

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
CONCERNANT L'AMENAGEMENT
DE LA ZAC « BOISSIERE-ACACIA »
DE LA COMMUNE MONTREUIL**

Enquête Publique du 10 juin au 11 juillet 2014.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Le commissaire enquêteur,


Michel LAGUT

SOMMAIRE

	Page
1 – GENERALITES	
1.1 - objet de l'enquête,	4
1.2 - cadre juridique,	5
1.3 - composition du dossier soumis à enquête,	5
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
2.1 – désignation du commissaire enquêteur,	6
2.2 - modalités de l'enquête,	7
2.3 - publicité de l'enquête,	8
2.4 - rencontres avec le pétitionnaire,	9
2.5 - permanences,	9
2.6 - recueil du registre et du dossier,	9
2.7 - examen procédure et report de la date de remise du rapport.	10
3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
4 – EXAMEN DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE	12
5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
6 AVIS MOTIVE	49
6.1. Préambule	
6.2. Commentaires du commissaire enquêteur	
6.3. Conclusions et avis du commissaire enquêteur	

LES ANNEXES

à partir de la page 53

- Annexe 1 : décision du 5 mai 2014 du Tribunal Administratif de Montreuil nommant le commissaire enquêteur.
- Annexe 2 : arrêté préfectoral n°2014-1205 du 16 mai 2014 prescrivant et fixant les modalités d'ouverture de l'enquête publique.
- Annexes 3-1 et 3-2 : publications dans la presse.
- Annexe 4 : modèle d'affichage enquête publique unique.
- Annexe 5 : Plan du secteur de la ZAC avec indication des emplacements où l'affichage a été mis en place,
- Annexe 6 : Constat d'huissier
- Annexe 7 : certificat d'affichage du Maire de Montreuil
- Annexe 8 : Courrier en date du 17/07/2014 de la CAEE demandant un délai de réponse pour remise du mémoire en réponse
- Annexe 9 : Courrier adressé à la Préfecture le 28/07/2014 ;
- Annexe 10 : Accord de la Préfecture sur report de la date de remise du rapport au plus tard le 21 août 2014.

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
CONCERNANT L'AMENAGEMENT DE LA ZAC
« BOISSIERE-ACACIA »
SITUEE SUR LA COMMUNE DE MONTREUIL**

1 – GENERALITE

1.1 - Objet de l'enquête

La Commune de Montreuil, quatrième d'Ile de France de par sa population, est située en première couronne parisienne, elle s'étend sur une superficie de 892 hectares,

Ce projet de la ZAC « Boissière-Acacia » fait partie d'une opération plus globale concernant l'aménagement de l'ensemble des Hauts de Montreuil, en effet, la ville souhaite rééquilibrer son territoire entre Haut et Bas Montreuil.

Ce rééquilibrage est facilité dans le cadre des projets de modifications de dessertes de certains axes lourds qui traverseront la commune de Montreuil, tel que le prolongement du T1 vers Val de Fontenay, ainsi que le prolongement de la ligne de Métro n°11 jusqu'à Rosny Bois Perrier. Ces projets sont de nature à aider la ville à organiser l'évolution du tissu urbain du Haut Montreuil, et notamment de la ZAC « Boissière-Acacia » objet de la présente enquête publique.

Ce secteur, qui recouvre environ 14 hectares, est composé principalement de friches laissées à l'abandon, (notamment des terrains appartenant au Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF). Ces terrains sont peu bâtis et très peu occupés, offrant ainsi la possibilité d'une urbanisation mixte qui répond aux objectifs de la ville qui souhaite développer l'offre de logements, d'activités et d'équipements sur son territoire communal.

C'est l'objectif de ce dossier soumis à enquête.

1.2 – Cadre juridique

Ce projet est soumis à enquête publique en application :

- du code général des collectivités territoriales,
- du code de l'environnement,
- du code de l'urbanisme,
- du code de l'expropriation,
- du décret n°2010-146 du 16 février 2010, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et dans les départements,

et en tenant compte :

- de la délibération du Conseil Communautaire Est Ensemble (CAEE) du 28 mai sollicitant la déclaration d'utilité publique des immeubles compris dans le périmètre de la ZAC Boissière-Acacia à Montreuil en vue de son aménagement écologique, au double bénéfice de la CAEE et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), chacun agissant pour son périmètre,
- de la convention d'intervention foncière du 9 mars 2010 et ses avenants entre la ville et Montreuil, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France.
- du courrier de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en date du 19 septembre 2013 demandant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des terrains compris dans la ZAC Boissière-Acacia à Montreuil,
- du courrier du président du Conseil Communautaire Est Ensemble en date du 3 octobre 2013 demandant, dans un premier temps, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des terrains compris dans la ZAC Boissière-Acacia à Montreuil,
- de l'avis de l'autorité environnementale n° EE-860-13 du 10 février 2014 (pièce n° 9 du dossier soumis à enquête),
- du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale par le maître d'ouvrage (pièce n° 9-bis du dossier soumis à enquête)
- du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique transmis en préfecture le 1^{er} juillet 2013 intégrant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le mémoire en réponse,

1.3 – composition du dossier soumis à enquête

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à l'hôtel de ville.

Le dossier était consultable dans un local attenant à l'accueil général du public.

- un registre d'enquête à feuillets numérotés, coté et paraphé par le commissaire enquêteur
- un dossier d'enquête comprenant :
 - document n°1 : Notice explicative
 - document n°2 : Plan péri métrique
 - document n°3 : Plans de situation
 - document n°4 : Plan général des travaux
 - document n°5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
 - document n°6 : Appréciation sommaire des dépenses
 - document n°7 : Etude d'impact
 - document n°8 : Fiche de procédure (textes régissant la procédure administrative),
 - document n° 9 : Avis de l'Autorité Environnementale (AE),
 - document n° 9bis : Mémoire en réponse à l'avis de l'AE,
 - document n°10 : Bilan de la concertation
 - document n°11 : Délibération du conseil communautaire.
 - document n° 12 Documents concernant les publications dans les journaux et sur les sites internet de la ville de Montreuil et sur celui de la CAEE.

(Les pièces du document n°12 ont été rajoutées au dossier le 25 juin à la demande du commissaire enquêteur en application du dernier alinéa de l'article R-123-14 du code de l'environnement).

**

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E14000010/93 du 5 mai 2014, le Président du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné comme commissaires enquêteurs :

- Michel LAGUT Commissaire enquêteur titulaire
- André GOUTAL Commissaire enquêteur suppléant

Ce document figure en **annexe 1**.

2.2 Modalités de l'enquête

Monsieur le préfet de la Seine Saint-Denis a publié le 16 mai 2014, à la demande de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet d'aménagement de la ZAC « Boissière-Acacia » de Montreuil,

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- la durée du 10 juin au 11 juillet inclus soit 32 jours consécutifs,
- un exemplaire du dossier sera déposé à la mairie de Montreuil où il sera consultable aux heures d'ouverture de la mairie, pendant la durée de l'enquête,
- le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête,
- le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en Mairie de Montreuil, selon le planning ci-après :

Mardi 10 juin	de 14h00 à 17h00
Samedi 21 juin	de 09h00 à 12h00
Lundi 7 juillet	de 09h00 à 12h00
Vendredi 11 juillet	de 14h00 à 17h00.

- la publicité de l'enquête par voie d'affichage sera effectuée au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête. Elle sera effectuée aux emplacements habituels d'affichage, et par tout autre procédé en usage dans la commune. Elle sera aussi effectuée sur le lieu ou au voisinage de la réalisation projetée, et sera, dans la mesure du possible, visible de la voie publique,
- un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié au moins 15 jours avant ouverture puis rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci par voie de presse dans deux journaux différents,
- à la fin de l'enquête un certificat d'affichage sera établi par le Maire de Montreuil,
- à la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête et recueille toutes les pièces du dossier,
- dans un délai de 8 jours après la fin de l'enquête le commissaire enquêteur rédige un procès verbal de fin d'enquête consignnant les observations recueillies, et le communiquera aux maîtres d'ouvrage qui disposeront de 15 jours pour répondre éventuellement aux diverses questions et observations du public,
- le commissaire enquêteur pourra alors rédiger son rapport final avec ses conclusions motivées.

L'arrêté préfectoral figure en **annexe 2**.

2.3 - Publicité de l'enquête

L'avis de publicité de l'enquête a été publié par les soins de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble dans les journaux suivants :

- * le Parisien (93) du 23 mai 2014.
 - * L'Echo d'île de France du 23 mai 2014
- et renouvelé dans les conditions ci-après :
- * le Parisien (93) du 11 juin 2014
 - * Les Affiches Parisiennes du 11 juin 2014.

A titre d'exemple, une copie de ces publications du 23 mai est annexée à ce rapport (Voir **annexes 3-1 et 3-2**).

Par ailleurs un affichage a été effectué par les soins de la ville au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci aux emplacements habituels d'affichage administratif (à l'entrée du bâtiment principal de la Mairie) et aussi au voisinage du site de la ZAC « Boissière-Acacia ».

En annexe 4 figure un modèle (en format A4) de l'affiche apposée sur le terrain.

En annexe 5 figure un plan du secteur de la ZAC sur lequel l'emplacement de l'affichage a été indiqué.

En annexe 6, un constat d'huissier a été établi attestant de la présence de l'affiche sur les lieux repris sur le plan de l'annexe 5.

En annexe 7, figure le certificat d'affichage signé de Monsieur le maire de Montreuil.

L'existence de cette enquête était également signalée sur le site internet de la ville de Montreuil, sur celui de la CAEE et sur le site de la Préfecture.

Tous les documents soumis à enquête étaient consultables soit en direct, soit après téléchargement de ceux-ci.

En conclusion, j'estime que l'information faite sur l'existence de cette enquête a été réalisée dans les conditions prévues par les textes légaux.

2.4 - Rencontres avec le pétitionnaire et les autorités administratives

2.4.1 - Organisation de l'enquête

Entre le 13 mai 2014 et le 6 juin 2014, j'ai pu établir les contacts nécessaires avec la préfecture de la Seine-Saint-Denis et la mairie de Montreuil afin de participer à la définition et à la mise en place des modalités opérationnelles de cette enquête, signer le registre et parapher le dossier d'enquête.

Par ailleurs, lors d'une rencontre tenue le 6 juin matin dans les locaux de la mairie de Montreuil, le dossier soumis à enquête m'a été présenté en détail par :

- Madame Caroline MASLAK, Coordinatrice pôle Hauts de Montreuil, du service Etudes et Développement Urbain de la Mairie de Montreuil
- Madame Sterenn LE DELLIOU, Responsable Plateau à la Communauté d'Agglomération Est Ensemble ;
- Frédérique GOBERT, Référente SESAM (service Accueil) participait également à la première partie de cette rencontre, étant en charge de la gestion du dossier dès lors que celui-ci serait mis à la disposition du public.

- **2.4.2 - Visite du site**

Le jeudi 26 juin 2014 j'ai effectué une visite de la zone de la ZAC « Boissière-Acacia » guidé par Caroline MASLAK afin d'avoir une vue d'ensemble des terrains dans leur situation actuelle.

J'y suis retourné seul le mardi 15 juillet, après la clôture de l'enquête, afin de me rendre compte, sur le terrain, de la portée des observations inscrites sur le registre.

2.5 - Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté préfectoral, à savoir :

Mardi 10 juin	de 14h00 à 17h00
Samedi 21 juin	de 09h00 à 12h00
Lundi 7 juillet	de 09h00 à 12h00
Vendredi 11 juillet	de 14h00 à 17h00

2.6 - Recueil du registre et de dossier

L'enquête s'est terminée le vendredi 11 juillet 2014.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur et recueilli pour être joint au présent rapport

Le certificat d'affichage (*annexe 7*) signé de Monsieur le maire de Montreuil et le PV d'huissier (*annexe 6*), ont été reçus par le commissaire enquêteur par courrier électronique, les originaux ayant été transmis directement aux services de la Préfecture.

2.7 - Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement juridique et administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a bien été respectée dans la conduite de cette enquête.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 16 mai 2014, il semble que la procédure ait été bien respectée.

Toutefois, eu égard à la période estivale, la maîtrise d'ouvrage a sollicité un report de quelques jours de la date de remise du mémoire en réponse aux observations du public initialement prévue le 1^{er} aout. (Voir courrier en date du 17 juillet joint en **annexe 8**).

