

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2024/02117 du 27 JUIN 2024

**déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement
de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » secteurs Gare et Cavell
sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine**

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

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et L. 126-1 ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.121-1 et suivants, L. 122-1 et suivants et R. 121-1 et suivants ;
- VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant le code de l'urbanisme ;
- VU** le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont (EPA ORSA) ;
- VU** le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Mme Sophie THIBAUT en qualité de préfète du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC dite « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2016/216 en date du 28 janvier 2016 modifiant l'arrêté n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC dite « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2017/2876 en date du 3 août 2017 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2017/4331 en date du 1^{er} décembre 2017 autorisant l'aménagement de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

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

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

VU l'avis délibéré n°2020-105 en date du 24 février 2021 de l'autorité environnementale - conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ;

VU le mémoire en réponse de l'EPA ORSA à l'avis de l'autorité environnementale ;

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

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

VU le courrier en date du 22 février 2023 de la préfète du Val-de-Marne répondant à l'avis de la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2023/01925 du 26 mai 2023 prescrivant l'ouverture, du lundi 19 juin au mercredi 19 juillet 2023 inclus d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire des secteurs Gare et Cavell dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU le dossier d'enquête publique unique ;

VU le rapport et les conclusions de Monsieur Gilles de POUGNADORESSÉ, commissaire enquêteur, remis le 25 août 2023 et formulant un avis favorable à la déclaration d'utilité publique et aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC «Seine Gare Vitry» sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU le courrier en date du 26 février 2024 de Monsieur Frédéric MOULIN, directeur général d'EPA ORSA, adressé à la préfète du Val-de-Marne, sollicitant un arrêté déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC « Seine Gare Vitry » - secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ;

VU le courrier en date du 13 juin 2024 de la commune de Vitry-sur-Seine levant les réserves émises dans le courrier du 17 décembre 2022 et confirmant son souhait de poursuivre la procédure de déclaration d'utilité publique ;

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

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

Est déclaré d'utilité publique, au profit de l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont (EPA ORSA), le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Seine Gare Vitry » - secteurs Gare et Cavell sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine.

Sont annexés au présent arrêté :

- le plan général des travaux (extrait du dossier de DUP)
- le plan périmétral de la DUP (extrait du dossier de DUP)
- l'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

ARTICLE 2

L'EPA ORSA est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit s'il y a lieu par voie d'expropriation, les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet et incluses dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique. Ces expropriations devront être réalisées dans un délai de cinq (5) ans à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 3

Lorsqu'elles font partie d'une copropriété, les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale.

ARTICLE 4

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Vitry-sur-Seine pendant deux (2) mois. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire de Vitry-sur-Seine qui en certifiera l'affichage.

Il fera également l'objet d'une mention publiée dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

Le présent arrêté produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des précédentes formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le présent arrêté sera également mis en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne :

- <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

Le dossier d'enquête sera consultable :

- à la mairie de Vitry-sur-Seine, service foncier - 2 avenue Youri Gagarine – 94 400 VITRY-SUR-SEINE aux jours et horaires d'ouverture habituels des services ;
- sur rendez-vous à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, la prise de rendez-vous s'effectuant par courriel : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux (2) mois courant à compter de sa publication.

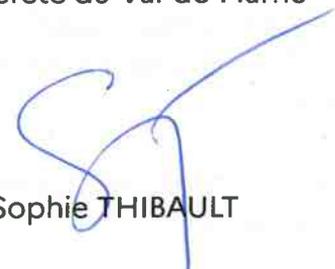
Ce recours peut être déposé auprès de cette juridiction administrative par voie postale, sur place auprès de l'accueil de la juridiction ou par le biais de l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé devant la préfète du Val-de-Marne. L'exercice du recours gracieux proroge de deux (2) mois le délai d'exercice du recours contentieux.

ARTICLE 6

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, la sous-préfète de L'Haÿ-les-Roses, le maire de Vitry-sur-Seine et le directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

