



PRÉFET DU VAL DE MARNE

PRÉFECTURE DU VAL-DE-MARNE

Créteil, le **26 NOV. 2018**

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° 2018/ 3902.

**déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté
« La Charmeraie »
sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger**



**Le préfet du Val-de-Marne,
chevalier de la Légion d'Honneur ;
chevalier de l'Ordre National du Mérite ;**

- **VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10, et L. 5219-2 et suivants ;
- **VU** le code général de la propriété des personnes publiques ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;
- **VU** le code de l'environnement, et en particulier ses articles L. 122-1 et suivants, R. 122-13 et R. 122-14 ;
- **VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 121-1 à L. 121-5 et L. 122-1 et suivants, L. 122-6 et L. 132-2 ;
- **VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- **VU** le décret n° INTA1704115D du 24 février 2017 portant nomination de Monsieur Laurent Prévost en qualité de préfet du Val-de-Marne ;

- **VU** la délibération n° 2014-37 du 7 février 2014 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé le dossier de création de la ZAC « La Charmeraie » ;
- **VU** la délibération n° 2015-105 du 29 juin 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé la désignation de la Société d'aménagement des villes du Val-de-Marne (SADEV 94) en qualité de concessionnaire de la ZAC « La Charmeraie » et le contrat de concession ;
- **VU** la délibération n° 2017-87 du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « La Charmeraie » ;
- **VU** la délibération n° 2017-86 du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger a approuvé le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et du dossier de réalisation de la ZAC « La Charmeraie » ;
- **VU** les avis de l'autorité environnementale n° EE-853-13 en date du 13 janvier 2014 et n° EE-1269-17 en date du 9 mai 2017 sur le projet de création de la ZAC « La Charmeraie » à Boissy-Saint-Léger ;
- **VU** la réponse écrite apportée à l'avis précité par Sadev 94 (Dossier DUP - Pièce F – Annexe « Complément apporté suite à l'Avis délivré par l'Autorité Environnementale en date du 09 mai 2017 sur le projet de création de la ZAC la Charmeraie sur le site du Centre Commercial Boissy 2 à Boissy-Saint-Léger ») ;
- **VU** la délibération N° CT2018.2/033-1 du 4 avril 2018 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » relative à la mise en œuvre de la compétence « aménagement du territoire » ;
- **VU** la délibération N° CT2018.5/088-1 du 26 septembre 2018 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial 11 « Grand Paris Sud Est Avenir » relative à la déclaration de projet de la ZAC « La Charmeraie » à Boissy-Saint-Léger ;
- **VU** la décision n° E18000036/77 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun en date du 22 mars 2018 portant désignation de Mme Aurélie Ingrand en qualité de commissaire enquêteur ;
- **VU** mon arrêté n° 2018/1758 du 22 mai 2018 portant ouverture d'une enquête unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, du lundi 18 juin 2018 au mercredi 18 juillet 2018 et relative au projet d'aménagement de la Zone

d'Aménagement Concerté « La Charmeraie » sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger ;

- **VU** le rapport et les conclusions de Mme Aurélie Ingrand, commissaire enquêteur, formulant un avis favorable et sans réserve à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « La Charmeraie » sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger ;
- **VU** le courrier en date du 8 octobre 2018 de Mme Anaïs Reytier, chargée d'opération à la Sadev 94, sollicitant du préfet du Val-de-Marne un arrêté de DUP relatif au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « La Charmeraie » sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger ;

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC « La Charmeraie » permet de renforcer l'attractivité de la commune de Boissy-Saint-Léger par le développement d'une offre foncière qualitative favorisant la mixité sociale tout en mettant en œuvre une requalification globale du site se traduisant par :

- la restructuration du centre commercial, l'amélioration de son accessibilité et de son insertion dans le périmètre de ZAC ;
- l'amélioration de l'accès à la gare RER A « Boissy-Saint-Léger » ;
- la création ou rénovation d'équipements publics ;
- la valorisation des espaces paysagers ;

Considérant l'intérêt que présente le projet d'aménagement de ZAC « La Charmeraie » en terme de constructions de logements au regard de la tension du marché immobilier local et de la pression démographique constante ;

Considérant la présence au sein du périmètre de la ZAC « La Charmeraie » du centre commercial dénommé « Boissy 2 », handicapé par une offre commerciale peu attractive se traduisant par un taux de vacance de 64 % ;

Considérant enfin que la surface de la ZAC « La Charmeraie » est de 69 692 m² et que la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94), désignée aménageur du site, n'est pas en mesure d'acquiescer à l'amiable les terrains et baux commerciaux au sein de ce périmètre ;

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

A R R E T E :

ARTICLE 1^{er} : est déclaré d'utilité publique, au profit de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94), le projet d'aménagement de la ZAC « La Charmeraie » sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger ;

Conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un plan périmétral et un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération sont annexés en pièces n° 1 et 2 au présent arrêté ;

ARTICLE 2 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter de la date du présent arrêté par la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94) ;

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L. 122-6 du code de l'expropriation, « lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale ». L'acte prononçant la cessibilité précisera l'emplacement de la ligne divisoire ;