En application des articles R123-19 et L123-15 du code de l'environnement, un courrier a été adressé en ce sens à la Préfecture afin de prolonger ce délai de 10 jours. (Voir courrier en date du 28 juillet joint en **annexe 9**).

La préfecture a, par courrier en date du 31 juillet, donné son accord pour une remise du rapport au plus tard le 21 aout 2014. (Voir copie en **annexe 10**).

3 –OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête déposé à la mairie de Montreuil comportait, lors de la clôture, quatre (4) contributions auxquelles vient s'ajouter une (1) contribution adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête en Préfecture.

Le texte des observations a été repris dans sa totalité dans les pages qui suivent afin de ne pas « trahir ou réduire » les avis détaillés émis par leurs auteurs par le biais d'une synthèse qui, dans le cas présent, n'apporterait pas une plus value particulière compte tenu du nombre peu élevé de sujets abordés au travers des remarques formulées.

Ces sujets peuvent néanmoins se résumer ainsi :

- Les constructions (emplacement, disposition, hauteur, indice « t »),
- La circulation automobile et piétonne (importance, bruits, autres types de dessertes)
- Le stationnement -en silo- et la gestion des parkings,
- L'information faite sur l'existence de cette enquête,
- Autres points particuliers (l'écopole, maison de santé, aspect social et urbain...).

Compte tenu de ce qui précède, le PV de synthèse, complété par l'avis de la maîtrise d'ouvrage et par l'avis du commissaire enquêteur ne fait pas l'objet d'un document distinct, mais a été incorporé dans le corps du rapport et figure ainsi de la page 24 à la page 48.

4 – EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Document n°1 Notice explicative

Le document se décline en 3 chapitres :

- 1 - Contexte de l'opération
- 2 - Présentation de l'opération
- 3 - Justification de l'utilité publique de l'opération

Chapitre 1 : Contexte :

La Commune de Montreuil, quatrième d'Ile de France de par sa population, est située en première couronne parisienne, elle s'étend sur une superficie de 892 hectares,

Ce projet de la ZAC « Boissière-Acacia » fait partie d'une opération plus globale concernant l'aménagement de l'ensemble des Hauts de Montreuil, en effet, la ville souhaite rééquilibrer son territoire entre Haut et Bas Montreuil.

Ce rééquilibrage est facilité dans le cadre des projets de modifications de dessertes de certains axes lourds qui traverseront la commune de Montreuil, tel que le prolongement du T1 vers Val de Fontenay, ainsi que le prolongement de la ligne de Métro n°11 jusqu'à Rosny Bois Perrier. Ces projets sont de nature à aider la ville à organiser l'évolution du tissu urbain du Haut Montreuil, et notamment de la ZAC « Boissière-Acacia » objet de la présente enquête publique.

Ce secteur, qui recouvre environ 14 hectares, est composé principalement de friches laissées à l'abandon, (notamment des terrains appartenant au Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF). Ces terrains sont peu bâtis et très peu occupés, offrant ainsi la possibilité d'une urbanisation mixte qui répond aux objectifs de la ville qui souhaite développer l'offre de logements, d'activités et d'équipements sur son territoire communal.

Afin d'assurer la maîtrise foncière d'une partie du site de la ZAC de Montreuil, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et la ville de Montreuil ont signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).

De même un accord a été trouvé entre la ville de Montreuil et le SEDIF portant sur des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC.

Chapitre 2 : Présentation de l'opération :

La situation actuelle :

Au sud de la ZAC, le SEDIF possède trois réservoirs d'eau potable : deux de 45.000 m³ chacun, et un de 90.000 m³, ces 3 installations sont toujours en activité.

Le SEDIF possède également, des terrains en partie centrale de la ZAC, terrains qui sont actuellement en jachère sur lequel sont installés un bâtiment abritant une station

de relèvement et un dispositif de chloration de l'eau, un poste de livraison et distribution électrique, et un autre bâtiment comportant notamment un groupe électrogène.

Enfin, à noter l'existence d'un réseau de canalisation qui fera l'objet de servitudes afin de préserver l'activité d'intérêt général lié au service des eaux.

Au nord-ouest une zone de petit pavillon, dont certains ont déjà été acquis dans la perspective de ce projet, ou bien repris comme emplacements réservés sur le PLU. Ce secteur comporte également un bâtiment d'habitat collectif de l'OPHM qui fait partie intégrante de la ZAC.

Au sud-est des friches du SEDIF se trouve un espace actuellement occupé par un quai de transfert de la SITA, une fourrière privée, ainsi qu'une activité logistique.

Le programme général de la ZAC « Boissière-Acacia »

Création d'environ 84500 m2 de SHON logements, soit environ 1172 logements, dont 40% seront des logements sociaux,

21000 m2 de SHON de locaux destinés aux activités économiques, artisanales, tertiaires et de services, ainsi qu'aux commerces

Création d'un groupe scolaire de 23 classes avec centre de loisirs, locaux restauration, salle polyvalente, salle de sports, Bibliothèque, ...

Création d'un équipement petite enfance de 60 berceaux, relocalisation du terrain de sport Wigishoff.

Création de 7,4 hectares d'espaces publics, (soit plus de la moitié de la ZAC).

Création de 3 parkings d'intérêt commun mutualisés comportant au total 820 places réparties dans les différents îlots : E, A et G.

A noter qu'en ce qui concerne l'acquisition des différents terrains, une enquête parcellaire sera menée le moment venu.

Justification de l'utilité publique de l'opération :

L'ensemble du projet des Hauts de Montreuil dont la ZAC « Boissière-Acacia » fait partie intégrante, est en cohérence avec le SDRIF approuvé par arrêté du 27 décembre 2013.

Ce projet est également compatible avec le PLU de la ville de Montreuil.

Les friches urbaines situées autour des réservoirs d'eau gérés par le SEDIF constituent une disponibilité foncière que la ville de Montreuil entend bien valoriser. Ceci permettra à la ville de répondre aux demandes sans cesse croissantes en matière de logement, mais également permettre une continuité en matière de tissu urbain, les zones de

friches constituant une « coupure » que la ville souhaiterait voir disparaître à l'occasion de la création de cette ZAC.

Cette opération est rendue d'autant plus pertinente qu'à l'horizon 2019, ce secteur sera directement desservi par le prolongement de la ligne de métro n°11, et plus au sud par le prolongement du T1 depuis Noisy-le-Sec jusque Val de Fontenay, sans compter que la desserte actuelle des bus devra être modifiée voire renforcée afin de tenir compte des modifications des comportements et des déplacements engendrés par la mise en place de ces deux dessertes nouvelles (Ligne 11 et T1 prolongés).

Document n°2 : Plan péri-métrique de DUP

Ce plan à l'échelle 5 cm pour 100 m montre les limites de la ZAC « Boissière-Acacia » bordée

- au nord-est par le Boulevard de la Boissière,
- au sud : la rue de Rosny,
- à l'est : la rue de la montagne pierreuse.

Document n°3 : Plans de situation

Le premier plan montre où se situe la ZAC « Boissière-Acacia » dans la commune de Montreuil,

Le second plan reprend le périmètre de la ZAC en précisant les limites communales et les différentes parcelles incluses dans la zone de la ZAC.

Document n°4 : Plan général des travaux

Ces plans sont à l'échelle de 5 cm pour 100 m et montrent par les différentes couleurs utilisées les emplacements suivants :

- les activités, commerces et bureaux,
- les logements,
- les équipements,
- l'emplacement des îlots avec hauteur indicative des logements.

Le premier plan reprend les travaux en rez-de-chaussée, et le second plan les travaux au niveau du premier étage.

Document n°5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Ce document donne des indications quantifiées en ce qui concerne :

- le groupe scolaire de 23 classes, avec un centre de loisir, une restauration commune, des espaces communs, une salle polyvalente, une salle de sport, une bibliothèque, un centre de documentation, une salle vidéo, une salle informatique/multimédia,
- la crèche municipale dont l'implantation est prévue en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation au sein de l'ilot D,
- la réalisation d'un terrain de sport en remplacement d'un terrain existant actuellement mais qui devra être relocalisé dans l'ilot du secteur E, à noter qu'un parking sera installé en sous sol de ce terrain de sport,
- les infrastructures et les espaces paysager, ces derniers représentant une surface de 7,4 hectares, soit plus de la moitié de la superficie de la ZAC, avec reprise de voies existantes et création de nouvelles voies,
- création de lieux spécifiques tels que le corridor végétal, l'allée historique des réservoirs, la place du commerce et le saure, la réserve SEDIF,
- les logements réalisés avec un niveau d'efficacité énergétique supérieur aux normes règlementaires. Ces logements seront au nombre de 1172, dont 40% de logements sociaux.

Document n°6 : appréciation sommaire des dépenses

Le document indique une estimation des dépenses à venir concernant :

- Les études,
- Le foncier,
- Les travaux de voiries, parking et établissements publics,
- Les rémunérations diverses et frais financiers,

soit un total 77.507 K€.

Document n° 7 – Etude d'impacts

Ce document important dans le cadre de cette enquête publique a été établi conformément aux dispositions prévues par le code de l'environnement.

Il est composé :

D'un résumé non technique destiné à faciliter la compréhension globale du projet,

Chapitre 1 – Description du projet

Situe le périmètre de la ZAC dans la ville de Montreuil avant de préciser plus avant le programme envisagé, tant sur les constructions, équipement publics, la voirie, etc.

Chapitre 2 – analyse de l'état initial du site et de son environnement

Le site

Après un léger historique, décrit les différents espaces de la ZAC avec la présence d'installations importantes appartenant du SEDIF.

Le milieu physique

Suivent ensuite les précisions relatives au milieu physique avec la topographie, géologie, hydrogéologie, risques sismiques, présence d'argiles (aléas faibles) et gypse (aucun aléa) présence de carrières (aléas faibles), la pollution des sols avec quatre études spécifiques sur des terrains ayant accueilli par le passé des activités polluantes mais ne présentant pas de risques particuliers.

Vient ensuite l'hydrologie avec la gestion des eaux superficielles qui a fait ressortir que le réseau d'évacuation est ancien et sous dimensionné ce qui provoque parfois des inondations dues à l'insuffisance de ce réseau d'évacuation.

De part sa position en hauteur, la commune de Montreuil n'est pas concernée par le risque d'inondation. Elle fait partie du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de Marne confluence.

Rien de particulier en ce qui concerne les températures, la foudre et les émissions de gaz à effet de serre.

L'écologie, la faune et la flore

Pour ce qui concerne la faune et la flore le projet de la ZAC est concerné par une trame verte et bleue à l'échelle régionale, communale et locale.

En revanche, aucun zonage réglementaire ou inventaire du patrimoine naturel ne s'applique sur l'aire d'étude de la ZAC. Les 3 sites Natura 2000 les plus proches sont le parc des Beaumonts, le parc des coteaux d'Avron, et le parc Jean moulin les Guilands, le plus près étant situé à 1.350 mètres.

Pour les reptiles, seul le lézard des murailles a été recensé sur le site.

Pour les oiseaux, 12 espèces ont été observées sur le site, mais aucune ne nécessite des mesures particulières eu égard au maintien des espaces verts.

Pas de zone humide recensée sur la zone d'étude de la ZAC

L'architecture, les paysages et l'urbanisme

Le projet d'aménagement de la ZAC est compatible avec les orientations du SDRIF, notamment celles du projet de 2012 qui vient d'être adopté en décembre 2013.

Le projet d'aménagement de la ZAC est compatible avec le PADD des villes de Montreuil et de Rosny-sous-Bois,

Le projet d'aménagement de la ZAC n'est grevé d'aucune servitude par rapport au PLU, si ce n'est quelques servitudes d'alignement très localisées (rue Edouard Branly).

Vient ensuite la présentation du découpage parcellaire de l'ensemble du site concerné par la ZAC qui représente 15.000 m² dont la majeure partie (environ les $\frac{3}{4}$) appartient au SEDIF, avec une servitude sur une partie du terrain destinée à recevoir, dans une trentaine d'années, un nouveau réservoir d'eau.

L'environnement humain et social :

Montreuil possède une population de plus de 103.000 habitants avec une forte progression enregistrée depuis 1999.

En ce qui concerne l'habitat, 37% des résidences principales (plus de 41.000) sont des logements sociaux.