La Préfète du Val-de-Marne



Sophie THIBAUT

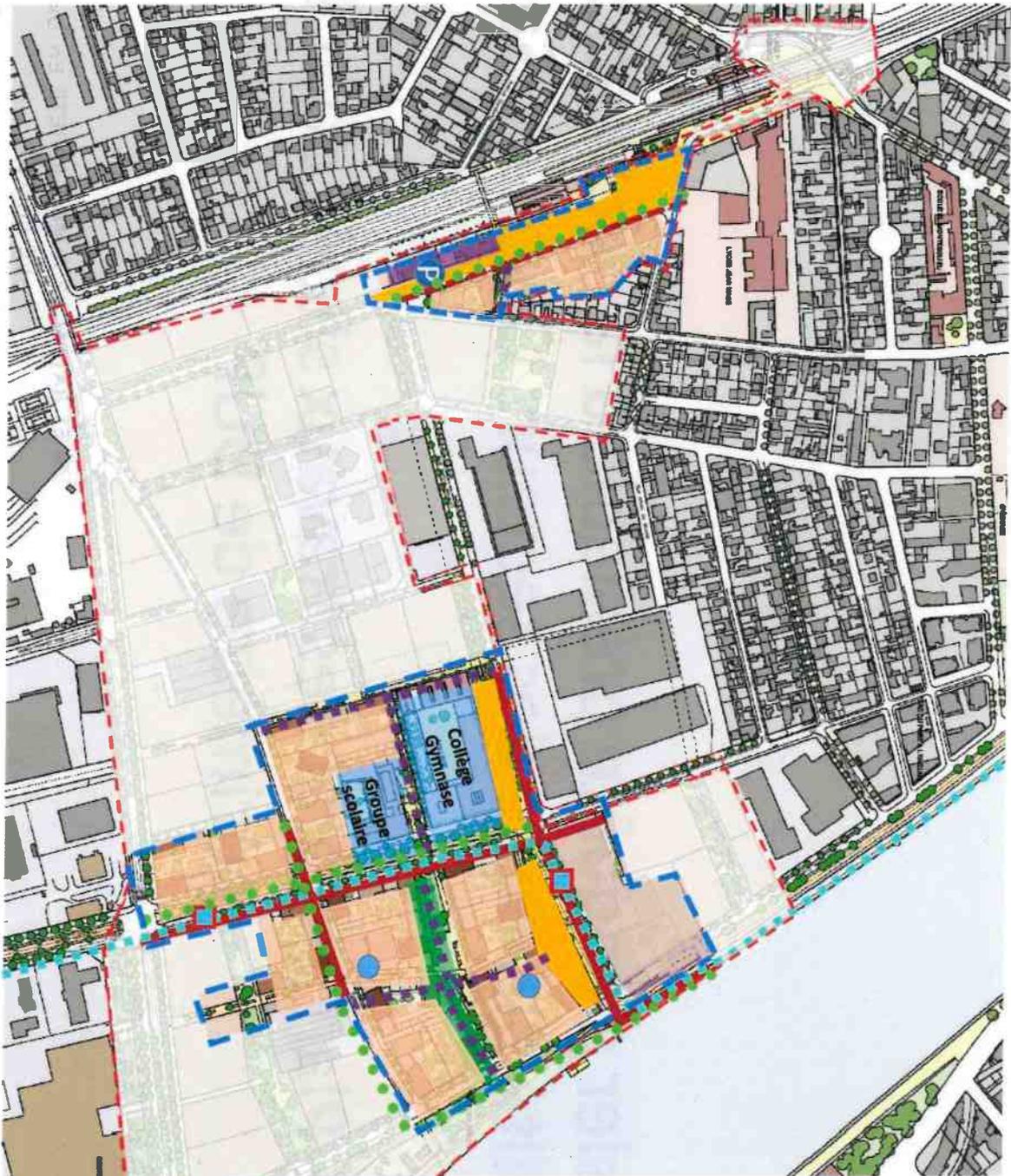
Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des secteurs Cavell et Gare

