique et commerciale, la Ville et le Territoire ont engagé des études en vue de la création d'un nouveau quartier à vocation économique sur le site de la Ballastière Nord, dernier grand foncier disponible à vocation économique, situé à proximité d'infrastructures routières et de transport sur la ville.

Pour mener à bien ce projet, Grand Paris Sud Est Avenir a pris l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), par délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/186 en date du 14 décembre 2016.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2019.05/125-1 en date du 11 décembre 2019, Grand Paris Sud Est Avenir a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Ballastière Nord. La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) a été désignée aménageur de la ZAC par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018, aux termes d'un traité de concession d'aménagement signé en date du 9 novembre 2018. Enfin, le dossier de réalisation de la ZAC de la Ballastière Nord a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/027 en date du 9 juin 2021.

Objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de l'opération d'aménagement sont les suivants :

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

Les études lancées par GPSEA ont permis d'aboutir au projet présenté ci-dessous qui répond aux enjeux suivants :

- La constitution d'un tissu d'activités en optimisant les aménagements ;
- Une insertion urbaine assurant une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités ;

- Le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables ;
- La réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et au tissu voisin ;
- La réinscription du site dans un développement paysager au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés ;
- La prise en compte de l'historique du site et l'intégration des opportunités ou contraintes environnementales de site dans la conception du quartier.

Le projet de ZAC concerne une emprise d'environ 9 ha avec trois îlots à vocation économique et les aménagements nécessaires. La programmation économique tend vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des locaux d'activités à vocation artisanale et à destination des PME/PMI, en accession ou en location. La programmation comprendra ainsi des activités génératrices d'emplois.

Le programme des constructions prévoit la réalisation d'environ 45 000 m² de surface de plancher (SDP) à vocation économique, répartis de la manière suivante :

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

Le projet prévoit par ailleurs un réaménagement des espaces publics et paysagers au droit du site. Au-delà de leur vocation de desserte du quartier, les espaces publics ont été conçus comme des espaces paysagers répondant aux objectifs :

- Traiter les eaux de pluie grâce à des noues ;
- Préserver la biodiversité, de maintenir les espèces en place, et d'offrir un habitat similaire aux espèces ;
- Offrir aux salariés des accès sécurisés et végétalisés ;
- Offrir aux habitants proches une promenade verte dans la continuité de la Tégéval.

La desserte routière des différents lots se fera par une voie à sens unique partant du rond-point nord sur la RD110 et débouchant sur la RD 110 au sud du rond-point ; l'objectif étant de diriger le trafic routier vers l'extérieur de la ville et ainsi de limiter les nuisances. Les piétons circuleront sur les voies piétonnes construites le long de la voie interne et également depuis la rue Paul Valéry. Cette voie piétons sera doublée d'une piste cyclable et l'ensemble deviendra une voie verte largement arborée. Ainsi, l'accès piétons et cyclistes depuis le centre-ville de Limeil-Brevannes et depuis la station du câble A sera aisé, sécurisé et végétalisé.

Le projet et les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ont été

élaborés afin d'intégrer le projet dans l'environnement existant :

- Un traitement du front urbain le long de la rue Paul Valéry proposera un volume de construction d'une hauteur de 2 étages seulement, afin de maintenir un accès au ciel et au paysage depuis les logements ;
- Le parti architectural retenu, toiture en pente et ouvertures verticales, matériaux de teinte sobre, offrira des façades qualitatives face aux immeubles d'habitation. Ces immeubles sont réservés à une affectation bureaux, qui apportera dynamisme et calme, et assurera une transition entre l'habitation et les activités économiques ;
- Une attention particulière portée sur l'immeuble qui fera face à la future station des Temps Durables du téléphérique urbain. Cet immeuble participera à la qualification de l'entrée de ville par le rond-point Saint John Perse ;
- Un travail de couture urbaine sera réalisé rue Paul Valéry. Ainsi une large prairie fleurie, une allée piétonne en stabilisé de 4m et un alignement d'arbres le long de la chaussée existante prendront place permettant :
 - o D'assurer la continuité des cheminements piétons et cyclistes ;
 - o De créer des noues pour gérer les eaux de pluie ;
 - o D'offrir un habitat aux espèces protégées, présentes sur le site : oiseau (tarier pâtre, linotte mélodieuse, chardonneret élégant, faucon crécerelle, martinet noir, moineau domestique, pouillot véloce, pinson des arbres), chauves-souris et insectes ;
 - o D'envisager à long terme le passage d'un transport en commun en site propre reliant Sucy à Orly ;
 - o De donner une respiration végétale aux habitants ;
- Un travail sur les accotements de la RD 110 sera réalisé pour assurer le prolongement de la rue Saint John Perse et passer d'un statut de route départementale à une avenue urbaine ;
- Une reconstitution de la trame verte et le maintien des connexions avec les corridors écologiques existants le long de la N406, de la voie TGV. Ainsi :
 - o De larges bandes végétalisées prennent place le long des voiries ;
 - o Les limites public/privé sont traitées en végétal ;
 - o Les limites entre lots privés sont constituées de haies de 6m d'épaisseur.