Activités économiques et transports :

Aucune infrastructure lourde de transport n'est proche de la ZAC, toutefois, deux projets en cours, le prolongement de la ligne de métro n°11 qui passera au nord de la

ZAC, et le prolongement du T1 qui aura cependant un moindre impact sur la desserte de la ZAC. A ces 2 projets s'ajoute celui de la création d'une ligne de bus à haut niveau de service sur la ligne actuelle 121.

Environnement et santé

L'indice de l'air est qualifié par AIRPARIF de « très bon à bon » pour 75% de l'année.

Pour les bruits, les installations du SEDIF n'ont fait l'objet d'aucune plainte, mais il convient de noter que les nouvelles constructions seront plus proches des réservoirs et des locaux techniques.

La présence de SITA (traitements des déchets) est une source de bruits, (voitures, camions benne à ordures).

Le trafic automobile est source de nuisance sur 30 mètres environ pour le boulevard de la Boissière et sur 100 mètres en ce qui concerne la rue de Rosny.

Chapitre 3 – esquisses des principales solutions examinées et raisons pour lesquelles, au regard des effets sur l'environnement ou la santé, le projet a été retenu.

Le quartier est aéré et composé pour moitié d'espaces publics dont certains permettent de développer des continuités écologiques avec le réseau existant.

La végétalisation, notamment des toitures, permet aussi de participer à la gestion des eaux pluviales.

Le parti est pris de limiter au maximum le transport de terres excavées et opte aussi pour une prise en compte de la pollution de certaines terres.

La qualité des déplacements au sein de la ZAC a été privilégiée par utilisation des modes doux et en limitant au maximum la présence d'automobiles au cœur de l'îlot, l'offre stationnement en voirie étant très limitée et le stationnement dans des parkings souterrains mutualisés et privilégiés.

Chapitre 4 – Analyse des effets négatifs et positifs directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé, effets attendus et principales modalités de suivi de ces mesures et estimation du coût des mesures,

Impacts temporaires

En phase chantier les travaux pourront avoir des impacts sur le bruit, la qualité de l'air, les eaux souterraines, la circulation etc. Il sera fait application de la charte « chantiers verts ou chantiers à faible nuisance.

Mise en place d'une information permanente avec les riverains.

Mises en place de mesures spécifiques pour :

- Gérer les impacts sur les sols et la qualité des eaux,
- Minimiser les nuisances sonores,
- Minimiser les effets sur la qualité d'air,
- Gérer les différents déchets,
- Préserver le cadre de vie et les déplacements des riverains,
- Préserver le milieu naturel,

Impacts permanents

- sur la gestion des sols pour lesquels il est indispensable de garder la mémoire des terres polluées laissées sur le site, et de prendre en compte les prescriptions du PPRMT (argiles),
- sur les eaux superficielles dont la gestion est difficile eu égard à la situation de la ZAC (sur une butte) une perméabilité moyenne, et l'existence d'un réseau de collecte des eaux pluviales ancien et sous dimensionné : d'où la mise en place d'espaces et toitures végétalisés, de bassin de rétention etc.,
- incidences très limitées pour ce qui concerne les eaux souterraines, mais nécessité d'une surveillance régulière des installations,
- sur le milieu naturel, sont concernés :
 - certaines espèces d'oiseaux présents sur le site en nombre important, mais la mise en place d'espaces verts, de jardins familiaux, permettront de répondre aux besoins de ces espèces,
 - le lézard des murailles présent sur le site bénéficiera de mesures spécifiques destinées à son maintien dans ce secteur, (création d'habitats de substitution en divers points de la ZAC),
- pas d'incidence particulière en ce qui concerne les sites Natura 2000,
- sur l'architecture, le paysage et l'urbanisme, une continuité écologique sera maintenue et les constructions proposées seront conforme au PLU,
- sur l'environnement et les activités :
 - Développement de point de ventes au sein de la ZAC,
 - Création d'un groupe scolaire,
 - Création d'une crèche,
- Sur la circulation :
 - Les volumes de circulation estimés sont absorbables par les infrastructures existantes,
 - L'arrivée du prolongement de la ligne 11 du métro, le renforcement des dessertes bus, et la création de nouvelles voies de dessertes douces au sein de la ZAC devraient répondre aux besoins,
- Sur les niveaux sonores :
 - Les bâtiments bénéficieront d'isolations phoniques règlementaires,

Le coût global de la réalisation des espaces publics est de l'ordre de 8.3 à 10 millions d'euros (TTC).

A ce coût, il convient de prévoir environ 2 millions d'euros (HT) pour le traitement de certaines terres excavées dont la pollution entrainera vraisemblablement une évacuation sur des sites spécialisés.

Chapitre 5 – analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

Le seul projet connu est celui relatif à l'aménagement des espaces extérieurs du programme de rénovation de Bel Air Grands pêcheurs, qui se situe à environ 1000 mètres au sud de la ZAC.

Chapitre 6 – compatibilité du projet avec les plans schémas et programmes s'appliquant au site,

- Le Schéma Directeur d'Ile de France, (projet 2012),
- Le plan Local d'Urbanisme,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux,
- Le Schéma de Cohérence Ecologique,
- Le Réseau Natura 2000,
- Les Schémas d'Assainissement
- Le Plan de Prévention des Risques,
- Le Plan Départemental des Déchets,
- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air de la Région Ile d France,
- Le plan de Déplacement Urbain,
- Le classement sonore des infrastructures de Transport,

Le projet de la ZAC est compatible avec ces différents plans.

Chapitre 7 – méthodes utilisées pour établir l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement. Difficultés éventuelles de nature technique et scientifique rencontrées pour réaliser l'étude.

Ce chapitre cite les documents, sites internet, cartes diverses, études existantes ou spécifiques prises en compte dans cette étude d'impact.

Chapitre 8 – les annexes

- Plan de prévention des risques,
- Résultats des analyses des sols,
- Etudes écologiques du site,
- Etudes des déplacements,
- Etudes d'aménagement de l'éco-quartier Boissière-Acacia,
- Notice sur le lézard des murailles.

Un avis de l'autorité environnementale sur cette étude a été formulé le 10 février 2014
(Voir document n°9 du dossier soumis à enquête).

Cet avis a également fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage.
(Voir document n° 9 bis du dossier soumis à enquête).

Document n° 8 : - Texte régissant l'enquête et l'insertion dans la procédure administrative :

Dans ce document très général on trouve :

- le rappel des textes régissant l'enquête publique,
- les étapes chronologiques du déroulement de l'enquête,
- la déclaration d'utilité publique (but, composition du dossier, déroulement de l'enquête, publicité de l'enquête, etc.),
- les décisions prises à l'issue de l'enquête de DUP.

NOTA : ce document très général fait référence à des points particuliers qui n'ont aucun rapport avec la présente enquête, notamment en ce qui concerne les textes liés à :

- l'expropriation qui n'intervient, dans ce cas précis, qu'après la parution de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du projet et réalisation de l'enquête parcellaire,
- les textes relatifs à la loi sur l'eau dont il n'est pas question dans cette enquête,
- l'organisation de l'enquête parcellaire qui ne sera faite qu'ultérieurement.

Document n°9 - Avis de l'autorité environnementale

Avis de l'autorité environnementale (DRIEE d'Ile de France) établi le 10 février 2014 et transmis par courrier daté du 17 février 2014 adressé à Monsieur de préfet de la Seine-Saint-Denis

L'autorité environnementale :

- Fait un bref rappel du contexte et de la description du projet,
- Analyse les enjeux environnementaux :
 - souligne que l'enquête est globalement bonne dans son ensemble avec toutefois quelques inégalités de traitement,
 - les enjeux liés à la qualité des sols et de l'eau sont bien traités,
 - pour le patrimoine bâti, naturel et paysager, l'Ae note la qualité de l'étude, mais souhaite que l'incidence du projet vis-à-vis du site Natura 2000 soit évaluée,
 - pour les déplacements l'Ae relève l'absence de quantification des déplacements automobiles sur le site actuel ainsi que sur l'absence de l'estimation du nombre d'habitants générés par la construction de 1172 logements, ainsi que sur l'absence de simulation de l'augmentation de la circulation automobile qui en résultera notamment sur le boulevard de la Boissière,
 - pour le bruit, l'Ae souligne que l'état initial ne comporte pas d'étude acoustique,
 - pour la qualité de l'air, l'Ae rappelle que la ville de Montreuil se trouve en zone sensible du SCARE (Schéma Régional Climat Air Energie) et à ce titre est concernée par le PPA (Plan de Prévention de l'Air), et à ce titre l'étude n'évalue pas les émissions polluantes générées par le projet,

- pour les impacts environnementaux, l'Ae apprécie la démarche générale adoptée par le porteur du projet notamment :
 - Valorisation du patrimoine naturel,
 - Ouverture au public des espaces situés en cœur d'îlot,
 - Limiter les accès de la voiture en cœur d'îlot,
- pour les énergies renouvelables, notamment le solaire, l'Ae aurait apprécié qu'une étude comparative soit effectuée afin de s'assurer que le choix retenu est le plus pertinent,
- pour l'eau, les ruissellements et la prévention des inondations, l'Ae apprécie les mesures proposées (toitures végétalisées, stockages eaux de pluies),
- pour l'implantation du parking sous le terrain de foot, l'Ae aurait apprécié que l'effet barrage induit au regard de l'écoulement de la nappe soit précisé,
- pour les sols pollués, l'Ae considère que la problématique des sites pollués est traitée de façon satisfaisante,
- pour le patrimoine bâti, naturel et archéologique et paysager, l'Ae apprécie la qualité des études menées, mais précise qu'une étude plus détaillée aurait pu être menée en ce qui concerne l'impact visuel depuis les futures constructions sur les cuves du SEDIF.

NOTA : Par courrier du 23 juillet 2014, la DRIEE, service nature, paysages et ressources, donne acte à la CAEE qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir une dérogation particulière en ce qui concerne la présence de lézards des murailles et de 12 espèces communes d'oiseaux nicheurs, dans l'hypothèse où les mesures envisagées sont effectivement réalisées.

Document n°9bis – mémoire en réponse à l'avis de l'Ae

Mémoire en réponse présenté par la CAEE. qui fait suite à l'avis de l'autorité environnementale, il est composé de 5 points :

1. Impact des cuves du SEDIF et démarche sur la pollution des sols,
Des photos jointes, il apparaît que l'impact visuel des cuves du SEDIF est minime.
Pour la démarche sur la pollution des sols, des Evaluations Qualitatives des Risques Sanitaires seront réalisées qui détermineront les mesures à prendre.
2. Gestion des eaux pluviales et eaux souterraines,
Cette question a été abordée et traitée dans le cadre du dossier de la loi sur l'eau, qui fait seulement l'objet d'une « déclaration ». Une partie du dossier LSE a été jointe au mémoire en réponse présenté par la CAEE et répond aux questions soulevées par l'Ae.
3. Patrimoine bâti, naturel et paysager,
Concerne la protection du lézard des murailles, (voir NOTA au point 9 ci-dessus).

4. Déplacements, ambiance sonore et qualité de l'air,

Le maître d'ouvrage cite les pages de l'étude d'impact reprenant l'analyse de la circulation actuelle et à venir, en précisant que les flux attendus en heure de pointe sont inférieurs au seuil de saturation des artères concernées, et que l'arrivée future des dessertes lourdes (Ligne 11 et T1) devrait faire diminuer ces déplacements automobiles.

Le nombre d'habitants retenu pour 1172 logements est de 2900.

Pour l'ambiance sonore au sein des ilots de la ZAC, elle devrait être inférieure à 50 dB partant du principe que les constructions situées en bordure du boulevard Boissière devraient faire « écran ».

Pour ce qui est de la qualité de l'air, un Plan Climatique Energie Territorial est en cours d'élaboration et traitera de cet aspect pour une approbation fin 2015 – début 2016.

5. Choix du solaire (énergie renouvelable),

L'étude comparative avec l'éolien montre que le choix du solaire était le seul possible.