1-5 - Plan général des travaux situés dans le périmètre de DUP

MU ET RATTACHE A MON ARRÊTE EN DATE DU
LE 27 JUI 2024



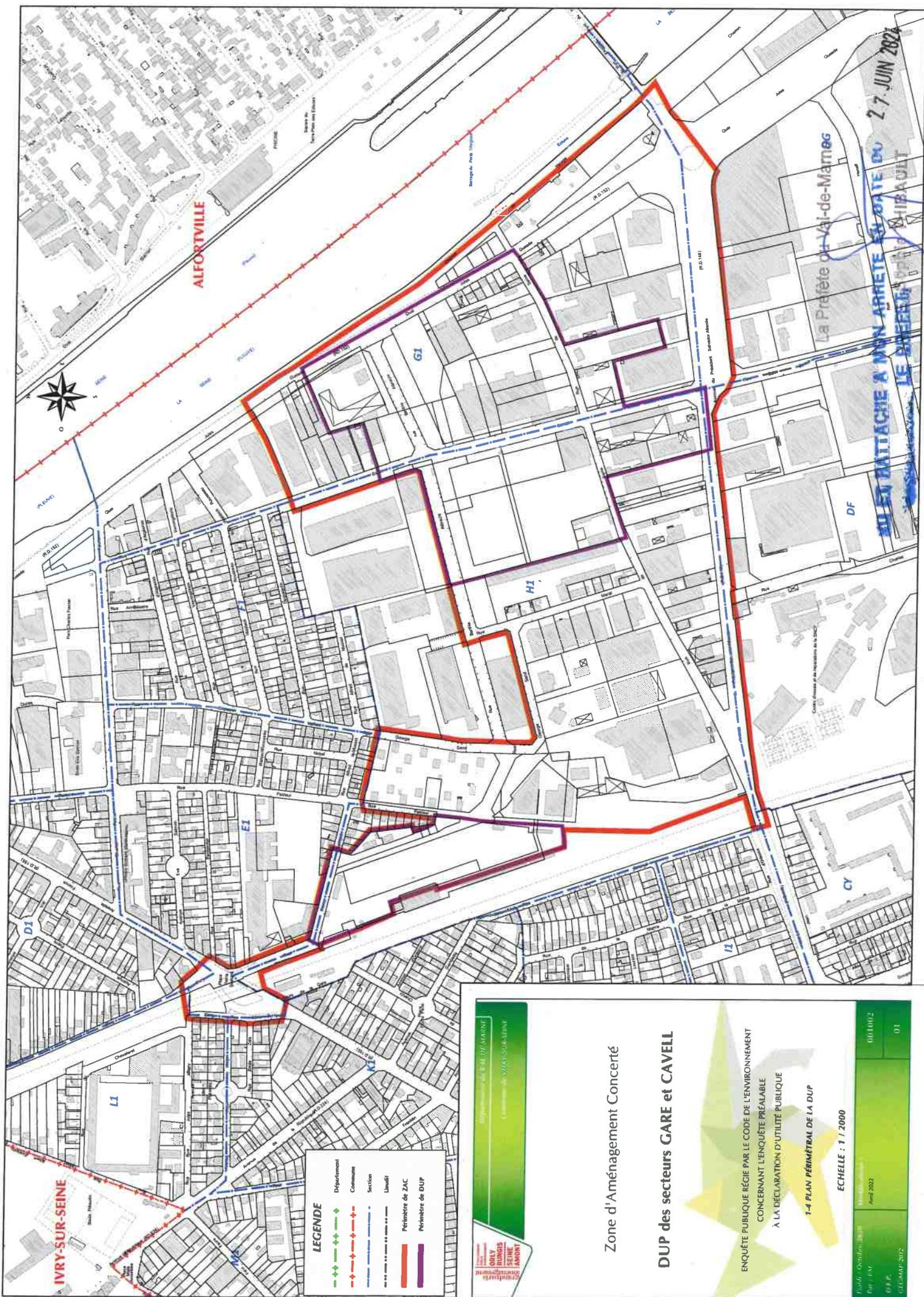
Sophie THIBAULT



-  Périmètre de ZAC
-  Périmètre de DUP
-  Tissu mixte
-  Tertiaire/activités
-  Place et espaces publics
-  Equipements publics
-  Jardin public
-  Développement de cheminements piétons
-  Implantation possible pour un équipement d'intérêt collectif
-  Parking ouvert au public
-  Trame viaire à créer
-  Trame viaire à requalifier
-  Végétalisation des voies
-  Tracé du projet TZEN et stations

2015 10/11

document n° 02



LEGENDE

	Departement
	Communes
	Section
	Lieu-dit
	Perimetre de ZAC
	Perimetre de DUP

Zone d'Aménagement Concerté

DUP des secteurs GARE et CAVELL

 ENQUÊTE PUBLIQUE RÉGIE PAR LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

 CONCERNANT L'ENQUÊTE PRÉALABLE

 À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1-4 PLAN PERIMETRAL DE LA DUP

 ECHELLE : 1 / 2000

 Date: Octobre 2021

 Part. N°:

 Avril 2022

 0011002

 01

 CLEMAP 2012

La Préfète du Val-de-Marne

27 JUN 2023

 BULET D'ATTACHE A MON ARRETE DU

 LE DREFFA

ZAC SEINE GARE VITRY
Secteurs Gare et Cavell

VITRY-SUR-SEINE

**EXPOSE DES MOTIFS ET
CONSIDERATIONS JUSTIFIANT DE
L'UTILITE PUBLIQUE**

mars 2024

**LU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU
LE PREET,**

27 JUIN 2024


Sophie THIBAUT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DES SECTEURS GARE ET CAVELL DE LA ZAC « SEINE GARE VITRY »	3
1.1 CONTEXTE D'INTERVENTION	3
1.2 SITE D'IMPLANTATION	3
1.3 DEMONSTRATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT DES SECTEURS GARE ET CAVELL.....	4
1.3.1. Accompagner le développement économique	5
1.3.2. Permettre le développement d'une offre résidentielle	5
1.3.3. Permettre la création d'équipements publics à disposition des nouveaux habitants	5
1.3.4. Améliorer le cadre de vie et l'environnement	5
1.3.5. Création d'une qualité urbaine autour de la morphologie urbaine et des espaces publics	6
1.3.6. Amélioration de l'accessibilité du secteur.....	6
1.4 PROGRAMMATION.....	7
1.5 MESURES ÉVITER, REDUIRE, COMPENSER (ERC) ET MODALITES DE SUIVI.....	8
2- SUITES DONNEES A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DES SECTEURS GARE ET CAVELL DE LA ZAC « SEINE GARE VITRY »	11

Le présent document relève des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 alinéa 4 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet telle que prévue par l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

1- PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DES SECTEURS GARE ET CAVELL DE LA ZAC « SEINE GARE VITRY »

1.1 CONTEXTE D'INTERVENTION

L'opération projetée est menée par l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) fédéré aujourd'hui avec Grand Paris Aménagement. L'opération est délimitée par un secteur de DUP (15,96 ha) au sein de la ZAC SEINE GARE VITRY (37 ha). La programmation de l'opération consiste à requalifier l'ancien quartier à vocations ferroviaire et logistique en un quartier mixte, dynamique et habité, tout en maintenant et renforçant la vocation économique du site, et en veillant à la mise en valeur paysagère du site.

L'opération est intégrée au sein du secteur « Ardoines – Le Lugo – Choisy Centre » à Vitry-sur-Seine et Choisy-le-Roi » qui correspond à l'un des 5 périmètres stratégiques de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis - Seine Amont (ORSA), créée en mai 2007. Sur ce secteur, le projet stratégique directeur de l'OIN énonce l'objectif de créer un « nouveau pôle économique et urbain d'envergure métropolitaine, dans les conditions d'un développement durable ».

Le projet s'inscrit également dans :

- Le Contrat de Projets État-Région Île-de-France (adopté en juillet 2015),
- Le Contrat de Développement Territorial (CDT) des Grandes Ardoines (adopté en décembre 2013) qui a vocation à assurer la poursuite du travail engagé par l'OIN à une échelle plus fine,
- le Contrat d'Intérêt National des Ardoines signé le 9 mars 2017 entre l'Etat, le Département, la Métropole du Grand Paris, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la Ville et l'EPA ORSA définissant les objectifs stratégiques de réalisation du projet d'intérêt national des Ardoines et fixant les modes de gouvernance,
- Le Projet de Territoire 2030 élaboré par l'EPT Grand Orly Seine Bièvres."