Le foncier du projet

La structure foncière existante

Comprenant 14 parcelles et 3 parties de parcelles, le périmètre de la ZAC de la Ballastière Nord représente une emprise foncière d'environ 9 ha.

Les références cadastrales des parcelles concernées appartiennent à la section AB et sont les suivantes : AB 33, AB 45, AB 366, AB 484, AB 497, AB 505, AB 507, AB 509, AB 524, AB 529, AB 530, AB 532, AB 534, AB 535 et 2 parcelles non cadastrées. Soit une superficie de 84 990 m².

Les parties des 3 parcelles AB 483, AB 496 et AB 508 forment les accotements de l'axe structurant qu'est la route départementale 110 et sont la propriété du département du Val de Marne (parcelle AB 496) et de Grand Paris Aménagement (parcelle AB 483 et AB 508 et celle DNC entre AB 483 et AB 505). Elles représentent les accotements de la RD 110 et une superficie de 4 214 m².

La propriété foncière au sein de la ZAC (hors axe structurant route départementale 110) s'organise ainsi :

- 74 % des parcelles (soit 62 409 m² sur 84 990m²), sont sous maîtrise foncière publique et appartiennent à GPSEAD ;
- 15 % des parcelles sont détenues par la Sarl Parnassa (soit 12 860 m² sur 84 990m²), ;
- 11 % des parcelles (soit 9 255 m² sur 84 990m²) sont détenues par la SCI du Mesly.

Le programme

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

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

Le plan de découpage des lots s'articule autour de la création d'une voirie interne qui permet de desservir l'ensemble des lots. Accessible par le rond-point situé au nord de la ZAC sur la RD 110, cette voie débouche sur la partie ouest de la même route départementale, afin d'assurer un maillage efficace.

Le découpage des lots est organisé de façon à assurer aux futurs preneurs des emprises suffisantes pour la construction du bâti, des aires de stationnement et des espaces verts. Les locaux d'activités proprement dites sont développées plutôt au nord de la ZAC, tandis que le sud offre un front bâti avec des immeubles de bureaux dont la hauteur peut aller jusqu'à R+2.

Le plan de découpage prévisionnel ci-après permet la création de 9 lots, avec des superficies allant de 3.200 m² à 11.700 m² environ. Ce découpage correspond aux demandes exprimées par les preneurs potentiels contactés et a pour objectif de garantir une offre suffisamment variée pour répondre aux attentes des futures entreprises.

Le programme des équipements publics est constitué des voiries et liaisons douces projetées dans la ZAC de la Ballastière Nord, ainsi que de l'ensemble des réseaux de desserte nécessaires à l'alimentation des lots d'activités (cf programme des équipements publics joint au dossier).

3. INTERET GENERAL DU PROJET

Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées sur le secteur confèrent à l'opération son caractère d'intérêt général.

Ce projet d'aménagement vise :

- Le développement d'un nouveau quartier à vocation économique

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

Par ailleurs, il existe une réelle demande émanant du marché pour un produit immobilier alliant bureaux et espaces destinés à l'activité, demande qui perdure faute d'offre à proximité dans ce secteur.

La distribution des lots au sein de la ZAC offre des parcelles de surface variée, de 3 000 à 13 300 m². Cette offre diversifiée permet d'intéresser des acquéreurs tant investisseurs que futurs propriétaires. Cette offre attire également tout type de structure allant de l'artisan, aux entités régionales de groupes nationaux ou internationaux, en passant par les TPME et PME/PMI. Elle évite l'implantation de plateformes logistiques similaires à celles de Ballastière Est, génératrice de trafic, de nuisances sonores et de très peu d'emplois.