Document n°10 – Concertation

On trouve plusieurs documents :

- la délibération du conseil municipal de la ville de Montreuil en date du 16 décembre 2010 relative à l'approbation du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Boissière-Acacia,
- un document de 47 pages reprenant d'une manière assez exhaustive le bilan de la concertation menée avec les habitants
- différents documents datés de mars 2011 à février 2013 issus de « **La Fabrique** » (Plate forme citoyenne des hauts de Montreuil) faisant état de l'avancement des réflexions menées en ce qui concerne ce projet de ZAC.
- Le compte rendu de la séance publique du Conseil de Quartier de la Boissière-Saussaie Beauclair du jeudi 13 juin 2013 tenue en Mairie de Rosny-sous-Bois, et à laquelle participait Madame le Maire de Montreuil afin de présenter le projet de la ZAC Boissière-Acacia.

Document n°11 – Délibération du Conseil Communautaire

Une réunion du Conseil communautaire de l'Agglomération Est Ensemble s'est tenue le 28 mai 2013

Au cours de cette délibération, le Conseil sollicite de Monsieur le Préfet de la Seine Saint-Denis, l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique concernant les parcelles et immeubles compris dans la zone de la ZAC « Boissière-Acacia » au double bénéfice de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et de

l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, chacun agissant sur son propre périmètre.

Document n°12 – Autres pièces

En application de l'article R123-14 du code l'environnement, le commissaire enquêteur a demandé que certaines pièces concernant la communication faite sur cette enquête soient ajoutées au dossier.

Il s'agit :

- d'une copie des articles parus dans les journaux des 23 mai et 11 juin 2014,
- d'une copie de la page du site internet de la ville de Montreuil faisant état de cette enquête,
- d'une copie de la page du site internet de la Communauté d'Agglomération « Est Ensemble » faisant état de cette enquête,
- d'une copie parue dans le journal de la ville de Montreuil,

5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUES
PAR COURRIER
OU INSCRITES SUR LE REGISTRE JOINT
AU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE LA ZAC BOISSIERE-ACACIA
SUR LA COMMUNE DE MONTREUIL

(Cette enquête s'est tenue du mardi 10 juin au 11 juillet 2014 inclus).

A la clôture de l'enquête, cinq contributions ont été enregistrées :

- Une par courrier adressé au siège de l'enquête situé à la Préfecture de la Seine Saint Denis,
- Quatre recueillies sur le registre des observations ouvert à cet effet et joint au dossier de l'enquête,

Le texte des observations a été repris dans sa totalité dans les pages qui suivent afin de ne pas « trahir ou réduire » les avis détaillés émis par leurs auteurs par le biais d'une synthèse qui, dans le cas présent, n'apporterait pas une plus value particulière compte tenu du nombre peu élevé de sujets abordés au travers des remarques formulées.

Ces sujets peuvent néanmoins se résumer ainsi :

- Les constructions (emplacement, disposition, hauteur, indice « t »),
- La circulation automobile et piétonne (importances, bruits, dessertes autres)
- Le stationnement -en silo- et la gestion des parkings,
- L'information faite sur l'existence de cette enquête,
- Autres points particuliers (l'écopole, maison de santé, aspect social et urbain...);

Le maître d'ouvrage a été invité à faire part de son avis après chaque thème évoqué dans les pages suivantes.

Nota Bene du maître d'ouvrage

Il précise que l'objet de l'enquête publique est bien l'utilité publique du projet pour permettre de procéder aux expropriations et non l'opportunité de la ZAC qui a déjà fait l'objet des mesures de concertation légale préalables à sa création.

Pour la nouvelle municipalité et pour le nouvel exécutif de la communauté d'agglomération, la faible participation à cette enquête souligne la nécessité de revoir les modalités de concertation et de dialogue avec les habitants, en particulier dans le cas présent, du secteur de la Boissière. C'est le sens de la série de rencontres qui sera organisée dès la rentrée sur la base d'un premier diagnostic réalisé à l'initiative du vice président de la communauté d'agglomération en charge de l'aménagement en lien avec le maire de Montreuil et son adjoint à l'aménagement.

La nouvelle municipalité réaffirme à cette occasion sa volonté d'agir avec un double niveau d'exigence : exigence environnementale et exigence sociale ; l'une ne pouvant aller sans l'autre.

C'est le sens des échanges engagés avec l'aménageur et la CAEE dès le mois d'avril 2014 qui seront présentés et débattus à l'occasion de réunions publiques régulières d'information et de concertation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut que se féliciter de l'engagement pris par le maître d'ouvrage et la nouvelle municipalité en ce qui concerne la poursuite et l'amélioration du processus de concertation et d'information relatif aux différents aménagements à venir sur la ZAC « Boissière-Acacia ».

A - Courrier adressé le 5 juillet 2014 par le conseil de copropriété des terrasses du golf 321 Bd de la Boissière à Rosny-Sous-Bois au commissaire enquête au siège de l'enquête situé en Préfecture de Seine Saint Denis à BOBIGNY. (Ce courrier a été signé par 41 personnes)

(Le courrier original a été agrafé à la page 6 du registre des observations)

(...)

En tant que conseil de copropriété du 319 au 321 Boulevard de la Boissière, 93110 Rosny-sous-Bois, nous représentons les intérêts des habitants de 95 logements et plus largement des 257 logements de la résidence, qui se situe juste en face de l'Îlot D de la ZAC Boissière-Acacia, avec lequel elle constituera le centre du futur quartier des deux côtés du boulevard de la Boissière.

Nous avons retenu plusieurs observations pour améliorer la qualité du programme des constructions de la ZAC sur les thèmes suivants :

- l'urbanisme et l'intégration de la ZAC dans le secteur
- la qualité environnementale
- les équipements publics
- les transports et le stationnement
- le développement social urbain

Observation principale.

Le conseil de copropriété des terrasses du golf comprend que le secteur soit urbanisé davantage et soutient tout projet qui vise à améliorer la qualité de vie et le vivre ensemble de ses habitants. Il souligne que les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'urbanisme existant et dans la vie des habitants qui habitent déjà la Boissière. Ce qui est malheureusement peu le cas dans ce projet.

A-1 : -L'urbanisme et l'intégration de la ZAC dans le secteur et la qualité environnementale :

Les constructions de la ZAC visent une urbanisation des espaces non construits et l'arrivée probable du métro ligne 11. Nous sommes favorables à ce que notre quartier soit complété par des logements, des commerces, des équipements publics et privés (offrant quelques emplois locaux qui manquent). Cependant, nous aimerions que le nouveau quartier soit mieux intégré dans l'urbanisme existant et qu'il ne nuise pas à la qualité de vie des actuels habitants de la Boissière.

Réaliser des îlots ouverts comme ceux qui existent actuellement. (Voir photos aériennes 1 et 2 en annexe). (Ces photos sont reprises aux pages 27 et 28 du présent rapport)

Une construction compacte d'immeubles collectifs le long des rues, à la manière « haussmannienne » comme disait l'architecte chargée par la Ville dans une réunion avec les habitants, ne s'intègre pas dans le voisinage (voir photo en annexe 2). C'est en contradiction avec toutes les constructions aérées de la Boissière côté Montreuil comme côté Rosny. Ici cela deviendrait un urbanisme brutal dont nous ne voulons pas, parce que vivre avec les futurs immeubles devant nos fenêtres sera une question de la qualité de la vie au quotidien, et non pas une théorie urbanistique.

A Montreuil à Branly-Boissière, les maisons individuelles ou en double dominant, et à Rosny en face de la ZAC les immeubles collectifs indépendants les uns des autres jusqu'à sept étages forment des îlots ouverts.

Une longue et haute construction le long du boulevard comme prévue créera une impression de forteresse qui sort du plateau et détruira le caractère urbain du secteur.

Rien, aucune contrainte technique, juridique, environnementale ou autre n'oblige ici à une construction continue le long du boulevard, sauf cette idée saugrenue de construire à « haussmannienne » dans un secteur qui ne connaît pas cette forme urbaine.

C'est pourquoi nous proposons :

- **une première idée alternative d'inverser la localisation des terrains de sports et des immeubles d'habitations : mettre les terrains de sports en face des immeubles d'habitations côté Rosny et construire les immeubles d'habitations jusqu'à 9 étages de la ZAC à la place du terrain de sport;**
- **Et comme deuxième alternative une construction à distance du boulevard, à l'intérieur des îlots, notamment dans le cas des îlots C et D.**

La qualité environnementale.

Les limites de l'étude d'impact ont bien été énoncées dans l'avis de l'autorité environnementale du 11 mars 2014, et nous les déplorons.

De plus, l'étude d'impact ne traite que l'impact environnemental du projet aux habitants de la future ZAC en 'oubliant' une analyse de l'environnement en dehors des limites de la ZAC. Or nous savons que la nature ne limite pas les effets du vent, de l'ensoleillement, du bruit, etc. aux limites cadastrales d'un terrain de ZAC.

Les plans actuels envisagent la construction des logements, des commerces, de la crèche aussi proche du boulevard de la Boissière que possible. Déjà aujourd'hui, des logements proches du boulevard au 327 Bd de la Boissière changent régulièrement d'habitants à cause du bruit des voitures et du feu tricolore. Et ce bruit augmentera d'après les calculs de l'étude d'impact : aujourd'hui l'enquête d'impact l'a calculé à un niveau entre 60 et 85 dbA le jour, et entre 55 et 60 dbA la nuit « ce qui demeure toutefois une ambiance sonore plutôt élevée » (étude d'impact du projet sur l'environnement, avril 2013, p.303). Une fois les constructions terminées le bruit augmentera par les voitures des 1 200 foyers de la ZAC et de leurs visiteurs, en sus des nombreux camions du centre de traitement de déchets. Or, comme montre la réponse d'Est Ensemble la seule

amélioration prévue suite aux critiques de l'autorité environnementale est « côté boulevard de la Boissière, une double peau qui aura pour intérêt de limiter le niveau sonore dans les appartements» (CA Est Ensemble, Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, sans date, p.7). Même après une critique officielle une réduction du niveau de bruit à l'extérieur, sur le boulevard, n'est pas envisagée.

De plus, la construction des logements de l'îlot D sous forme d'un mur de béton de jusqu'à neuf étages, à savoir de trente mètres hauteur, en face de chez nous, et ceci à moins de 30 m des fenêtres, reflétera inutilement ces bruits entre les lieux de vie de tous les habitants de plusieurs centaines de logements de l'immeuble le long du boulevard côté Montreuil et de nos 250 logements côté Rosny.

Le fait de construire un immeuble de 9 étages à 30 mètres de distance d'un immeuble de 7 étages côté Rosny engendra pour les mouvements de l'air un effet d'entonnoir, produira ainsi des vents artificiels, réduira l'ensoleillement le matin pour le côté montreuillois et le soir pour le côté rosnéen. Aucune étude n'a étudié la réduction de l'ensoleillement sur les petits logements des premiers étages des immeubles 319 à 327 boulevard de la Boissière. Ainsi l'espace de jeux de nos enfants sera inondé par le bruit et privé de lumière.

De plus, construire alors des habitations le plus proche possible des sources de bruit comme c'est prévu actuellement réduira considérablement l'intérêt d'habiter les plus grands immeubles de la ZAC, d'envoyer son enfant à la crèche, d'y faire ses courses.

Par contre, inverser les endroits de sport et d'habitation rapprochera les logements actuellement prévus dans l'îlot D de la bouche du métro et rendra ainsi le quartier beaucoup plus attractif.

C'est pourquoi nous suggérons soit une inversion des lieux d'habitations de l'îlot D et de sport, soit de construire à l'intérieur des îlots, en tout cas de faire reculer les constructions du boulevard.

Une autre alternative pour les habitations de l'îlot D est de les construire dans le sens du vent qui vient de l'Ouest, avec une orientation vers le sud ce qui améliorerait l'ensoleillement (et ce qui a été fait dans les logements récents sis 298-300, rue de Rosny).

Annexe

1 La position géographique des pétitionnaires face à la ZAC



Avis du maitre d'ouvrage

En terme d'information et de concertation :

Concernant la procédure de ZAC, la ZAC a été créée le 15 décembre 2011 en conseil municipal, puis le dossier de réalisation a été approuvé par la ville de Montreuil le 21 juin 2012 et par la Communauté d'agglomération Est Ensemble le 26 juin 2012.

Concernant les règles d'urbanisme, le PLU actuel de la ville de Montreuil, qui fixe les règles de constructibilité, a fait l'objet d'une enquête publique du 7 juin au 8 juillet 2010. Une concertation a été menée à cette époque, comprenant des réunions publiques et des publications. Le bilan de la concertation a fait l'objet d'un examen en conseil municipal le 2 avril 2011

Concernant l'information de la population au projet municipal des Hauts de Montreuil, projet englobant la ZAC Boissière Acacia, un dispositif dédié a été constitué avec La Fabrique des Hauts de Montreuil.