La ZAC Seine Gare Vitry a été créée par arrêté préfectoral n°2012/1785 du 5 juin 2012 (et modifié par arrêté préfectoral n°2016/216 en date du 28 janvier 2016), puis deux secteurs prioritaires d'aménagement ont été identifiés : les secteurs GARE (à l'ouest) et CAVELL (à l'est), objets de la présente DUP.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC a été édicté le 3 août 2017, sous le numéro 2017/2876.

1.2 SITE D'IMPLANTATION

La ZAC Seine Gare Vitry est située à Vitry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne, commune de la première couronne parisienne.

La ZAC Seine Gare Vitry s'inscrit au sud du quartier du Port à l'Anglais.

Elle est délimitée :

- à l'Ouest par le quartier Vaillant Couturier ;
- à l'Est par la Seine ;
- au Sud par la continuité de la zone industrielle des Ardoines.

Le choix du site de l'opération a été guidé en premier lieu par la proximité de la gare RER C de Vitry. Cette proximité est prise en compte dans la répartition du programme : bureaux, activités, logements et équipements s'articulent avec le quartier existant autour de ce pôle.

Le choix du périmètre de ZAC découle également de la prise en compte du tissu économique existant et de la volonté de concentrer les efforts sur les tissus les plus dégradés. Le maintien des activités, les besoins communaux en termes d'équipements ou la proximité de la Seine sont autant de facteurs déterminants pour la spatialisation des différents types de programme.

L'arrêté de DUP ne porte pas sur l'intégralité du périmètre de la ZAC Seine Gare Vitry, mais uniquement sur les deux premiers secteurs opérationnels : le secteur Gare et le secteur Cavell, dont la réalisation peut être mise en œuvre de façon autonome et présente en elle-même une utilité publique incontestable au regard des objectifs poursuivis et des équipements et constructions réalisés dans ces secteurs.

Les secteurs ainsi définis sont les suivants :

- Le secteur GARE à proximité de la Gare RER Vitry-sur-Seine à l'ouest ;
- Le secteur CAVELL à proximité des bords de Seine à l'est.

Sur ces deux secteurs, l'ensemble des études a été réalisé. Dans le cadre du contrat d'intervention nationale (Mars 2017), ce sont ces acquisitions de foncier, de mise en état des sols, de travaux et réalisation d'équipements qui sont financés et reconnus comme prioritaires.

1.3 DEMONSTRATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT DES SECTEURS GARE ET CAVELL

Le périmètre de la DUP, comprenant les secteurs GARE et CAVELL, inclus dans la ZAC SEINE GARE VITRY présente une autonomie vis-à-vis du reste de la ZAC. Ce sont ces deux secteurs non contigus qui ont été identifiés comme une priorité d'aménagement au sein de la ZAC SEINE GARE VITRY.

Le secteur des Ardoines à Vitry-sur-Seine fait l'expérience des grandes mutations qui traversent aujourd'hui la métropole parisienne dont la pression foncière et la crise du logement. Le territoire est donc déjà en mutation. Le territoire des Ardoines dispose donc d'avantages, d'opportunités et de dynamiques majeurs qui permettent d'envisager sa transformation économique et urbaine. Cependant, il existe un certain nombre de verrous à la mutation du site et une histoire industrielle structurante qui a engendré des emprises foncières immenses et fermées, une pollution des sous-sols importante et la présence d'entreprises présentant des risques ou des nuisances incompatibles avec la mise en œuvre d'un quartier de ville. Ces caractéristiques urbaines et économiques justifient l'intervention et l'investissement publics pour faire évoluer la situation et permettre une mutation en cohérence avec les enjeux régionaux et locaux.

A l'échelle du secteur stratégique de l'OIN « Ardoines », dans lequel l'EPA ORSA a pris l'initiative de la création de deux ZAC (la ZAC GARE ARDOINES et la ZAC SEINE GARE VITRY), les objectifs sont les suivants :

- Renforcer la vocation économique du secteur ;
- Permettre le développement d'une offre résidentielle
- Renforcer l'accessibilité du secteur, notamment par les transports collectifs, et par la création de voiries et d'ouvrages de franchissement (des voies ferrées et de la Seine) permettant des liaisons nord-sud et est-ouest ;
- créer une qualité urbaine autour des espaces publics ;
- penser le traitement de la problématique d'inondabilité comme une manière d'enrichir le projet.

Tous ces objectifs d'intérêt public se déclinent à l'échelle du périmètre de DUP des secteurs GARE et CAVELL. L'aménagement prioritaire des secteurs CAVELL et GARE, comptant environ 141 000 m² SDP, sera réparti entre logements, activités, équipements publics (collège, groupe scolaire, gymnase), bureaux et commerces.

1.3.1. Accompagner le développement économique

Les aménagements projetés vont permettre l'accueil de nouvelles activités et le développement ou le maintien de certaines activités déjà présentes sur place.

L'accueil de bureaux et de commerces va permettre de diversifier la structure économique du territoire, mais également de réduire les transports pendulaires et d'offrir de nouveaux services aux futurs habitants (commerces de proximité etc.).