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions combinées des articles L.122-1 et R.122-14 du code de l'environnement, l'annexe 3 du présent arrêté mentionne les mesures à la charge de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94) destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs et notables potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine, et les modalités de suivi associées ;

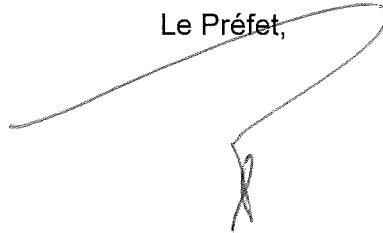
ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Boissy-Saint-Léger pendant un mois et fera l'objet d'une mention publiée dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne. Le dossier sera consultable en mairie de Boissy-Saint-Léger et en préfecture du Val-de-Marne (DCPPAT/BEPUP) aux heures ouvrables ;

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale ;

ARTICLE 7 : La secrétaire générale de la préfecture du Val-de-Marne, le Président de l'Etablissement Public Territorial 11 « Grand Paris Sud Est Avenir », le maire de la commune

de Boissy-Saint-Léger et le directeur général de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV 94), sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans la commune concernée et publié dans le recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

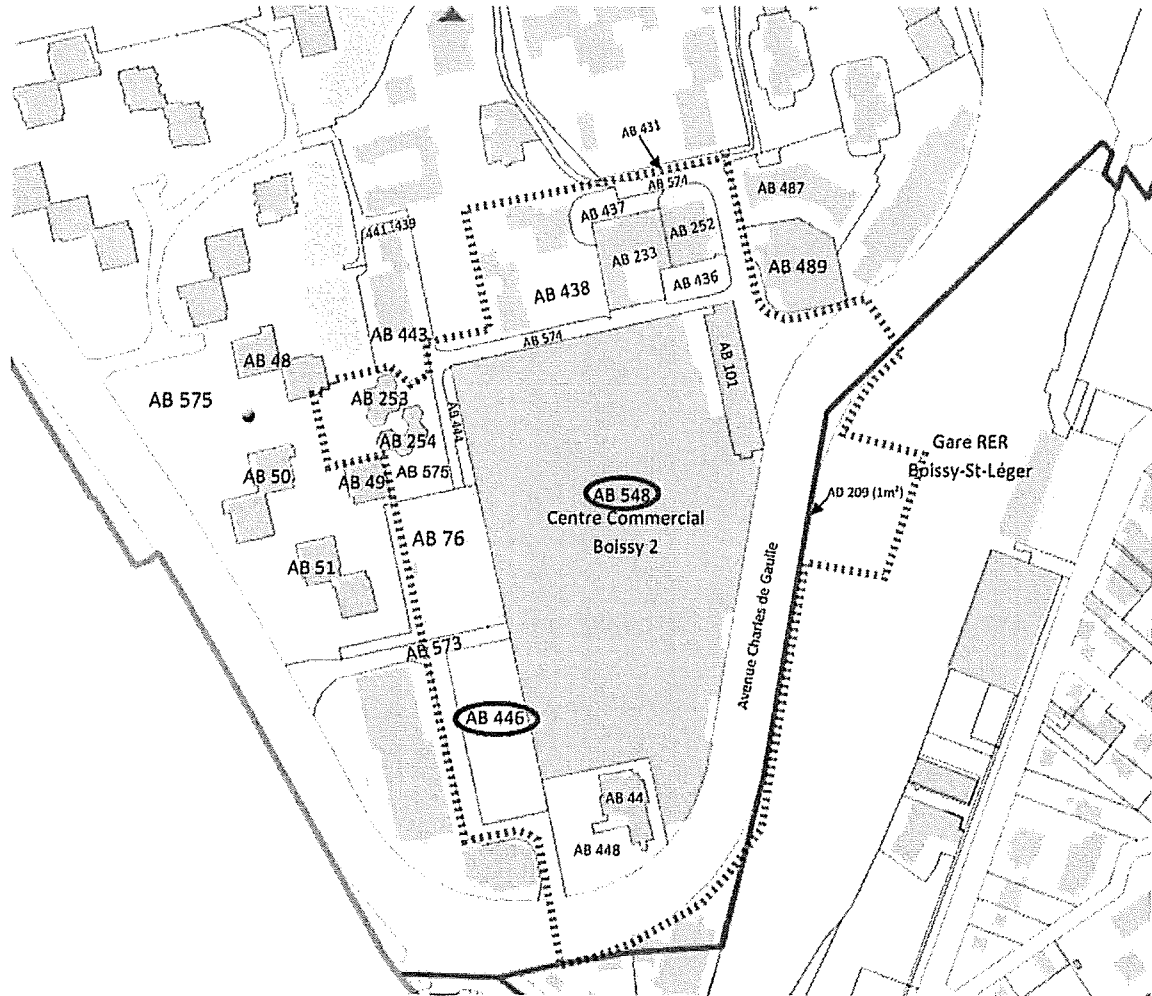
Le Préfet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop that starts from the left, goes up and over, then comes down and loops back to the left, ending in a small, stylized flourish.