En terme de parti urbain :

Le projet a été initié en 2010, il a fait l'objet d'études préalables menées par un bureau d'études d'urbanisme associé à un bureau d'études environnemental. Ces travaux ont permis de fixer les axes de composition urbaine, les attendus de la municipalité ainsi qu'un plan guide ou schéma de principe.

Sur cette base, une consultation a été initiée, comprenant les attendus environnementaux, urbanistiques et paysagés.

Enfin, l'équipe retenue dispose d'un architecte coordonnateur de ZAC et d'un paysagiste. La puissance publique conserve l'assistance d'un bureau d'étude environnemental.

Le parti architectural de la ZAC Boissière Acacia repose sur la prise en compte des éléments suivant :

- La configuration du réseau de voies existantes et des servitudes liées aux canalisations du SEDIF qui amène à la structuration en macro-lots ouverts
- L'urbanisme existant avec, des immeubles collectifs type grand ensemble allant du R+7 à R+9 le long du boulevard de la Boissière côté Rosny, au nord/nord-ouest, du logement mixte à majorité pavillonnaire, et au sud, des activités.
- Un travail pour minimiser les nuisances sur les bâtiments existant et garantir les objectifs environnementaux de la ZAC.

Les hauteurs et l'implantation des bâtiments respectent le PLU. Ainsi l'implantation par rapport à la voie se fait à l'alignement ou avec un retrait de seulement 2m. Une proposition de construire en cœur d'îlot n'est donc pas conforme au PLU.

Globalement l'implantation de ce nouveau quartier est très peu en proximité avec des logements existant côté Montreuil : la barre de l'OPHM est en face de l'îlot A mais en retrait par rapport à la rue ; les autres pavillons au nord seront en vis-à-vis avec un vaste espace public.

Le projet est surtout en rapport, de l'autre côté du boulevard de la Boissière, avec les ensembles de Rosny caractérisés par un urbanisme de barres et de tours de grande hauteur (R+7, R+9). La plupart de ces bâtiments sont implantés en retrait du boulevard urbain. La copropriété du 319-321 boulevard de la Boissière participe de cette architecture avec une hauteur moindre (R+6) et une forme en arc de cercle qui rejoint le boulevard de la Boissière en deux points.

Les bâtiments de la ZAC se déclinent en un front urbain fédérateur le long du boulevard de la Boissière de R+6 à R+8 et très ponctuellement R+9 en accord avec l'urbanisme lui faisant face et permis par le caractère majeur du boulevard de la Boissière. Ceci permet un épannelage gradué avec des constructions basses au sud sous forme de villas superposées.

Par exemple sur l'îlot D, qui a fait l'objet d'un dépôt auprès du service permis de construire de la Ville de Montreuil, les hauteurs s'échelonnent entre du R+6, R+7 en moyenne avec un seul bâtiment en R+9 le long du boulevard de la Boissière, un plot central à R+6 en cœur d'îlot et des bâtiments à R+4 en moyenne avec un bâtiment R+5, R+6 le long de la sente verte.

En implantant les constructions les plus hautes au nord il s'agit de maximiser l'ensoleillement, ce qui constitue un axe fort des ambitions écologiques assignées à ce nouveau quartier.

Par exemple sur l'îlot D le bâtiment le plus haut (tour de R+9) est situé certes en face de pointe du demi-cercle formé par la copropriété du 319-321 boulevard de la Boissière mais surtout au nord de l'îlot permettant un moindre impact sur l'ensoleillement des bâtiments côté Rosny et des nouveaux bâtiments côté Montreuil. Cette tour est ponctuelle et sur une largeur de 12 mètres. Les bâtiments qui suivent sont à R+3 et R+6.

De même pour chaque macro-lot de 200 à 270 logements des failles entre bâtiments permettent de créer des continuités piétonnes et visuelles à l'intérieur du quartier et depuis l'extérieur. Des failles sur un même bâtiment permettent de créer une transparence à ce front urbain.

Ainsi sur l'îlot D, le front urbain n'est pas monolithe le long du boulevard de la Boissière puisqu'il existe des ruptures de hauteur (baissant jusqu'à R+3) et une large faille permettant une pénétration piétonne et une vue dégagée

Cet urbanisme ne répond pas à la définition d'un front bâti de type haussmannien.

La proposition d'inversion du terrain de sport + parking et des logements pose question car elle implique une révision complète du programme. Elle aurait pour inconvénient de déstructurer le boulevard de la Boissière. Le principe d'implantation du terrain de sport n'a pas été remis en cause depuis le dossier de création de ZAC approuvée en conseil municipal le 16 décembre 2010.

Néanmoins, la Maîtrise d'Ouvrage reste à l'écoute des craintes sur les nuisances qui serait engendrées par ce nouveau quartier. L'approfondissement des failles et une autre répartition de la densité peuvent constituer une piste pour améliorer l'insertion urbaine du nouveau quartier. Actuellement, le projet est avancé sur les îlots D, E et C mais le dispositif de concertation mis en place dans le cadre de la Fabrique est appelé à se poursuivre pour les îlots A, B, F et G.

Concernant la question du bruit liée au trafic de véhicule, la Maîtrise d'Ouvrage souhaite étudier la possibilité d'installer un tourne à gauche entre l'îlot F et G permettant un accès depuis le sud du quartier au parking de l'îlot E sans passer par le boulevard de la Boissière. Cette possibilité doit être négociée avec le conseil général qui n'est pour le moment pas favorable à la mise en place de tourne à gauche sur le boulevard de la Boissière.

Rappelons enfin que le projet Boissière Acacia est un quartier voulu avec une forte ambition en terme de développement durable (label Nouveaux Quartiers Urbains de la Région) où la proximité de la future station Boissière de la ligne 11 devra contribuer à une forte amélioration du cadre de vie des habitants de ce secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Les précisions fournies par la maîtrise d'ouvrage en ce qui concerne les différentes hauteurs des futures constructions prévues sur l'îlot D sont, me semble-t-il, susceptibles d'atténuer les craintes formulées par les habitants de la copropriété située au 319-321 boulevard Boissière à Rosny-sous-Bois.

En effet, on notera qu'un seul bâtiment, d'une largeur de 12 mètres, devrait atteindre les 9 étages et que le choix de son implantation au Nord de l'îlot limite au maximum les risques de voir l'ensoleillement diminuer fortement, aussi bien côté Rosny vis-à-vis des constructions existantes, que côté Montreuil vis-à-vis des autres constructions de l'îlot ou des constructions avoisinantes.

Toutefois, en examinant plus avant cette hauteur spécifique, il apparaît que la possibilité de construire un immeuble de 9 étages est rendue possible par application de l'article 10.2.3 du règlement du PLU relatif au secteur UMa indicés « t », article qui stipule que la hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres. Il s'agit donc d'une « possibilité » mais pas d'une « obligation » d'arriver à une telle hauteur.

Je note par ailleurs, ainsi qu'indiqué dans l'observation D-1 présentée par M. ROUPPERT Stéphane (voir page43) que le centre du cercle des 500 mètres tracé sur le plan de zonage du PLU est indiqué sur la ville de Rosny-sous-Bois, dans le secteur où la nouvelle station du prolongement de la ligne 11 était initialement prévue à être construite. Or, l'enquête publique traitant du prolongement de la ligne 11, qui s'est déroulée du 16 septembre au 30 octobre 2013, indique que l'accès sud de la station au nord du boulevard de la Boissière sera situé à l'emplacement de la parcelle n° 134 située en face de la rue Edouard Branly, sur le territoire de la ville de Montreuil.

C'est ainsi, qu'en traçant un nouveau cercle à partir de ce point précis, il en résulte que l'îlot D se trouve, de fait, sorti des dispositions spécifiques applicables aux terrains affectés par l'indice « t ». Aussi, je recommande vivement à la maîtrise d'ouvrage et à la ville de Montreuil de bien vouloir réexaminer ce point précis, et dans le cas où l'îlot D ne serait effectivement plus soumis à l'indice « t », il serait alors logique de modifier en conséquence les hauteurs des constructions prévues, ce qui reviendrait à réduire la hauteur d'un étage, et constituerait, sans nul doute, un geste fort de la part de la ville de Montreuil envers les habitants de la copropriété située de l'autre côté du boulevard Boissière.

A-2 : -Les équipements publics.

La ZAC envisage quelques équipements publics : une crèche municipale, un groupe scolaire et un terrain de football déménagé. Adapter les équipements publics au nombre de logements et à la demande sociale des habitants nous semble une excellente idée.

Or, l'équipement public le plus structurant du secteur, l'Hôpital Intercommunal André Grégoire, est situé dans le même quartier de Montreuil. Ses urgences sont bondées, et ceci aussi parce qu'il manque une maison de santé qui s'occupe des malades moins graves. De plus, un tel équipement augmenterait l'attrait du nouveau quartier, et la diversité de l'offre de ses services et commerces.

C'est pourquoi nous proposons de compléter les équipements par un centre de santé, à partager avec Rosny, pour l'ensemble du secteur.

Avis du maitre d'ouvrage

La ville dispose de huit centres municipaux de santé sur son territoire, il n'est pas prévu de centre de santé à Boissière Acacia à ce jour.

Néanmoins, depuis le dépôt du dossier de DUP, la programmation commerciale a pu être précisée. Ainsi d'après nos études, un cabinet médical d'essence privé intégrant un laboratoire d'analyse aurait toute sa place dans le plan de merchandisage. Ceci devra être étudié en lien avec l'hôpital intercommunal de Montreuil.

Avis du commissaire enquêteur :

L'étude prévue en liaison avec l'hôpital intercommunal de Montreuil devrait permettre de déterminer si la présence d'une telle installation à cet endroit est nécessaire.

A-3 : -Les transports et le stationnement (et la circulation).

Les nouveaux appartements, bureaux, ateliers et commerces ainsi que le centre de traitement de déchets produira de la circulation de tous genres, et ceci va charger le réseau viaire encore davantage.

Le nouveau quartier se trouve à cheval entre Montreuil et Rosny-sous-Bois. Les effets de 1172 logements et de la circulation PL à cause de l'éco-pôle n'ont pas été vraiment étudiés avec la Ville de Rosny qui administre l'autre moitié de la colline de la Boissière.

Aujourd'hui, les axes de communication sont déjà saturés aux heures de points. La circulation en direction du centre ville de Montreuil passe par la rue de Rosny, la rue Branly et le boulevard Aristide Briand et ces rues sont bouchées. Avec les réservoirs du SEDIF la barrière entre le centre ville Montreuillois et le nouveau quartier restera. La sortie vers l'autoroute et vers le centre commercial interrégional Rosny 2, le plus grand en Île-de-France, passe par la place de l'Europe à Rosny et elle est aussi déjà surchargée.

Déjà aujourd'hui le boulevard de la Boissière comme axe du secteur est réduit dans sa capacité par le trafic et le stationnement chaotique au niveau du petit centre commercial de quartier boulevard de la Boissière, au croisement avec le boulevard Aristide Briand.

Or, les documents de l'enquête ne montrent pas une estimation des flux pour toute la Boissière, pour des deux côtés du boulevard, et comment les maîtriser et les organiser.

Les durées de trajet des ambulances et SAMU entre les sorties 17b de l'A86 et l'hôpital intercommunal et l'effet de la circulation supplémentaire induit par le quartier et les camions de l'écopole n'ont pas été estimés ou communiqués.

Nous vous suggérons donc de réfléchir sur le nombre de logements et de l'adapter aux capacités du réseau de circulation qui dans son état actuel ne semble pas être en mesure d'accepter davantage de circulation et de revoir les dessertes immeubles.

L'étude d'impact ne mentionne pas que les transports en commun doivent être évalués avec la RATP (cadences et stations) ainsi que la navette TITUS de Rosny qui conduit à la ligne E et aux deux centres commerciaux.

Afin de réduire le poids de la voiture individuelle nous proposons une piste cyclable le long du boulevard, une mise en qualité de la piste cyclable rue de Rosny qui est peu utilisée à cause de sa qualité limitée.

Les piétons, notamment avec les poussettes les fauteuils roulants doivent pouvoir marcher sur des trottoirs suffisamment larges, ce qui n'est pas le cas, notamment coté Montreuil sur le boulevard. Nous demandons là aussi une amélioration.