La part réservée aux commerces va permettre le développement d'une véritable offre commerciale de proximité en complément de l'offre actuelle, très réduite. Dans le cadre de cet aménagement, le projet prévoit la création d'environ 19 000 m² SDP répartis entre commerces et activités (représentant 28% de l'aménagement du secteur) et environ 4 800 m² SDP de bureaux (9% de la programmation du périmètre).

Pour les entreprises qui ne pourront pas se maintenir sur le site du fait du développement d'un quartier mixte, un travail a été engagé depuis quelques années pour les accompagner. Ces démarches volontaires se sont traduites par des réunions d'information et des rendez-vous sur la base du volontariat dans la perspective de recenser les besoins et attentes des entreprises et d'évaluer les conditions de leur maintien sur le secteur des Ardoines. Ces besoins et attentes sont nécessairement croisés avec la nature de leurs activités, des locaux et leur caractère plus ou moins compatible avec la proximité de logements et d'équipements.

A ce jour, les acquisitions foncières ont été réalisées via des ventes spontanées ou dans le cadre de négociations amiables. Chaque situation de propriétaire ou d'entreprise est étudiée au cas par cas et les solutions sont adaptées aux situations qui sont chacune différentes : maintien temporaire dans les locaux, déplacement dans des locaux temporaires, accompagnement dans la recherche de nouveaux locaux, indemnisation de cessation d'activité ou de transfert...

Il est utile de préciser que le développement économique ne se décrète pas, il s'accompagne. Le rôle de l'aménageur consiste à créer les conditions optimales de relocalisation d'entreprises existantes, quand cela est possible, ou d'implantation des futures entreprises en travaillant avec elles leurs besoins.

1.3.2. Permettre le développement d'une offre résidentielle

Les aménagements projetés à l'échelle de la DUP vont permettre le développement de 101 000 m² SDP soit la création de 1 600 logements. Ces logements seront, à l'échelle de la ZAC, à 40 % composés d'habitat social afin de répondre de manière significative aux objectifs de l'ensemble des documents de programmation, à l'échelle de la commune, de l'OIN et de la région.

1.3.3. Permettre la création d'équipements publics à disposition des nouveaux habitants

Le développement de nouveaux équipements publics va favoriser la mixité sociale et les rencontres entre les habitants et salariés du quartier.

Les premiers équipements projetés sont : un collège et son gymnase, un groupe scolaire et son gymnase, ainsi qu'une crèche (soit 15 609 m² SDP pour ces cinq équipements), qui vont permettre de répondre aux besoins engendrés par la construction de nouveaux logements.

1.3.4 Améliorer le cadre de vie et l'environnement

Les aménagements projetés vont permettre :

- la création d'un quartier mixte accueillant logements, bureaux, activités et commerces. Cette mixité doit permettre d'assurer le développement urbain durable du territoire en visant à créer un quartier toujours actif mais également habité, équipé et animé.
- de créer un maillage de liaisons douces (piétons et vélos) facilitant la desserte des grands équipements de la ZAC et connecté à l'itinéraire cyclable des berges de Seine et au réseau vitriot existant. La création de ce maillage sera facilitée par les aménagements projetés par IDFM, dans le cadre du T ZEN 5.
- de faciliter les cheminements jusqu'à la Seine.
- de développer les espaces publics de qualité.
- d'insérer le quartier dans le tissu urbain existant en favorisant son désenclavement.
- de créer un quartier résilient au risque inondation qui permette le maintien des habitants et l'évacuation continue en période de crue tout en garantissant un confort d'usage hors période de crue.
- de créer une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la ZAC s'appuyant sur la création de jardins de biodiversité en lien avec le parc des bords de Seine et des trames linéaires est-ouest et nord-sud, avec l'implantation d'habitats spécifiques. Elle permettra le maintien et le développement, à terme, d'une biodiversité au sein de la zone du projet, la création de milieux humides et participera à la diminution du taux de minéralisation du site. Dans le cadre de l'aménagement du secteur soumis à DUP, un premier jardin, le jardin de Seine, sera aménagé, afin d'ouvrir le quartier sur les berges.
- de construire des logements selon la démarche de Haute Qualité Environnementale.
- d'utiliser massivement les énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.
- de mettre en place une collecte séparative des eaux pluviales et un traitement des eaux pluviales avant rejet, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle.

1.3.5. Création d'une qualité urbaine autour de la morphologie urbaine et des espaces publics

Le parti d'aménagement retenu consiste à créer différentes identités urbaines par îlots (les morphologies des bâtiments projetés sont décrites dans l'étude d'impact à la page 25) :

- Les îlots du secteur Cavell - « La ville jardin verticale »
- Les îlots du collège - « La ville mitoyenne horizontale »

Le projet modifie l'accès au soleil au sein de la ZAC et en particulier du secteur CAVELL, dans le quartier nord limitrophe avec des bâtiments de faibles hauteurs (R+3) ponctués par des émergences en R+9 et R+12 (en conformité avec le PLU).

- Le cours de la gare : un programme tertiaire imbriqué avec une programmation de logements, en lien avec des équipements existants (Gare au Théâtre), avec une accessibilité renforcée (création d'un accès direct depuis le Quai du RER C).

Afin de limiter notamment la création d'îlot de chaleur urbain par la création de bâtiments de grande hauteur, le projet prévoit la création d'espaces verts, la mise en valeur de la Seine, la création d'ouvrages de collecte des eaux pluviales à ciel ouvert, de nouvelles constructions plus sobres que ce qu'impose la réglementation thermique en vigueur et favoriser l'utilisation de modes doux.