Laurent PREVOST

Pièce jointe – Parcelles concernées par l'arrêté de DUP

CADASTRE // ZAC la Charmerie // Boissy St Léger // Parcelles objet de l'arrêté de cessibilité AB 548 et AB 446



VU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU 26/11/18

LE PREFET,

Le Préfet du Val-de-Marne

Laurent PREVOST

Déclaration de Projet
ZAC la Charmeraie
à Boissy-Saint-Léger
Etablissement Public Territorial
GPSEA

~~QU'IL RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU 26/11/18~~
~~LE PREFET;~~

~~Le Préfet du Val-de-Marne~~

~~Laurent PREVOST~~

1 - Préambule

2 - Objet de l'opération

3 - Utilité publique de l'opération ZAC la Charmeraie

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- Préambule

Par délibération en date du 14 décembre 2012, la Ville de Boissy-Saint-Léger décide d'engager la concertation préalable à l'opération de restructuration urbaine du site du centre commercial Boissy 2, et d'approuver les objectifs et les modalités de concertation.

Par délibération du 7 février 2014, la Ville de Boissy-Saint-Léger approuve le dossier de création de ZAC, crée la ZAC la Charmeraie et précise le programme prévisionnel des constructions :

- 650 logements répartis sur environ 46 461 m², dont 600 en accession libre et 50 en accession à prix maîtrisé ;
- La reconstitution du foyer de travailleurs géré par Adoma, sous réserve de réunir les financements nécessaires ;
- 4 690 m² environ de commerces et services ;
- 2 842 m² environ de locaux mixtes d'activités ;
- Des équipements publics : reconstitution des salles de la pinède dans un espace clos et couvert (650 m²) et revalorisation de l'entrée de la gare RER (sous réserve du programme des équipements publics) ; des liaisons au sud du quartier de la Haie Griselle (piéton, personne à mobilité réduite, cycle, voiture), et la création d'environ 200 places de stationnement public.

Le projet s'inscrit dans une démarche de revalorisation de l'ensemble des terrains du site de Boissy 2. L'aménagement du secteur sera l'occasion de reconquérir un vaste espace désuet et d'amorcer une dynamique nouvelle de développement économique et urbain sur le territoire.

À travers ce projet, la ville de Boissy-Saint-Léger souhaite :

- Développer une offre foncière sur un site de qualité pour conforter l'attractivité de ce secteur de la ville, stratégique et en pleine évolution,
- Favoriser la mixité sociale et l'accès aux logements dans un secteur francilien en demande,
- Implanter du commerce en rez-de-chaussée pour améliorer leur visibilité et leur proximité,
- Reconstruire les salles de la Pinède devenues obsolètes,
- Offrir aux habitants et usagers une image attractive et valorisante du site par une composition urbaine et architecturale de qualité,
- Offrir aux habitants et usagers des places de stationnement publiques et privées en nombre suffisant,
- Constituer les articulations urbaines et liaisons fonctionnelles entre ce site et les autres quartiers et secteurs alentours, afin de les associer pleinement à l'essor du territoire,
- Promouvoir un environnement qualitatif avec des infrastructures et espaces publics qui apporteront aux habitants du quartier une amélioration de leur cadre de vie.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence et par délibération en date du 29 juin 2015, la Ville de Boissy-Saint-Léger décide de confier la mise en œuvre de la ZAC à Sadev 94. Le traité de concession d'aménagement est signé le 23 septembre 2015. Ce dernier fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant.

Par délibération en date du 28 avril 2017, la Ville s'engage dans le processus de DUP.

Par délibération en date du 21 septembre 2017, la Ville approuve le dossier de réalisation de ZAC et le programme des équipements publics.

Par délibération en date du 4 avril 2018, le Conseil de Territoire (GPSEA) rapporte la délibération du conseil de territoire n°CT207.7/120-7 du 13 décembre 2017 relative à la définition de la compétence en matière d'aménagement de l'espace. Par conséquent, la commune est dessaisie de la compétence « aménagement de l'espace » telle que définie par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et l'ensemble des opérations d'aménagement sont transférées au Territoire.

Par décision en date du 22 mars 2018, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun désigne le commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique préalable à la DUP.

Par arrêté n°2018/1758 en date du 22 mai 2018, le préfet du Val-de-Marne prescrit l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la DUP et parcellaire relative au projet de la ZAC la Charmeraie.

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 18 juin au 18 juillet 2018.

Le rapport, l'avis et les conclusions du Commissaire enquêteur ont été transmis à la Préfecture, à la Ville de Boissy et à Sadev 94 en date du 08 août 2018, qui les a transmis à GPSEA le même jour.

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,
- comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général,
- prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

2- Objet de l'opération

Le périmètre du projet et son contexte

Le périmètre de la ZAC la Charmeraie est délimité au Sud et à l'Est par l'avenue Charles de Gaulle, à l'Ouest par des logements collectifs (Pinède et Boulaie) et au Nord par la place du Forum.

Il comprend pour sa plus grande partie, le centre commercial Boissy 2 (sous enseigne Casino d'environ 27 000 m²), inscrit au sein quartier de la Haie Griselle et principal espace de rencontre du quartier. Représentatif de l'urbanisme et de l'architecture des années 1970, le quartier de la Haie Griselle se compose de différents sous-ensembles qui s'articulent autour d'espaces verts centraux et d'équipements structurants (écoles, Poste, centre commercial).