- La création d'emplois

La commercialisation des lots a démarré fin 2018, avec l'établissement de premiers contacts en vue de l'implantation d'activités sur la partie nord de la ZAC. Un fort engouement a eu lieu. 7 lots sur 9 ont fait l'objet de promesses de vente signées.

L'investissement prévu par les entreprises privées sur le secteur est de l'ordre de 70 millions d'euros. Une part de cet investissement correspond à la cession des terrains et permet de financer les travaux de viabilisation et de création des équipements publics.

Au regard des projets d'installation des entreprises connus en 2020, plus de 1 150 personnes viendraient travailler sur la ZAC. La densité d'emplois projetée serait d'environ 135 emplois/ha.

- L'aménagement d'un secteur actuellement en friche et la requalification d'une emprise polluée

L'histoire du site, terres maraichères, puis carrière, puis décharge à ciel ouvert, avec notamment une butte illégale de déchets de 150 000 m³ qui a occupé l'espace pendant 10 ans, livre un terrain constitué de remblais pollués sur une hauteur variant de 7 à 15m.

Les terrains dans leur occupation actuelle sont délaissés en majeure partie. Seul un quart du site est exploité de façon peu qualitative.

Une végétation anarchique, et souvent invasive, a envahi l'espace et laisse entrevoir un paysage dégradé.

Ces terrains pollués font face à un écoquartier résidentiel.

Cette emprise polluée ne pourrait supporter des constructions dédiées à un autre usage que celui d'activités. C'est pourquoi l'implantation d'un nouveau quartier à vocation économique a été étudiée et retenue sur le site de la Ballastière.

L'implantation de la ZAC dans le quartier de la Ballastière présente les avantages de traiter les sols pollués et de créer un pôle économique conséquent.

- La dynamisation du quartier, avec le renforcement de l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables et la réalisation d'espaces publics qualitatifs adaptés

Ce quartier Ballastière va changer de visage du fait des différents projets connexes à celui de la ZAC de la Ballastière Nord :

- o Arrivée du téléphérique urbain Câble A et construction de la station des Temps Durables au niveau du rond-point Saint John Perse ;
- o Réaménagement du carrefour Saint John Perse/Paul Valéry ;
- o Requalification de la rue Paul Valéry ;
- o Finalisation du projet de la coulée verte Tégéval ;
- o Réalisation de la nouvelle allée piétonne de la ZAC dans le prolongement de l'allée Albertine Sarrasin dans le quartier des Temps Durables.

Ainsi, une synergie va s'opérer avec le quartier résidentiel des Temps Durables (1 250 logements) en apportant

- aux commerces une clientèle supplémentaire,
- à ses habitants des emplois,
- à tous un environnement paysager, apaisé et qualitatif.

4. PRISE EN CONSIDÉRATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La MRAe a été saisie pour avis par Grand Paris Sud Est Avenir sur une première version de l'étude d'impact le 7 mai 2019 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC de la Ballastière Nord, donnant lieu à une note d'information en date du 8 juillet 2019 relative à l'absence d'observation sur ce projet. Le dossier de création de la ZAC comprenant notamment l'étude d'impact et la note d'information de la MRAe a été soumis pour avis aux personnes publiques intéressées puis à la consultation du public par voie électronique, conformément aux dispositions du paragraphe V de l'article L.122-1 et de l'article L.123-19 du code de l'environnement. La Ville de Limeil-Brévannes a rendu son avis en date du 17 septembre 2019 ; le Département du Val-de-Marne a quant à lui rendu son avis en date du 5 septembre 2019. La participation du public par voie électronique s'est déroulée du 30 septembre au 1^{er} novembre 2019. Aucune observation du public n'a été recueillie sur le registre dématérialisé créé à cet effet.