Nous proposons de prévoir des espaces pour une station d'Autolib et de Velib.

Il est prévu de limiter le nombre d'espaces de stationnement à 0,8 par logement, largement au dessous des normes actuelles et de concentrer les stationnements dans les silos. Or, ceci nous semble inadapté vu le contexte social et géographique.

S'imaginer que des voitures dans silos de stationnement sans surveillance restent intouchées par les dégradations nous paraît irréaliste. Pour bien vivre et gérer un espace dans de telles conditions il faut prévoir une démarche socialement robuste. (cf. ci-après Développement social urbain)

Nous proposons donc d'intégrer les parkings dans les immeubles ou proche des immeubles et de les faire garder par un service de gardiennage civique, recruté localement.

De plus, nous demandons d'augmenter le nombre de places de parking: 820 parking pour 1172 logements de toutes tailles veut dire que les voitures des nouveaux habitants vont inonder les quartiers des deux côté du boulevard et créer des difficultés quand aujourd'hui, le stationnement pose déjà un problème. De plus il y a de la demande pour de la location de box.

La réduction du stationnement est pour les lieux de travail mais pas les quartiers résidentiels, surtout près de transports en commun, car les gens ont des voitures qu'ils peuvent laisser à la maison en semaine.

Avis du maitre d'ouvrage

Pour mémoire, le nouveau quartier Boissière vise une haute qualité en terme de développement durable et est lauréat 2010 de l'appel à projet Nouveaux Quartiers Urbains de la Région Ile-de-France. La mixité sociale et fonctionnelle est développée. Les déplacements doux (piéton et vélo) sont encouragés ; le nouveau quartier prévoit notamment une proximité des commerces et des équipements publics (école et crèche) à moins de 300m des habitations. La part du végétal est maximisée, les bâtiments sont économes en énergie, les eaux pluviales sont gérées de manière quasiment autonomes, les ressources épuisables sont économisées.

Une étude de circulation et de stationnement a été réalisée lors du dossier de création de ZAC par un bureau d'études spécialisé. Elle a pour objet de déterminer les impacts de la réalisation de la ZAC sur les infrastructures de circulation ainsi que le besoin de stationnement. Elle a été mise à jour lors du dossier de réalisation de la ZAC. La question de la quantification des déplacements et de l'impact du projet en terme d'augmentation du trafic automobile a été traitée dans l'étude d'impact et ré explicitée dans la réponse à l'avis de l'autorité environnementale (Chapitre 9bis du dossier de DUP) p 6-7.

Les études montrent que le boulevard de la Boissière a un trafic faible pour une route départementale et reste très capacitif le matin et le soir. Il pourra absorber l'augmentation de flux automobile attendu qui doublerait par rapport au flux actuel. Il est à noter que le projet a été conçu pour minimiser la motorisation et l'usage de la voiture sur le périmètre de la ZAC. Les conditions de la fluidité du trafic sur le boulevard de la Boissière devront être travaillées avec le Conseil général.

Avec l'arrivée de la ligne 11 c'est l'ensemble du réseau de bus qui va être restructuré. Un double terminal de bus est prévu dans la ZAC. La RATP et le STIF sont des partenaires du projet et la Maîtrise d'Ouvrage pourra relayer la demande d'amélioration des cadences et des stations.

Les circulations douces sont favorisées dans le projet grâce à l'aménagement de voies partagées sans stationnement à l'intérieur du quartier. Le trottoir du boulevard de la Boissière côté ZAC est élargi de 2 mètres permettant un réaménagement en faveur de la circulation piétonne, des poussettes et des PMR. Enfin le département ne prévoit pas de piste cyclable sur le tronçon du boulevard de la Boissière longeant la ZAC. En revanche dans le cadre des réflexions sur l'aménagement des abords des stations de la ligne 11 menées au sein de l'APPL11 (Association pour la Promotion du Prolongement de la Ligne 11) un aménagement cyclable de la voirie est étudié au niveau de l'hôpital intercommunal et pourrait relier la station Boissière par le boulevard Gabriel Péri (Noisy-le-Sec).

L'offre de stationnement pour les besoins de la ZAC résulte d'un taux de motorisation à 0,7 véhicule par ménage et d'un taux de venue en voiture des futurs employés de 30%.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour ce qui concerne les transports, il est bien noté que l'arrivée de la ligne 11 donnera lieu à une restructuration de l'ensemble du réseau de bus en liaison avec la RATP et le STIF.

Toutefois, compte tenu du décalage qui pourrait survenir entre la réalisation des logements et l'ouverture du prolongement de la ligne 11, je ne peux que recommander à la maîtrise d'ouvrage et à la ville de Montreuil de réfléchir dès à présent à cette restructuration de desserte selon les deux hypothèses suivantes :

- Livraison des logements avant l'ouverture de la ligne 11,
- Livraison des logements concomitante ou postérieure à la mise en service du prolongement de la ligne 11.

Pour ce qui concerne la circulation, notamment sur le boulevard de la Boissière, et en l'absence d'études contradictoires, nous ne pouvons qu'accepter les projections de circulations faites, mais là encore, il appartiendra à la maîtrise d'ouvrage et la municipalité de Montreuil de veiller particulièrement aux conditions de circulation et aux nuisances qui en découleront tant pour les automobilistes que pour les riverains.

Par ailleurs, l'élargissement du trottoir de 2 mètres le long du boulevard Boissière côté Montreuil devrait répondre aux inquiétudes formulées.

En revanche, en ce qui concerne le stationnement, je ne peux que déplorer, dans l'avis de la maîtrise d'ouvrage, l'absence de réponse et de prise de position en ce qui concerne l'aspect stationnement et fonctionnement des parkings dits « en silo » ainsi que sur la proposition faite consistant à construire les parkings en sous sol des immeubles de l'ilot D.

En effet, comme le montre les comptes rendus des différentes concertations, les aspects liés au stationnement ont été régulièrement abordés et cela prouve tout l'intérêt porté à la possibilité de disposer d'emplacements de stationnement facilement accessibles.

Or dans le cas proposé, le parking et les habitations, notamment l'immeuble de 9 étages qui sera le plus éloigné du parking, seront distants d'environ 250 à 300 mètres, distance considérable si on se place dans l'hypothèse où il s'agit d'un déplacement de personnes en situation d'handicap, PMR certes, mais aussi des parents avec enfants en poussette, voire encore plus simplement des personnes rentrant avec leurs courses d'alimentation.

Rien non plus n'a été donné comme précision en ce qui concerne la gestion de ces parkings qui seront « en dehors » de toutes présences ce qui devrait, à mon avis, être de nature à créer un sentiment d'insécurité tant vis-à-vis des véhicules garés que des personnes, et cette situation pourrait, dans ce cas, être à l'origine d'une désaffection des parkings ce qui aurait pour conséquence de créer un sérieux problème de stationnement dans le secteur puisqu'aucun stationnement n'est prévu en surface dans l'ilot.

D'ailleurs, pour ma part, j'ai l'intime conviction que l'absence de parking sur place constituera un frein à la commercialisation des logements, la présence de parkings facilement accessibles étant l'un des critères les plus recherchés lors de l'achat d'une résidence.

C'est pourquoi, j'émets les plus vives réserves sur le choix du mode de stationnement mis en œuvre dans le cadre de la ZAC, et je demande à la maîtrise d'ouvrage et à la ville de Montreuil, de bien vouloir, en liaison avec l'aménageur, réexaminer les conditions de stationnement dans l'îlot D, en étudiant l'implantation d'un parking en sous sol au cœur de l'îlot D, ou bien la construction d'un parking sous les immeubles existants. L'une ou l'autre de ces propositions serait mieux à même de répondre favorablement aux attentes des futurs habitants.

Cette étude permettra de déterminer si les coûts supplémentaires liés à cette modification du programme sont vraiment rédhibitoires comparés aux bénéfices qui seraient ainsi apportés aux habitants de ces nouvelles constructions et mettra à même la maîtrise d'ouvrage et la ville de Montreuil de prendre alors, en toute connaissance de cause, la décision qu'elle estimera la plus judicieuse.

A-4 : -Le développement social urbain.

Le quartier avoisinant de la ZAC a été reconnu comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville en 2014, après être soutenu par un Contrat de cohésion sociale (CUCS) depuis 2007.

En effet, nous insistons sur le fait que la Boissière connaît un certain niveau de criminalité : Le petit hypermarché G20 a été braqué plusieurs fois, la dernière fois il y a quelques semaines. Des policiers ont été blessés l'an dernier. Il y a eu plusieurs fois des pneus crevés y compris dans les parkings privés. En 2005, des voitures ont été incendiées proche du golf. Des incivilités sont le lot commun des habitants. Des rodéos de motos ont lieu tous les jours quand il fait beau.

Des accompagnements doivent être anticipés surtout avec l'augmentation de probablement près de 2900 habitants (1 200 logements)! Ceci montre qu'il faut d'un urbanisme socialement intégrant, mais aussi efficace en amont et après la réalisation, si l'on veut favoriser le succès du nouveau quartier et la tranquillité de ses nouveaux habitants.

Nous proposons de prévoir des locaux pour que les futurs habitants puissent s'organiser, par exemple sous forme d'association de locataires, et de prévoir une coopération avec le Cercle Boissière de la Ville de Rosny en face de la future école.

Avec nos remarques, nous engageons la Ville de Montreuil et la Communauté d'agglomération Est Ensemble à revoir le projet d'urbanisme en anticipant la vie de notre quartier avec leur partenaires et la commune de Rosny, dans l'intérêt de nous tous, les habitants présents et futurs, les Élus et toutes les administrations concernées.

Avis du maitre d'ouvrage

La ZAC appartient au quartier Boissière qui dispose d'une antenne de quartier et d'un personnel dédié.

Le nouveau projet s'assigne comme objectif d'apporter aux riverains un plus en terme d'usage et de paysage (école, crèche, espace public piéton, espaces verts, offre commerciale). Il a également pour objectif d'offrir une véritable mixité sociale et générationnelle (40% de logements sociaux, diversité des typologies de logement, aires de convivialité...).

Nous entendons le besoin de trouver des locaux de rencontre entre habitants du quartier et des quartiers voisins. Ce besoin sera étudié et les possibilités de mutualisation des espaces avec l'école ou la crèche ou encore en pied d'immeubles seront recherchées.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la maîtrise d'ouvrage et de la ville de Montreuil d'étudier la possibilité de trouver une solution permettant de répondre aux souhaits exprimés.

B - Mercredi 18 juin 2014 – observations formulées par M. Stéphane MAUNOURY 327 Bd de la Boissière 93100 – ROSNY sous BOIS.

B-1 : -J'ai participé à de nombreuses réunions de la Fabrique concernant la ZAC Boissière Acacia. Toutefois je pensais apprendre que ce dossier d'enquête d'utilité publique existait via la Fabrique. Il y a seulement une affiche au niveau du stade de football WIGISHOFF, ce qui est de mon point de vue très peu. Mon investissement n'a pas payé, je suis très déçu, alors que c'est un très beau projet qui va améliorer le quartier qui en a bien besoin. Je suis un habitant du boulevard de la Boissière (au 327), c'est le bâtiment en photo page 140 de l'étude d'impacts du projet sur l'environnement. Il est absolument indispensable d'informer les habitants de Rosny sous Bois du boulevard de la Boissière, car à l'heure actuelle, il n'y a eu qu'une présentation aux habitants lors du conseil de quartier de la Boissière-Saussaie Beauclair de Rosny sous bois le 13 juin 2013.

De plus il est indispensable que le travail de la Fabrique ainsi que les réunions du conseil de Fabrique continuent car le mécontentement des habitants de la Boissière (Montreuil et Rosny) s'accroît.

Avis du maitre d'ouvrage

La concertation sur la ZAC a surtout eu lieu entre 2010 et 2012 au moment de la création de la ZAC et de l'élaboration du dossier de réalisation. Via la Fabrique, le projet de la ZAC a été présenté et des ateliers de travail ont eu lieu à propos de l'école, des prescriptions architecturales et des espaces publics.

Depuis la désignation de l'aménageur Nexity, le projet a pris du retard, notamment en raison des négociations avec le SEDIF pour le rachat de son foncier.