La forme close du bâti de ce centre commercial et la faible lisibilité des entrées n'offrent pas de porosité avec son environnement :

- vers l'avenue Charles de Gaulle et la gare RER ;
- vers les équipements situés au Nord du secteur ;
- vers le reste du parc habité.

Le centre commercial occupe cependant un espace stratégique sur l'entrée du quartier, point de passage obligé de tous les cheminements vers le centre-ville et la gare RER.

Ainsi, l'organisation architecturale du centre commercial interfère fortement avec les interactions urbaines entre la Haie Griselle et le reste du territoire.

Le bâti dégradé et l'architecture opaque et compacte du centre ne suscitent pas de véritable attractivité pour le complexe commercial. Il présente par ailleurs une offre commerciale peu attractive et un taux très élevé de vacance.

Le projet s'inscrit donc dans une démarche de revalorisation de l'ensemble des terrains du site de Boissy 2.

L'aménagement du secteur sera l'occasion de reconquérir un vaste espace désuet, d'amorcer une dynamique nouvelle de développement économique et urbain sur le territoire et ainsi de recomposer un quartier de ville ouverte, dans l'esprit du « parc habité », laissant ainsi une place généreuse aux espaces verts.

Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans une démarche de revalorisation de l'ensemble des terrains du site de Boissy 2. A travers la création de la ZAC la Charmeraie, la ville de Boissy-Saint-Léger souhaite :

- ▣ **Développer une offre foncière sur un site de qualité** : L'opération doit permettre de conforter l'attractivité de ce secteur de la ville, stratégique et en pleine évolution. Le projet forme une transition douce entre le secteur pavillonnaire de Limeil-Brévannes au Sud-ouest, la gare, le centre-ville à l'est et le parc habité de la Haie Griselle. Il permet ainsi de créer une nouvelle articulation urbaine entre les différents pôles qui l'entourent.
- ▣ **Favoriser la mixité et l'accès aux logements** : Le P.L.H fixe à 1 080 logements le nombre de logements sociaux programmés pendant la période 2010-2015, dont 85 sur la commune de Boissy-Saint-Léger. Le secteur s'inscrit dans un ensemble urbain à vocation d'habitat. L'objectif est donc de développer le quartier en créant de la mixité par des logements en accession diversifiée, des commerces et des équipements autour desquels pourrait s'étoffer un pôle social et multimodal de services.
- ▣ **Implanter du commerce en rez-de-chaussée pour améliorer leur visibilité et leur proximité** : Le projet favorisera l'émergence d'un pôle commercial et de services de proximité afin de répondre aux besoins des populations, dans une structure commerciale de taille adaptée et bénéficiant d'une meilleure insertion dans le contexte environnant. L'activité commerciale du site sera restructurée en commerces de rue et adaptée à l'état de l'offre sur le site.
- ▣ **Reconstruire les salles de la Pinède** : Le projet prévoit la démolition et la réimplantation des salles de la Pinède au sein du projet. Devenues obsolètes, la reconstitution des salles de la Pinède offrira des salles collectives aux habitants et usagers du quartier.
- ▣ **Offrir aux habitants et usagers une image attractive et valorisante du site** : À travers une composition urbaine et architecturale de qualité, le projet repose sur la requalification et la création de nombreux espaces publics interconnectés qui viennent mailler le secteur et créer des espaces de convivialité et d'échanges. Il veillera à s'inscrire dans la trame verte et bleue existante, en prolongement du parc habité existant et en liaison avec la gare.
- ▣ **Offrir aux habitants et usagers des places de stationnement publiques et privées en nombre suffisant** : La restructuration du centre commercial (et donc la disparition du stationnement sur dalle) supprimera la fonction de rabattement du parking toiture utilisé aujourd'hui de manière informelle par certains usagers de la gare du RER A. La restructuration de l'offre de stationnement privée et publique permettra de répondre à la demande à venir, de lutter contre le stationnement illicite observé et d'optimiser l'utilisation des parkings souterrains existants aujourd'hui et sous-occupés.
- ▣ **Constituer les articulations urbaines et liaisons fonctionnelles entre ce site et les autres quartiers et secteurs** : La requalification du secteur d'étude a pour objectif de désenclaver le quartier en créant une percée visible vers la gare et en constituant une perméabilité nouvelle entre le site et le reste de la Haie Griselle. Cette restructuration s'appuie notamment sur la création de cheminements doux, d'espaces végétalisés et d'aménagements urbains de qualité (voiries plantées, esplanades urbaines ouvertes et accessibles).

- **Promouvoir un environnement qualitatif** : Le développement de nouvelles infrastructures et espaces publics apporteront aux habitants du quartier une amélioration de leur cadre de vie. Le projet participe ainsi à la création et au marquage paysager d'une nouvelle trame viaire ainsi qu'au développement d'espaces « tampons » à proximité des bâtiments existants comme transition entre les espaces bâtis actuels et futurs. La mise en place d'un nouveau lac de rétention des eaux de pluie en accompagnement des bassins existants complétera qualitativement le développement paysager du site. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des bâtiments (gabarit, matériaux, couleurs, enseignes) ainsi qu'au traitement paysager des espaces de circulation extérieurs afin d'assurer l'insertion urbaine de l'ensemble du projet par la prise en compte des caractéristiques du site.