1.3.6. Amélioration de l'accessibilité du secteur

Accessibilité des sites

Ce site industriel est déjà relativement bien desservi par les transports en commun. L'accessibilité au secteur est renforcée par la présence d'un échangeur de l'autoroute A 86 au sud du site, proche du secteur CAVELL.

Le T ZEN 5 qui est une ligne de bus en site propre va permettre d'améliorer le transport en commun de la ZAC : 2 stations se trouvent dans le périmètre de DUP (rue Salvador Allende et rue Edith Cavell). Un accès direct depuis le quai du RER est également en cours de constitution au niveau du secteur GARE. Cette nouvelle offre est favorable à un report modal d'une partie des déplacements domicile-travail de la voiture vers les transports en commun.

L'augmentation du nombre d'habitants au sein du périmètre de DUP sera naturellement à l'origine d'une augmentation du trafic sur le réseau viaire alentours. L'arrivée du TZEN 5 va apporter un correctif à cette augmentation de transport modal et une gestion adaptée des carrefours devra être mise en œuvre, pour ne pas avoir à augmenter les gabarits routiers.

La mise en pratique du Schéma de Transports du Grand Paris

Le STGP a été arrêté par décret le 24 août 2011 et prévoit l'arrivée d'un nouveau transport en commun en site propre, le T Zen 5, entre Bibliothèque François Mitterrand et Choisy-le-Roi. Des stations du futur T ZEN 5 se trouveront dans le périmètre de DUP notamment sur le secteur CAVELL.

Le schéma directeur du RER C qui prévoit l'amélioration du cadencement du RER C aux gares des Ardoines et de Vitry-sur-Seine est en cours d'approbation. La gare de Vitry-sur-Seine se trouve à moins de 100m au nord du secteur GARE.

Le Conseil général du Val-de-Marne étudie quant à lui la faisabilité de la réalisation d'une liaison entre la RD5 à Vitry-sur-Seine et la RD6 à Créteil, intégrant un double franchissement des voies du RER C et de la Seine entre Vitry-sur-Seine et Alfortville.

- ⇒ A l'évidence, la mise en œuvre de ces objectifs par l'aménagement des secteurs Cavell & Gare est porteur d'un intérêt public. Cet aménagement doit passer par la maîtrise foncière du secteur de DUP. Il convient dans ce cadre de permettre à l'EPA ORSA d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, les emprises foncières manquantes.

Néanmoins, les négociations amiables, déjà largement entamées, seront privilégiées au recours à l'expropriation. Il est également rappelé que, conformément à l'article L.1 du Code de l'expropriation, l'expropriation donne lieu à une juste et préalable indemnité.

Ces atteintes n'apparaissent pas excessives au regard des très nombreux avantages et de l'utilité publique que le projet présente.

1.4 PROGRAMMATION

La programmation s'inscrit dans les objectifs définis à l'échelle des secteurs GARE et CAVELL : une densification du site conjuguée à la cohérence d'une programmation mixte logements / activités, un désenclavement du site et une mise en valeur de la présence de la Seine. Le projet participe aux objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logements et de génération d'emplois.

La programmation des secteurs d'aménagement GARE et CAVELL prévoit la création d'environ 1 600 logements, soit environ 35% de la programmation de logements de la ZAC.

Les îlots de Seine – Secteur CAVELL

Ce secteur développe, entre la rue Edith Cavell (fond de Seine) et le quai Jules Guesde (front de Seine), une dominante résidentielle avec des immeubles panoramiques (R+7 à R+12) et des constructions linéaires orientées perpendiculairement à la Seine, avec des hauteurs plus réduites (R+2/R+3), pour dégager des espaces paysagers, publics et privés. Cette configuration permet d'étendre le parc de la Seine, rend perceptible le fleuve et permet de structurer l'espace.

Le cours de la gare – Secteur GARE

En cohérence avec le renforcement programmé du cadencement de la ligne RER C, l'ambition programmatique de la ZAC en matière de développement urbain oblige à reconsidérer l'accessibilité, l'organisation et le fonctionnement

urbain du secteur : la gare change d'échelle et devient un « pôle gare », son flanc sud jusqu'à présent secondaire devient prioritaire et le lieu d'une forte densification.

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs équipements et les espaces publics nécessaires à l'accompagnement du développement résidentiel et le renforcement des activités économiques :

- 1 collège avec une capacité d'accueil de 650 élèves livré en 2019 et son Gymnase – CAVELL ;
 - 1 gymnase - CAVELL ;
 - 1 groupe scolaire de 19 classes – CAVELL (îlot Collège)
 - Le Nouveau Gare au Théâtre, intégré au projet via l'aménagement des espaces extérieurs - GARE ;
 - Un parking ouvert au public installé sur le lot GA21 – GARE.
 - Le parc et les jardins des bords de Seine (Secteur Cavell) ;
 - Les aménagements liés à l'implantation du T Zen 5 le long de la rue Berthie Albrecht et de la rue Edith Cavell ;
 - Le réaménagement de la rue Berthie Albrecht et son axe paysager ;
 - La nouvelle place de la gare en lien avec la place Pierre Semard ;
- La création du nouvel axe nommé « cours de la gare » reliant la gare à l'avenue du Président Salvador Allende parallèlement aux voies ferrées, et les premiers espaces publics nécessaires à la résilience du quartier en cas de crue.