Dans le cadre de la demande de DUP, la MRAe a émis le 30 décembre 2020 un avis sur l'étude d'impact actualisée en septembre 2020, dans lequel ses principales recommandations portent sur les points suivants :

- Faire porter l'étude d'impact sur l'ensemble des composants du projet, au sens de l'évaluation environnementale ;
- Assurer les conditions de rétablissement de la biodiversité constatée sur le site notamment par une localisation au sein d'espaces identifiés comme corridors écologiques des compensations à la destruction de 6.6ha de terrains naturels ;
- Indiquer les critères qui présideront au choix d'évacuer ou non les sols pollués, d'approfondir les analyses de risques sanitaires conformément aux recommandations de l'ARS ;
- Réaliser une étude de déplacement et de stationnement ;

D'étendre l'évaluation des consommations énergétiques à l'ensemble des usages et activités du projet (bâtiments et équipements des activités, déplacements), de détailler les scénarios d'approvisionnement en énergie et de préciser les exigences en matière de consommation énergétique à l'égard des acquéreurs de lots de la ZAC ;

L'étude d'impact complétée a fait l'objet d'un nouvel avis de la MRAe le 30 juin 2021, qui constate que les impacts sont globalement mieux étudiés. De nouvelles recommandations demandent :

- De préciser la programmation des activités prévues au sein du projet et les impacts associés (notamment le trafic routier de poids lourds, les consommations d'électricité, et la pollution sonore) ;
- D'assurer les conditions de rétablissement de la biodiversité constatée sur le site impacté notamment par une localisation au sein d'espaces identifiés comme corridors écologiques (sous réserve de leur pérennité foncière) des compensations à la destruction de 6,6 ha de terrains naturels ;
- De justifier dans les solutions d'approvisionnement étudiées, le choix de ne pas inclure de source d'énergie renouvelable solaire et/ou géothermique, tel que préconisé dans le préambule de l'étude énergétique ;

- De réaliser un suivi de la qualité de l'air et de l'exposition des intervenants lors des travaux, notamment là où des poches de biogaz pourraient être libérées, prévoir en conséquence un dispositif d'alerte aux dégazages et indiquer si un suivi des gaz de sols sera réalisé en phase d'exploitation..

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

5. RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis du Commissaire enquêteur

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

En application de l'arrêté préfectoral n° 2021/03543 en date du 5 octobre 2021, l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC Ballastière Nord s'est déroulée du 8 novembre au 8 décembre 2021. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par cet arrêté, à savoir :

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

La publicité de l'enquête a été réalisée au moyen de parutions dans les journaux (Le Parisien et Les Echos), par voie d'affichage, sur le portail internet des services de l'État dans le Val de Marne et le portail internet de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir.

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

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

Après avoir analysé le dossier, réalisé une visite de site et assuré des échanges avec la Ville de Limeil-Brévannes, la SPLA GPSEAD et les services de la DRIEE, et après examen des observations reçues au cours de l'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal (PV) de synthèse qui a été envoyé à la préfecture et à la SPLA GPSEAD par courrier et par voie électronique le 12 décembre 2021.

À réception du PV de synthèse, la SPLA a rédigé un mémoire en réponse qui a été adressé à Monsieur le commissaire enquêteur le 21 décembre 2021 par voie électronique.

En retour, Monsieur le commissaire enquêteur a remis par voie électronique le 10 janvier 2022 son rapport, avis et conclusions qui sont rapportées ci-dessous :

AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Intérêt Public du projet de la ZAC Ballastière Nord, assorti de la **réserve** suivante : « *L'aménageur, en relation avec la Ville de Limeil-Brévannes et le GPSEA devra informer la population, et celle des Temps Durables en particulier, du calendrier des travaux et des nuisances inhérentes par tout moyen adéquat et si possible par une réunion publique.* »

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

L'aménageur s'engage par courrier en date du 1er février 2022 à prendre attache avec la commune et le territoire afin de mettre en place les outils de communication visant à informer la population de Limeil-Brévannes du calendrier des travaux. La SPLA propose de rédiger un article pour le journal mensuel de la ville et de publier cet article sur les sites de l'EPT GPSEA et de la Ville.

Nature et motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que du mémoire en réponse de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement transmis au commissaire enquêteur le 21 décembre 2021, il n'y a pas de modifications apportées au projet. L'aménageur, en lien avec Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de Limeil-Brévannes, informera la population, et celle des Temps Durables en particulier, du calendrier des travaux et des nuisances inhérentes par tout moyen adéquat, tel que précisé dans son courrier en date du 1er février 2022. Les modalités d'information de la population seront définies selon les orientations souhaitées par la Ville de Limeil-Brévannes, conformément à la charte de gouvernance partagée de la compétence du Territoire en matière d'aménagement.

6. CONCLUSION

En conclusion, l'intérêt général de l'opération en termes social, économique, urbain et environnemental a été démontré au travers du dossier de déclaration d'utilité publique de la ZAC Ballastière Nord et réaffirmé dans le cadre de la présente déclaration de projet.