Le foncier du projet

Sa structure foncière

Comprenant 16 parcelles, le périmètre de la ZAC la Charmeraie représente une emprise foncière d'environ 69 692 m².

La propriété foncière au sein de la ZAC s'organise de la manière suivante :

- 44% des parcelles sont sous maîtrise foncière publique ou parapublique (La Poste, Foyer Adoma) ;

Parmi elles, plusieurs sont maîtrisées par la commune de Boissy-Saint-Léger (soit 5 parcelles sur 16).

- 56% de l'assiette foncière du projet est sous maîtrise foncière privée, représentant environ 39 030 m².

En partie maîtrisées par la copropriété gérant le centre commercial, ces parcelles peuvent être distinguer entre :

- Le centre commercial Boissy 2 (27 612 m²) ;
- Les espaces extérieurs à valoriser appartenant à la copropriété du centre commercial Boissy 2 ;
- Le foncier RATP ;
- Un espace en friche appartenant à l'immobilière Groupe Casino – IGC (3 016 m²) ;
- Quelques parcelles privées se concentrant dans des enclaves urbaines (bureaux vacants).

Le centre commercial comprend la majeure partie du site et sa maîtrise foncière est assurée par la copropriété.

Le programme

Conformément au dossier de réalisation approuvé en septembre 2017, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme global des constructions d'environ 60 000 m² de surface de plancher, dont la répartition est répartie ci-après.

Le projet permettra la réalisation d'environ 46 500 m² SDP de logements en accession libre dont une part minoritaire en accession aidée (environ 3 000 m² SDP).

Le projet prévoit également la création d'environ 4 500 m² SDP de commerces dont environ 3 000 m² SDP seront affectés à une surface alimentaire. Les commerces seront implantés en pied d'immeuble, autour de la *Clairière* (continuité de la place du forum existante) et le long du mail piéton.

Des locaux d'activités seront également créés pour une surface d'environ 2 800 m², répartis principalement le long de l'avenue Charles de Gaulle, en pied d'immeuble.

La démolition/reconstruction du foyer Adoma (environ 5 900 m² SDP) sera également réalisée, sous réserve de l'obtention des financements nécessaires.

Enfin, le projet prévoit la création d'environ 650 m² SDP d'équipements publics répartis entre une maison des jeunes et des locaux associatifs.

3- Utilité publique du projet

Utilité publique du projet

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

Ce projet d'aménagement vise à :

- **Améliorer l'offre des logements sur la commune en associant des logements locatifs et en accession, intermédiaires et libres.** Le projet se justifie car en plus de réserver une large part de sa programmation au développement de logements (près de 85%) participant ainsi aux objectifs issus du PLH et dans un secteur francilien en demande, il prévoit la démolition/reconstitution à neuf du foyer Adoma (sous réserve de financement).
- **Requalifier et recalibrer l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune :** le projet représente ainsi un intérêt économique certain pour la commune de Boissy-Saint-Léger en favorisant le maintien et la création à termes d'emplois sur la zone (le taux de chômage est de 11,6% sur la commune en 2013) et en confortant l'espace et la dynamique commerciale du quartier.
- **Réaménager un quartier en valorisant les espaces paysagers existants (Parc habité) et en les densifiant dans un processus de développement durable.** À travers la prise de mesures compensatoires pour l'environnement (traitement des eaux pluviales et rejets, création d'espaces paysagers de qualité) la ZAC la Charmeraie se développe comme un projet en accord avec les principes du développement durable par la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, croissance économique et respect de l'environnement. Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux commerciaux) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées.
Au niveau écologique, le projet porte une attention particulière sur la gestion des eaux, la biodiversité urbaine ou encore l'architecture économe en énergie.
Par ailleurs et parce que la ville durable est aussi une ville compacte, l'opération vise à réduire l'étalement urbain en rapprochant logements et commerces et en les rendant accessibles par des modes de transports doux (vélos, piétons, mais aussi proximité des réseaux en transports en commun).
Le projet s'inscrit de cette manière dans la réalisation d'une opération dense privilégiant la requalification urbaine plutôt que la consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- **Développer l'offre en équipements** à travers la reconstitution des salles de la Pinède (offrant des salles collectives aux habitants et usagers du quartier), d'un kiosque (lieu de sociabilité public du nouveau secteur) ainsi que la création d'un stationnement public souterrain neuf et partagé qui favorisera les synergies entre programmes commerciaux et fonctions

résidentielles du quartier, dans une logique d'optimisation du stationnement et en lien avec le stationnement existant.

Le projet cherchera ainsi à réduire le morcellement du stationnement actuel (en supprimant des poches en surface, aucune nouvelle place de stationnement n'est prévue en surface dans le nouveau projet) à travers un stationnement intégré dans le cadre d'un traitement paysager de qualité.