1.5 MESURES ÉVITER, REDUIRE, COMPENSER (ERC) ET MODALITES DE SUIVI

L'étude d'impact jointe au dossier d'enquête comprend une description des incidences notables du projet sur l'environnement. Cette étude est complétée, suite à l'avis de l'Autorité Environnementale du 24 février 2021 par un mémoire en réponse de mars 2022. Ces incidences sont détaillées selon les 8 thématiques de l'état actuel de l'environnement à partir de la page 281 de l'étude d'impact (Contexte réglementaire, Contexte socio-économique, Forte augmentation de la population et de la densité d'habitation, Déplacements et circulation, Environnement physique, Milieu naturel, Milieu urbain et paysage, Risques, pollutions et nuisances).

Une synthèse de ces incidences est accessible en page 424 de l'étude d'impact. Ces incidences en fonction de leurs effets, font l'objet de mesures correctives qui doivent :

- Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités.
- Compenser les effets négatifs notables qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Lorsque la compensation n'est pas possible, cette impossibilité est justifiée.

L'ensemble des mesures et des modalités de suivi sont présentées sous forme de fiches au sein de l'étude d'impact intégrée au dossier qui a été soumis à l'enquête publique. Chaque fiche comprend les rubriques suivantes :

- Nom de la mesure,
- Nature de la mesure selon la séquence d'évitement, de réduction ou de compensation d'impacts,
- Phasage et description de la mesure,
- Opérateurs,
- Effets attendus,
- Modalités de suivi.

Il est ici proposé une vue d'ensemble des mesures et des modalités de suivi au sein du tableau ci-dessous. Pour obtenir chaque fiche détaillée, il convient de se reporter directement à l'étude d'impact à partir de la page 429, et à partir de la page 114 du résumé non technique. Le tableau présenté ci-dessous tient compte de l'avis de l'autorité

environnementale en date du 24 février 2021 et correspond donc à la version corrigée de la synthèse figurant dans le mémoire en réponse réalisé par l'EPA ORSA de mars 2022.

Mesures	Résultats attendus	Modalités de suivi des mesures et des effets
Optimiser les modifications des conditions climatiques locales	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer le confort d'usage du secteur DUP. Limiter la contribution au changement climatique global. 	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation environnementale par un assistant à maîtrise d'ouvrage environnement et développement durable.
Proposer une gestion des eaux pluviales qui tient compte des caractéristiques du milieu	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la ressource en eau souterraine. Préserver la ressource en eau superficielle. 	<ul style="list-style-type: none"> Obtention du dossier Loi sur l'Eau. Obtention du Permis de construire
Intégrer la biodiversité tout au long du projet	<ul style="list-style-type: none"> Renaturer le secteur (valeur guide de 10 m² d'espaces verts par habitant et accueil des espèces cibles de la stratégie biodiversité). 	<ul style="list-style-type: none"> Plan de gestion des espaces verts et plan d'éclairage. Document de prise en compte des espèces protégées en phase chantier par secteur opérationnel intégré dans les consultations de travaux sur l'ensemble de la DUP. Comptes-rendus de suivi de chantier Documents de sensibilisation espèces invasives des services gestionnaires et documents de suivi. Tableau de bord quantitatif et qualitatif des espaces verts.
Prendre en compte le patrimoine bâti et archéologique du site	<ul style="list-style-type: none"> Permettre de prendre en compte le patrimoine archéologique potentiellement présent sur le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> Avis / Accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Avis du Service Régional d'Archéologie (SRA). Rapport de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).
Assurer une mixité urbaine fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> Fournir des complémentarités programmatiques et une cohérence des usages et fonctions à l'échelle du quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> Enquête de perception du quartier tous les 3 ans. Permis de construire.
Assurer une bonne gestion (production, distribution, utilisation) des ressources	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser la qualité environnementale et sanitaire du programme d'aménagement. Optimiser la qualité environnementale et sanitaire du programme de construction. Limiter la consommation énergétique. Limiter la consommation en eau potable. Limiter les GES. Limiter les circulations de camions pendant le chantier. 	<ul style="list-style-type: none"> Estimation de consommations, charges et émissions. Évaluation environnementale par un assistant à maîtrise d'ouvrage environnement et développement durable.
Proposer une gestion adaptée des déchets à chaque type de programme	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un traitement des déchets dans des conditions environnementales et sanitaires satisfaisantes. Améliorer les conditions d'hygiène. Favoriser les comportements écoresponsables. 	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation environnementale par un assistant à maîtrise d'ouvrage environnement et développement durable.