Les problématiques foncières étant à ce jour presque levées, il est aujourd'hui nécessaire de relancer les réunions d'information et les ateliers de concertation, notamment sur les espaces publics, en cohérence avec les objectifs de la municipalité.

Une attention particulière sera portée pour inviter les habitants de Rosny comme cela avait été déjà fait.

Un bilan du travail de concertation et d'information mené par la Fabrique a été dressé à l'automne 2013. Le fonctionnement et les missions de la Fabrique sont interrogés et seront redéfinis sur la base des orientations de la nouvelle municipalité en matière d'aménagement et de politique publique de concertation et de démocratie participative. La nouvelle municipalité entend en effet améliorer qualitativement et quantitativement ses actions en lien avec la population en particulier du secteur Branly Boissière.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la maîtrise d'ouvrage et de la ville de Montreuil qui souhaitent poursuivre et améliorer les processus de concertation et de communication avec les populations concernées, aussi bien côté Montreuil que côté Rosny-sous-Bois.

B-2 : - Dans cette ZAC, il faut abandonner le projet d'Écopole des déchets qui, par la circulation de très gros camions dans un quartier où il y a de nombreux enfants (école primaire RASAPAIL et collègue Albert CAMUS à ROSNY, la future école de la ZAC) va engendrer des risques importants d'accident. Il faut absolument déplacer à un autre endroit (pourquoi pas dans les murs à pêches) cet écopole. Un petit centre de tri pour les habitants du coin serait idéal et suffisant. Pour quelle raison cet écopole est-il prévu à cet endroit ?

Avis du maître d'ouvrage

Le programme de l'écopole n'est aujourd'hui pas arrêté. Son dimensionnement et son impact visuel sera retravaillé avec soin. Il doit comprendre notamment la reprise du quai de transfert qui existe déjà sur le quartier et une déchetterie répondant aux besoins des particuliers.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut que recommander à la maîtrise d'ouvrage et la ville de Montreuil d'apporter tous le soin nécessaire à la réalisation de cet « écopole » afin que celui-ci soit le mieux intégré possible dans l'environnement, et bien que cette installation soit nécessaire, il n'en demeure pas moins que sa présence ne doit pas apporter plus de nuisances aux riverains qu'elle ne rend des services à l'ensemble des habitants du secteur.

B.3 : - Il est indispensable de réfléchir à la circulation du boulevard de la Boissière car pour aller aux centres commerciaux de ROSNY 2 ou DOMUS ou prendre l'A86, il n'y a que 2 possibilités qui arrivent sur un seul rond point à Rosny-sous-Bois, le rond point de l'Europe ce qui va rajouter de la circulation à de gros bouchons très réguliers et quotidiens.

Avis du maitre d'ouvrage

Voir éléments fournis précédemment au point A-3. (Pages 36 à 38)

Avis du commissaire enquêteur :

Il est proposé aux différents services concernés (Maitrise d'ouvrage, Ville de Montreuil, Ville de Rosny-sous-Bois, Conseil Général) d'examiner ensemble et d'une manière plus globale, le plan de circulation du secteur afin d'examiner et prendre ensuite les mesures qui seraient susceptibles d'améliorer la circulation notamment au niveau du rond point de l'Europe, qui, à ma connaissance, connaît déjà des engorgements

B.4 : - Dans le dossier je n'ai pas trouvé de point décrivant la hauteur des bâtiments, quelle est-elle ? R+4 ou R+5 ou R+6 ?

Avis du maitre d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur.

Voir éléments fournis précédemment au point A-1. (Pages 31 à 33).

B.5 : - Il y a trop peu de places de parking pour le stationnement, dans un quartier qui est déjà surchargé.

Avis du maitre d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur.

Voir éléments fournis précédemment au point A-3. (Pages 31 à 33).

B.6 : - De mon point de vue, il serait souhaitable de mettre dans cette zone un distributeur de billets car tous les distributeurs sont regroupés vers la banque postale et Simply Market.

Il faut mettre à jour les dates de début et de fin des travaux qui sont fausses

Voici en ce qui me concerne.

Avis du maitre d'ouvrage

Depuis le dépôt du dossier de DUP la programmation commerciale a pu être précisée. Ainsi d'après nos études, le potentiel commercial du quartier permet d'envisager l'implantation d'une banque avec distributeur de billets.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage va dans le sens de l'observation faite.

C - Vendredi 20 juin 2014 – observations formulées par M. Frank THOMAS 321 Bd de la Boissière 93100 – Rosny-Sous-Bois. (Président du conseil syndical les terrasses du Golf)

Le dossier ne comprend pas les copies des annonces de l'enquête dans les deux journaux lus par les habitants du secteur. Sur ma demande un agent m'a fourni la publication dans le Parisien en date du 16 juin 2014, édition Paris et Seine Saint Denis.

Selon l'agent il n'y a pas de publication ailleurs.

En dehors de l'affichage réglementaire à la Mairie de Montreuil et un affichage sur une clôture boulevard de la Boissière et devant l'école Jules Verne aucun affichage n'est prévu à Montreuil. La majorité des riverains habitants Rosny sous Bois ne sont pas informés de l'enquête, ni à la mairie, ni dans les commerces, journaux municipaux ou le centre socioculturel en face de la ZAC.

L'information de l'enquête est vraiment à minima et pour la question de la publication dans les journaux, légalement insuffisant.

Avis du maître d'ouvrage

Conformément au code de l'environnement et de l'expropriation, et attesté par le certificat administratif du 12 juillet 2014 signé par le Maire de Montreuil, l'avis d'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité et d'affichage réglementaires :

- Publication dans 2 journaux régionaux ou locaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête rappelée dans les 8 premiers jours de celle-ci :
 - o Le Parisien N° 21679 du 23/05/14 et N° 21695 du 11/06/2014
 - o L'Echo de l'Île de France N° 1354 du 23/05/14
 - o Les Affiches Parisiennes N°47 du 11 au 13/06/2014
- Affichage en Mairie et sur les lieux du projet 15 jours avant le début de l'enquête et durant la durée de celle-ci :
 - o à la porte principale de la mairie du 23 mai au 11 juillet 2014 inclus
 - o sur les panneaux municipaux infos pratiques du 23 mai au 11 juillet 2014 inclus, situés :
 - 222 rue de Rosny
 - 272 boulevard de la Boissière
 - 182 boulevard de la Boissière
 - à l'angle des rues Edouard Branly et Nanteuil
 - place Jules Verne / rue Edouard Branly
 - face au 19 rue Edouard Branly / angle rue Saint Denis
 - à l'angle Salvador Allende / rue des Roches
 - angle Avenue Aristide Briand / rue Saint Denis

- En sus une publication a été faite :
 - o Dans le journal Tous Montreuil n °116 du 03/06/14 et n°117 du 17/06/2014
 - o sur le site internet de la Ville de Montreuil à compter du 26 mai 2014
 - o sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble à compter du 28 mai 2014

Avis du commissaire enquêteur :

Tout au long de l'enquête, j'ai veillé personnellement à ce que la communication soit faite dans les meilleures conditions et respecte les prescriptions légales en la matière.

D'ailleurs, dès que j'ai eu connaissance de cette observation, j'ai demandé qu'un sous-dossier n°12 soit ajouté au dossier soumis à enquête afin de regrouper les documents relatifs à la communication à savoir :

- *les insertions parues dans la presse,*
- *les copies des pages internet des sites de la CAEE et de la ville de Montreuil,*
- *les copies d'articles paru dans le journal municipal « tous Montreuil »,*

De plus, pour faciliter une vision plus globale de la mise en place des affiches sur le terrain, j'ai établi un plan du secteur avec matérialisation des différents lieux d'affichage. (Voir plan joint en annexe 5 au présent rapport).

Un contrôle par huissier a également été fait et figure en annexe 6.

Enfin, figure en annexe 7 le certificat d'affichage établi par monsieur le maire de Montreuil.

Compte tenu de ces précisions, j'estime que la partie « information » a été correctement gérée.

D - Lettre remise en mairie le 04 juillet 2014 par M. ROUPPERT Stéphane (06 78 03 38 13)
(Habite boulevard de la Boissière, mais côté Rosny-sous-Bois).

D-1 : - Tout le projet est basé sur le premier tracé de la ligne 11 du métro avec un arrêt à Etienne Dolet.

Depuis l'enquête publique de la ligne 11 du 16 septembre 2013, nous savons que c'est le tracé 2 qui a été choisi ce qui a repoussé la station au niveau de l'angle de la ruelle de la Boissière et rue de la Dhuis.

Avec peut être une sortie de métro vers le 211 boulevard de la Boissière. Car à l'heure actuelle cela n'est toujours pas officiel, car il y a une négociation avec l'association ASB11 pour la non expropriation des maisons.

Donc ma question est comment peut-on définir les hauteurs si on ne connaît pas définitivement l'emplacement de la station de métro. Car cela joue avec les distances des 500 mètres pour pouvoir avoir l'autorisation de majorer d'un étage dans le PLU.

Sur les plans de masse fournis par Nexity page 35 du dossier de l'enquête publique (*document 7 étude d'impact*). les nouveaux immeubles à priori font la même hauteur que les bâtiments existants en face de la rue soit 6 étages maxi pourtant il existe d'autres documents qui nous indiquent qu'il y aurait des bâtiments jusqu'à 9 étages.

Des plans existent sur les bâtiments mais ne sont pas dans le dossier pourquoi ?

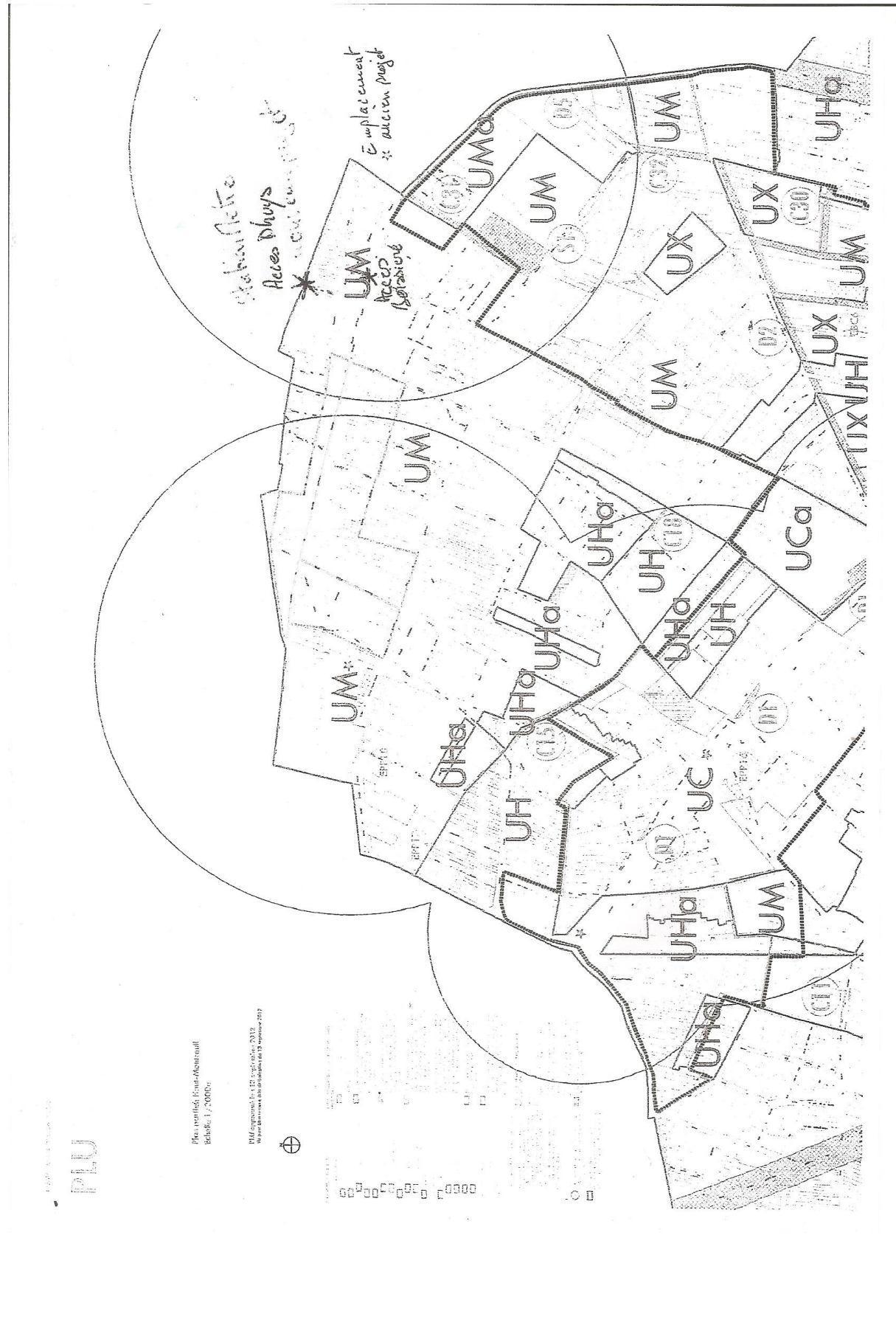
Nous avons un vague emplacement, comment pouvons-nous poser des questions en n'ayant qu'une partie des documents.