- **De favoriser le maintien des espaces verts préexistants** (le parti pris d'aménager du projet s'articule sur le prolongement du parc habité) à travers un aménagement paysager optimal. Le projet prévoit la création de nombreux espaces verts accompagnant les constructions. À cet effet, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger impose à minima la constitution de 20 % d'espaces de pleine terre. Afin de rendre le site cohérent avec son environnement urbain et naturel direct, les aménagements proposés s'inscrivent dans la trame verte (création d'espaces verts plantés et alignements d'arbres le long des voies) et bleue (ajout d'un lac de rétention des eaux de pluie qui vient compléter les lacs existants).

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

Dans son avis du 9 mai 2017 portant sur la mise à jour de l'étude d'impact initiale, l'Autorité Environnementale précise que « l'étude d'impact est complète et bien illustrée [et que] le dossier présente l'ensemble des enjeux environnementaux. Concernant le paysage, l'analyse de l'insertion paysagère du projet dans son environnement aurait gagné à être davantage développée. La présence d'amiante et la gestion de l'eau sont globalement bien prises en compte et un ensemble de mesures visant à éviter et réduire les impacts du projet sont proposés. La gestion des eaux pluviales méritera toutefois d'être précisée, aux phases ultérieures du projet ». L'Autorité Environnementale recommande également « d'approfondir l'analyse des impacts sur les déplacements et les nuisances associées ». S'en suit une série de remarques auxquelles la Sadev 94 a répondu de manière exhaustive dans le complément joint au dossier d'enquête publique.

Concernant par exemple la remarque de l'autorité environnementale sur la « *nécessité de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés* », Sadev 94 précise qu'elle est accompagnée par un bureau d'étude spécialisé dans les sites et sols pollués et qu'elle déterminera les actions à mener en fonction des études de pollutions qui seront réalisées de façons plus précises dès lors que le centre commercial sera démoli. Des ARR seront également menées pour chacun des lots si nécessaire.

Parmi ces remarques l'autorité environnementale pointe également que « *l'analyse des effets sur les déplacements [...] reste très succincte [et qu'] aucune étude de circulation ne semble avoir été réalisée.* ». À cela Sadev 94 a pu répondre que les déplacements ont bien été traités à travers une étude menée sur la ZAC par le bureau d'étude TRANSITEC qui a fourni un diagnostic, a recensé les impacts, et a établi des préconisations.

TRANSITEC est intervenu sur les modes de gestion des carrefours proposés afin d'acter les principes de fonctionnement de la ZAC et leur impact sur les voiries avoisinantes (avenue Charles de Gaulle). Ainsi, il a été notamment démontré que l'ensemble des carrefours bénéficiaient de réserves de capacité aux heures de pointe. Un travail sur les besoins en termes de contrôle d'accès a également été mené. Enfin, une réflexion sur le stationnement a également été traitée à travers cette étude.

L'autorité environnementale a également formulé une remarque sur la gestion des eaux et « *regrette toutefois que l'articulation avec le SDAGE ne soit pas étudiée. [...] L'autorité environnementale note que le dossier n'apporte que peu de précisions et d'éléments chiffrés sur la mise en œuvre de ces choix. Des précisions seront notamment à apporter dans le cadre du dossier loi sur l'eau à déposer ultérieurement* ». À travers le complément joint au dossier de DUP Sadev 94 a pu préciser que le Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a bien été déposé le 21 septembre 2017 au service de la Police et enregistré sous le numéro 75 2017 00212. Une demande de compléments a été faite par l'administration dans un courrier en date du 27 novembre 2017. Un dossier de complétude a ensuite été adressé et réceptionné par le service concerné le 20 février 2018. L'articulation avec le SDAGE a bien été traitée dans le DLE initial.

5- Résultats de la consultation du public

Avis du Commissaire enquêteur

Par décision E18000036/77 en date du 22 mars 2018, le Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Aurélie INGRAND en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'arrêté du 22 mai 2018, l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC la Charmeraie s'est déroulée du 18 juin au 18 juillet 2018. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par cet arrêté. Outre le registre d'enquête disponible en mairie, un registre électronique a également été mis en place.

Après avoir réalisé une étude approfondie du dossier, une visite de site, des échanges avec la Ville de Boissy-Saint-Léger et la Sadev 94, et après examen des observations reçues au cours de l'enquête, Madame le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse qui a été envoyé à la préfecture et Sadev 94 par courrier et par voie électronique le 19 juillet 2018.

À réception du PV de synthèse, Sadev 94 a rédigé un mémoire en réponse qui a été adressé à Madame le commissaire enquêteur le 30 juillet 2018 par courrier et par voie électronique.

En retour, Madame le commissaire enquêteur a remis par voie électronique le 08 août 2018 son rapport, avis et conclusions qui sont rapportées ci-dessous :

Avis favorable sans réserve à la Déclaration d'Intérêt Publique du projet de la ZAC la Charmeraie.