Mesures	Résultats attendus	Modalités de suivi des mesures et des effets
Prendre en compte l'environnement dans la phase chantier	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les atteintes à l'environnement, aux riverains et aux intervenants durant la phase de chantier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'installation de chantier intégrant l'ensemble des dispositifs environnementaux. • Bordereaux de suivi des déchets. • Compte-rendus de suivi de chantier. • Désignation d'un responsable de l'environnement dans les chantiers. • Charte chantier faibles nuisances environnementales.
Organiser les déplacements au sein et aux abords du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre d'accueillir le flux de circulation généré par le projet sans perturbations notables sur le maillage viaire existant. • Sécuriser l'apport de flux supplémentaires. • Favoriser les modes de déplacements alternatifs. • Permettre des circulations faciles en transports en commun. 	<ul style="list-style-type: none"> • Campagne de suivi des mobilités et des stationnements associés à intervalle régulier avec enquête quantitative et sensible (usagers).
Prendre en compte les risques liés au sous-sol (anciennes sablières, gypse)	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la stabilité des aménagements et du bâti et la sécurité des usagers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Avis du bureau de contrôle. • Obtention Permis de Construire. • Obtention Autorisation d'ouvrage.
Prendre en compte les risques d'inondation	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la résilience de l'opération. • Éviter les impacts pour les quatre crues testées (1910 (centennale - hauteur et débit), 1924 (quinquennale - débordement des murettes), 1955 (trentennale) et 1995 (décennale). 	<ul style="list-style-type: none"> • Obtention du dossier d'autorisation Loi sur l'Eau et portés à connaissances éventuels à l'avancée de l'opération. • Obtention permis de construire. • Tableau de suivi des déblais / remblais actualisé au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. • En cas de pollution accidentelle, piézomètre de contrôle de la nappe en aval de l'incident (distance à déterminer en fonction des caractéristiques de la nappe), dans les deux jours suivant l'événement, et analyses. • Tableau de bord annuel de l'occupation des rez-de-chaussée et de la vulnérabilité associée. • Evaluation quinquennale de la vulnérabilité des aménagements. • Documentation des éventuels épisodes d'inondation et évaluation de la résilience effectivement observée.

Mesures	Résultats attendus	Modalités de suivi des mesures et des effets
<p>Limiter l'exposition des populations aux pollutions du milieu souterrain</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer des conditions environnementales et sanitaires compatibles avec les usages envisagés. 	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des travaux de gestion des terres, par un maître d'œuvre spécialisé, indépendant de l'entreprise en charge des travaux. Surveillance de l'exposition des riverains : campagne de suivi régulière formalisée par un retour écrit à l'aménageur. Surveillance de la qualité de l'environnement : campagne régulière de suivi des eaux de rejet formalisée par un retour écrit à l'aménageur, campagne régulière de surveillance de la qualité de la nappe formalisée par un retour écrit à l'aménageur.
<p>Limiter l'exposition de la population aux nuisances (acoustiques, atmosphériques, lumineuses)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Créer un paysage notamment nocturne de qualité et sécurisé (valeur guide d'ambiance sonore modérée). Optimiser les consommations énergétiques liées à l'éclairage. Préserver les cycles biologiques de la biodiversité. 	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic acoustique la 3ème année après finalisation des travaux. Diagnostic lumière la 3ème année après finalisation des travaux.

Mesures correctives et modalités spécifiques de suivi en plus du suivi de projet transversal par l'EPA ORSA (source TRANS-FAIRE, 2021)

2- SUITES DONNEES A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DES SECTEURS GARE ET CAVELL DE LA ZAC « SEINE GARE VITRY »

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'aménagement des secteurs Gare et Cavell de la ZAC « Seine Gare Vitry » s'est déroulée du lundi 19 juin 2023 au mercredi 19 juillet 2023 inclus, soit 31 jours consécutifs, à la mairie de Vitry-sur-Seine – 2 avenue Youri Gagarine – 94 400 VITRY-SUR-SEINE, siège de l'enquête. Il s'agissait ici d'une enquête publique unique portant à la fois sur le dossier de demande de déclaration d'utilité publique et sur le dossier d'enquête parcellaire.

Cette enquête a fait l'objet de 10 observations et/ou propositions dont 2 ayant la même origine. Il convient de comptabiliser *in fine* 9 participations à cette enquête dont 8 observations portant sur le dossier de déclaration d'utilité publique.

L'EPA ORSA a répondu aux questions soulevées par le commissaire enquêteur et le public. Ces réponses figurent dans le rapport du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rendu **un avis favorable sans réserve** sur l'utilité publique du projet.

Le commissaire enquêteur a en effet considéré notamment que :

« Dans son ensemble,

- Les éléments du dossier et notamment l'étude d'impact étaient suffisamment étayés et complets pour permettre au public d'apprécier correctement tout à la fois les enjeux, les objectifs et la consistance du projet. Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- La Mission régionale d'autorité environnementale d'île de France a émis un avis en date du 17 mai 2018 et formulé certaines observations. L'EPA ORSA a apporté des réponses par un mémoire explicatif en mars 2022.
- Pour répondre à l'accroissement de la population, la mairie projette d'augmenter la capacité scolaire communale.
- L'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la réglementation et aucun incident susceptible de remettre en cause la légalité ne s'est produit dans sa préparation et son déroulement.
- Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête.

- Les constructeurs devront apporter une attention particulière à l'isolation acoustique et tout particulièrement celle des logements, coté voies ferrées.
- La phase chantier devra être étudiée avec soin en tenant compte de la circulation des camions et l'évacuation des déblais.
- la qualité architecturale du site devra être préservée avec la construction réduite d'immeubles de grande hauteur.
- Compte tenu du site, de sa flore et de sa faune présente, la création des espaces verts prévus dans le projet doit apporter une qualité environnementale nettement plus favorable où l'équilibre écologique du site sera amélioré.
- L'étude d'impact, incluse dans le dossier répond aux objectifs, conformément aux articles R. 122-1 et suivants du code de l'environnement.
- Cette opération vise à satisfaire un besoin d'intérêt général.
- Compte tenu de l'état de friche des terrains situés sur le secteur gare et Cavell, ce projet sera une plus-value indéniable en matière d'environnement, de qualité architecturale et de cadre de vie pour les habitants du quartier. »

Compte tenu de l'ensemble des considérations développées ci-dessus, le projet est considéré comme étant d'utilité publique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 alinéa 4 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet telle que prévue par l'article L. 126-1 du code de l'environnement.