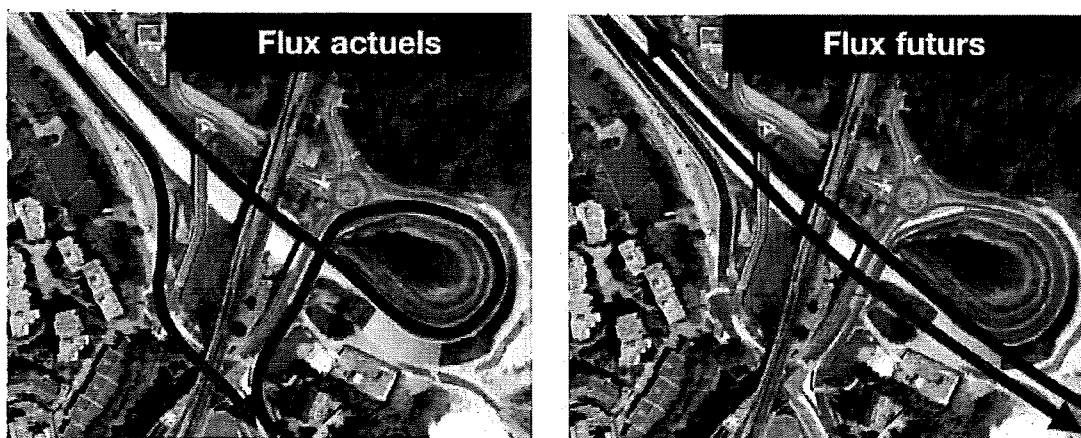
Cet avis est assorti de 3 recommandations :

- 1) Réévaluer l'éventuel intérêt de recycler les déchets engendrés par la destruction du centre commercial
- 2) Réévaluer l'impact de ce projet et des projets concomitants sur le trafic routier de la RN19
- 3) Compléter le dossier avec les éléments énoncés dans le mémoire en réponse concernant les places de stationnement et les informations sur la parcelle AB76

À la recommandation n°1, Sadev 94 précise que le recyclage des déchets a été étudié à sa propre initiative et que l'analyse réalisée par les spécialistes du sujet conduisent à écarter cette option.

À la recommandation n°2, Sadev 94 souligne que la RN19 ne passe pas à proximité immédiate de la ZAC à l'exception du carrefour Avenue du général de Gaulle/Avenue de Général Leclerc (qui se trouve néanmoins en dehors du périmètre, au nord-est de la ZAC) qui, à terme, ne sera plus le passage de la RN19. En effet, le nouveau tracé défini dans le cadre des travaux de dévoiement de la RN19 menés par l'Etat sera encore plus distant de la ZAC.

Comme le montrent les schémas ci-dessous la déviation de la RN19 supprimera l'ensemble des mouvements RN19 Nord-RN19 sud du carrefour.



D'autre part, l'étude d'accessibilité menée sur la ZAC n'a pas fait ressortir de surcharge de trafic générée par la ZAC sur les voies existantes.

Avis favorable sans réserve à l'enquête parcellaire du projet de la ZAC la Charmeraie.

Cet avis est accompagné d'une recommandation :

- 1) Ajuster la desservabilité de la parcelle AB 575 à l'emprise nécessaire au projet lorsque celle-ci sera connue définitivement.

6 - Conclusion

En conclusion, l'intérêt public 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 la Charmeraie et réaffirmé dans le cadre de la présente déclaration de projet.



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 26 SEPTEMBRE 2018

N°CT2018.5/088-1

L'an deux mil dix huit, le vingt six septembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Madame Khadija OUBOUMOUR, Madame Ange CADOT, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Didier DOUSSET, Madame Corinne DURAND, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Mehedi HENRY, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Hélène ROUQUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel GERCHINOVITZ à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Serge FRANCESCHI à Monsieur Axel URGIN, Monsieur François VITSE à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Richard ANANIAN à Madame Danièle CORNET, Madame Catherine BRUN à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Sylvie CHABALIER à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Nicolas GEORGES à Madame Brigitte JEANVOINE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Bruno HELIN, Madame Valérie MAYER-BLIMONT à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Akli MELLOULI à Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Georges URLACHER, Madame Dominique TOUQUET à Madame Séverine PERREAU, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Catherine CHICHEPORTICHE.

Etaient absents excusés :

Madame Mireille COTTET, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO.

Secrétaire de séance : Madame Ange CADOT.

Nombre de votants : 70

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	08/10/18
Accusé réception le	08/10/18
Numéro de l'acte	CT2018.5/088-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20180926-lmc11011-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 26 SEPTEMBRE 2018**

Vote(s) pour : 70
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 1

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	08/10/18
Accusé réception le	08/10/18
Numéro de l'acte	CT2018.5/088-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20180926-lmc11011-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 26 SEPTEMBRE 2018

N°CT2018.5/088-1

OBJET : Aménagement - ZAC de la Charmeraie - adoption de la Déclaration de projet de la ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1523-2, L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et L. 126-1,

VU le Code de l'expropriation, notamment son article L. 122-1,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-5 ;

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 n°2014-37 du Conseil Municipal du 7 février 2014 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) la Charmeraie ;

VU la délibération n°2015-105 du Conseil Municipal du 29 juin 2015 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC la Charmeraie et approuvant le traité de concession d'aménagement de la ZAC ;

VU la délibération n°2017-53 du Conseil Municipal du 28 avril 2017 portant lancement de la procédure de déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire relative à la ZAC de la Charmeraie.

VU l'arrêté préfectoral n°2018/1758 en date du 22 mai 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête unique, préalable à la DUP et parcellaire, relative au projet de la ZAC la Charmeraie.

VU les conclusions du commissaire-enquêteur

CONSIDERANT que par délibération du 28 avril 2017, le Conseil Municipal de Boissy-Saint-Léger a demandé à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir déclarer d'utilité publique le projet de la ZAC de la Charmeraie ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	08/10/18
Accusé réception le	08/10/18
Numéro de l'acte	CT2018.5/088-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20180926-Imc11011-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 26 SEPTEMBRE 2018

CONSIDERANT que préalablement au prononcé de cette déclaration d'utilité publique par le Préfet, le Conseil de Territoire doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans un délai de 6 mois à l'issue de l'enquête publique conformément aux dispositions des articles L. 122-1 du code de l'expropriation et L. 126-1 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT le Dossier de Déclaration de Projet réalisé par la SADEV 94, pour l'opération de la ZAC la Charmeraie ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE UNIQUE : **DECIDE** d'adopter la Déclaration de projet de la ZAC de la Charmeraie ci-annexée sur le fondement de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT SIX SEPTEMBRE DEUX MIL DIX HUIT.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	08/10/18
Accusé réception le	08/10/18
Numéro de l'acte	CT2018.5/088-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20180926-lmcl1011-DE-1-1

Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)

Le caractère d'Utilité Publique de la ZAC la Charmeraie impose que le projet soit mis en œuvre dans le respect des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ses effets sur l'environnement et de mise en place du dispositif de suivi de ces mesures tels que prévu par le dossier d'étude d'impact.

Pour mémoire, concernant le milieu physique, le dossier d'étude d'impact précise que le « *site du Centre commercial Boissy 2 ne présente pas de contraintes majeures sur le climat, la topographie, les sols, l'hydrographie, l'hydrogéologie et le potentiel archéologique* ».

Concernant le milieu naturel, le dossier d'étude d'impact « *le secteur du Centre commercial Boissy 2 n'est pas situé en zone protégée, il présente un intérêt écologique modéré pour la faune et la flore. La trame verte s'appuie sur des espèces banalisées relativement peu sensibles. Le diagnostic écologique du bureau d'étude ECOTER conclut que, « sous réserve de la bonne application des mesures d'évitement et de réduction d'impact [...] le projet ne nuira pas au maintien - dans un état de conservation favorable - des espèces concernées, au sein de leur aire de répartition naturelle* » ».

Concernant le contexte urbain, le dossier d'étude d'impact précise que « *le périmètre étudié ne possède pas un paysage remarquable, mais est inclus dans un quartier plus vaste qui possède une certaine qualité paysagère : présence de parcs urbains et de bassins de rétention des eaux de pluie. Un des principaux enjeux du projet est de reconnecter l'espace fortement minéralisé qu'occupe le centre commercial au reste du quartier, notamment en redonnant une place importante aux espaces verts. Des liens devront être créés entre la future ZAC et le quartier existant.* »

Mesures prévues au dossier d'étude d'impact :

- Afin d'éviter les risques de pollution des sols, des nappes et des eaux de surfaces, et pour assurer une bonne gestion des déchets, une charte « chantier vert » sera mise en place en phase travaux.

30 ET RATTACHE A SON ARRETE EN DATE DU

Le Préfet du Val-de-Marne

26/11/18

Laurent PREVOST

- Afin de répondre aux risques liés à l'emploi, une « charte d'insertion sociale » sera mise en œuvre pendant la durée du chantier.
- Afin d'éviter les risques liés à la géologie et hydrogéologie des sous-sol (pollution des sol, mouvement de terrains, types de fondation, condition de terrassement, etc...) des études géotechniques, des audit environnementaux des sols ainsi qu'une estimation du rabattement des nappes devront être réalisés.
- Afin d'assurer le prolongement et la cohérence de la trame verte existante, 20% d'espace de pleine terre dont le traitement paysager s'inscrit dans la continuité de l'existant devra être créé. Cette mesure devra également être accompagnée de la réalisation de toitures végétalisées
- Afin d'éviter les risques technologiques, le transfert des ICPE présent sur site devra être assuré (suivi des dépôts des dossier de cessation d'activité, suivi des mesures de remises en état et de mise en sécurité du site, etc...)
- Afin d'éviter les impacts sur le milieu humain, l'offre en équipement public sera renforcée à travers la création de nouveaux équipements publics et l'offre commerciale sera restructurée avec l'implantation de locaux commerciaux en pied d'immeuble.
- Afin d'éviter les impacts liés à la desserte viaire (augmentation des flux domicile-travail), au stationnement (augmentation des besoins en stationnement), aux circulations douces (insertion du projet dans l'existant et accessibilité de la passerelle de la gare RER) et au transport en commun (augmentation des flux entre le quartier et la gare), environ 1000 places de stationnement seront réalisées, la passerelle d'accès à la gare sera maintenue dans un premier temps puis démolie.
- Afin d'éviter et de réduire les impacts sur les eaux pluviales, la perméabilité des sols sera augmentée, un bassin de rétention des eaux pluviales sera mis en œuvre, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera établi ainsi qu'une étude hydraulique sur l'impact du projet sur les bassins existants.
- Afin d'éviter les risques liés à l'amiante et de répondre aux enjeux de santé des personnes, un rapport de repérage d'amiante sera réalisé et des dispositions préventives pour le chantier seront mises en œuvre.