Dans les documents de l'enquête publique la zone concernant la limite des 500 mètres (indice t) par rapport à la station de métro n'est pas bonne page 159 (*document 7 étude d'impact*). http://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/7-zac_ba_etude_dimpact.pdf

Cette zone correspond au premier tracé avec la station à Etienne Dolet et ne tient pas compte du nouveau tracé dont la station se trouve plus loin. Ce qui a pour conséquence qu'une partie de la ZAC ne rentre plus dans la zone des 500 mètres.

Je demande que l'indice t corresponde à la position de la nouvelle station de métro dans le PLU zonage 4.5 et cadastre de Montreuil soit remis à jour. (Voir le plan du cadastre que j'ai joint avec l'ancien cercle et le nouveau en rouge). On voit que la moitié de la zone UMa ne fait plus partie de l'indice t).

Nous serons aussi très vigilants lors des permis de construire dans le respect du PLU plus particulièrement aux : art 7.1.2, art 8.1.2, art 10.2.2 et 10.2.3, art 10.3.1.



Avis du maitre d'ouvrage

Pour la hauteur des constructions voir éléments fournis précédemment au point A-1. (Pages 31-32).

Pour ce qui concerne l'indice « t » :

Le projet respecte le PLU actuellement en vigueur approuvé le 13 septembre 2013. Il est à noter que le périmètre « t » s'applique dès lors que le terrain est en tout ou partie situé dans le périmètre de l'indice.

Le PLU fait aujourd'hui l'objet d'une remise à plat de la part de la municipalité. L'adaptation du périmètre pourrait éventuellement être intégrée dans son évolution future.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir avis global donné sur ce sujet page 33 du présent rapport.

D-2- Dans les concertations avec la Fabrique des personnes ont demandé de prévoir des places de stationnement au niveau des commerces, des stationnements de livraison s'il y a aussi des entreprises en RDC de certains immeubles. Ainsi que des stationnements au niveau de la crèche prévue le long du BD de la Boissière. Car sinon on va se retrouver très vite avec des bouchons et risque d'accident avec les enfants.

Pour ma part, j'ai demandé de faire une contre allée le long du Bd de la Boissière comme devant le G20, cela permettra quelques stationnements pour les commerces la journée et pour les habitants le soir.

Nous n'avons aucun renseignement sur le fonctionnement des parkings mutualisés. Parkings gratuits ou payants ou en locations. Car s'ils sont en location avec des badges, où vont se garer les personnes pour aller dans les commerces, ainsi que la famille et amis de passage qui viennent visiter les habitants.

Avis du maitre d'ouvrage

Pour le stationnement et la gestion des parkings, voir éléments fournis précédemment au point A-3. (Pages 36 à 38).

(Avis du maitre d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur).

Pour ce qui concerne la contre allée et dans le cadre du réaménagement du boulevard de la Boissière côté ZAC, le stationnement longitudinal sera réaménagé et des places de livraison seront à prévoir notamment à proximité du futur centre commercial. Les circulations douces sont particulièrement prises en compte dans le projet de ZAC.

Avis du commissaire enquêteur :

La solution envisagée sur le stationnement longitudinal ne pourra répondre à la demande que si le nombre de places créées est représentatif.

E – Vendredi 11 juillet 2014 – observations formulées par Mme JULLIAN 106 Rue Emile
Beaufils
MONTREUIL

E-1 : - Le problème de parking ne me semble pas résolu, insuffisance pour les clients et visiteurs et distance trop grandes, surtout si le métro tarde à venir ce qui semble vraisemblable à l'heure actuelle (et pourtant je suis pourtant anti-voiture).

Avis du maitre d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur.

Voir éléments fournis précédemment au point A-3. (Pages 36 à 38).

E-2 : - Attention à la hauteur des bâtiments : au delà de 6 étages les phénomènes de vent créent des problèmes de désagrément qui décourage l'occupation de l'espace extérieur, pour ne pas parler des zones d'ombres plus conséquentes. Déjà que le projet comportait pas mal d'habitations orientées et au nord (ainsi que sur la rue la plus bruyante)
Dommage.

Avis du maitre d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur.

Voir éléments fournis précédemment au point A-1. (Pages 31 à 33).

E-3 : - Attention aussi à ce que les espaces, circulations etc. pour le public n'obligent pas trop à s'écarter de trajectoires logiques et sans détours inutiles, toujours beaucoup plus onéreux pour les piétons que pour les véhicules. Encore que ceux-ci doivent pouvoir s'approcher des résidences pour pas mal de nécessité de la vie courante, à tous les âges et à tous les stades de la vie.

Avis du maitre d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur.

Voir éléments fournis précédemment au point A-3. (Pages 36 à 38).

E-4 : - J'aurais aimé voir des projections d'architectures et espère qu'elles soient quelque peu variées, avec des unités relativement petites et diverses, tout en gardant une certaine harmonie. Des toitures vraies (pentues surtout sur l'habitat par exemple).

Celles-ci sont adaptées au climat comme aux traditions. Une large utilisation du bois me semble judicieux surtout pour les structures (ossature bois –c'est désormais possible en rez-de-chaussée + 4 ou 6-, combles habitables etc.) et surtout pas en seule décoration alibi genre écran solaire pour l'astre si peu envahissant sous nos latitudes.

Architecture avec peu d'impact environnemental négatif, oui, mais pas au dépend du confort et du réalisme : ouvertures suffisantes pour profiter des vues tout en limitant les calories perdues.

Surtout du réalisme vis-à-vis de l'arrivée du métro.

Avis du maitre d'ouvrage

Le projet vise la performance énergétique tout ayant une attention particulière sur la qualité de vie (ensoleillement, éclairage naturel des cuisines, logements traversants, surface des baies vitrées, ventilation nocturne...) ainsi que sur la dimension sociale de son projet (maîtrise des prix de sortie).

Le projet doit en plus répondre à un cahier des charges des prescriptions environnementales particulièrement ambitieux (il se trouve en annexe du traité de concession).

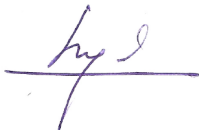
Les prochaines réunions d'information et de concertation pourront présenter une maquette du projet et le parti pris architectural.

Avis du commissaire enquêteur :

La présentation sous forme de maquette permettra au public de mieux se rendre compte de l'architecture qui sera proposée pour les futures constructions.

A DRANCY, le 18 août 2014.

Le commissaire enquêteur,



Michel LAGUT

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**CONCERNANT L'AMENAGEMENT
DE LA ZAC « BOISSIERE-ACACIA »
DE LA COMMUNE MONTREUIL**

Enquête Publique du 10 juin au 11 juillet 2014.

AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS

6.1 Préambule

La Ville de Montreuil, située dans le département de Seine-Saint-Denis en Région Ile-de-France, a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concertée dite Boissière-Acacia. Cette opération d'urbanisme s'inscrit dans le cadre plus large du projet urbain Les Hauts de Montreuil, qui a vocation à retisser les liens urbains et sociaux entre le Haut et le Bas Montreuil, tout en accompagnant l'arrivée de nouveaux transports en commun : prolongement de la ligne 11 du métro jusqu'à la gare de Rosny-Bois-Perrier ainsi que celui du T1 de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay.

La ZAC Boissière-Acacia en représente la première étape, pensée dans la cohérence globale avec le reste des 200 hectares (périmètre de réflexion).

Dans ces espaces en évolution où friches, délaissés et anciennes infrastructures routières doivent être rendues à la vie urbaine, pour répondre au besoin criant de logements en Ile-de-France, le développement d'un projet de cette ampleur est aussi un formidable levier pour apporter services et équipements manquants, attirer les commerces et les activités économiques et créer de l'emploi.

Cette approche globale, se traduit dans sa première étape, par l'aménagement des friches des anciens réservoirs du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, entre le boulevard Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse. Située à la limite communale avec Rosny-sous-Bois, ce projet est en cohérence avec l'emplacement de la future station Boissière du métro 11, qui reliera le quartier à Paris et au RER à Rosny, à l'horizon 2019.

L'ambition de la ville de Montreuil au travers de ce projet est d'amorcer la transition vers une ville durable dans l'ensemble du territoire, qui s'organise notamment grâce au Plan Local d'Urbanisme. Le projet permet d'expérimenter une démarche reproductible, fixant des objets qualitatifs aux constructions, pour une approche environnementale en avance sur la législation, et prenant en compte comme critère principal la question sociale, la réduction du coût des charges, la mixité sociale, etc. Il ne s'agit pas simplement d'assurer la qualité énergétique du bâti, mais bien d'offrir aux montreuillois d'aujourd'hui et de demain, aux habitants et aux actifs, les conditions d'un « vivre ensemble » de qualité.

6.2 Commentaires du commissaire enquêteur

Sur le fondement de l'enquête :

Ce secteur constitue, pour la Ville de Montreuil un enjeu majeur par la possibilité qui lui est offerte d'utiliser les terrains en friches laissés à l'abandon et appartenant au SEDIF qui constitue de fait une coupure urbaine importante.

La création de nouvelles voies de circulation douce, l'implantation de commerces et d'établissements publics (écoles, crèche) ainsi que l'arrivée des moyens de transport lourd (métro ligne 11 et prolongement du T1) permettront de donner une vie à ce quartier tout en respectant les contraintes liées à la présence des installations du SEDIF et réserve la possibilité de construire éventuellement un quatrième réservoir d'eau à horizon 2030.

Les principaux aménagements prévus sont :

- la construction de 1172 logements,
- la construction d'un groupe scolaire de 23 classes avec salles de sports, centre de loisirs et restauration commune,
- la création d'une crèche de 60 berceaux,
- la reconstruction du terrain de football Wigishoff,
- la construction de parking en « silo » avec une utilisation mutualisée,
- création et amélioration d'un réseau viaire pour des liaisons traversant la ZAC pour la relier aux autres quartiers de la commune,
- prise en compte de la nouvelle offre de transports en commun (ligne de métro n°11 et ligne de Tram T1 prolongées),
- création d'espaces verts et d'une trame verte nord/sud
- mise en place de services et de commerces en rez-de-chaussée des habitations qui contribueront à la création d'emplois.

A noter que ces aménagements seront réalisés sur des terrains dont la majeure partie, actuellement en friche, pratiquement inoccupée, ce qui semble pour le moins étrange quand on pense que ces terrains sont situés en bordure de Paris.

Il convient également de remarquer que le périmètre de la ZAC est particulièrement bien défini et justifié : en effet, le Boulevard de la Boissière fait office de bordure et de séparation avec la ville de Rosny d'un côté, de l'autre côté la rue de la Montagne Pierreuse fait une séparation avec les réservoirs du SEDIF, tandis qu'au sud, le boulevard de Rosny ferme le périmètre.

Il est indéniable que ces opérations de requalification urbaine sont d'intérêt général pour la commune de Montreuil mais aussi pour la Communauté d'Agglomération « Est Ensemble ».

Ce programme me semble donc bien être d'intérêt public.

Sur les conditions de l'enquête :

Le public ne s'est que très peu mobilisé, une seule habitante de Montreuil est venue lors des permanences, et les autres observations ont été formulées par les habitants de Rosny-sous-Bois, plus particulièrement par les habitants de la copropriété des terrasses du Golf dont les habitations seront situées juste en face des futurs immeubles construits sur la ZAC.

Pourtant l'information du public a été correctement réalisée, puisque plusieurs exemplaires de l'affiche réglementaire ont été mises en place dans le secteur de la ZAC et en Mairie, sans oublier les insertions réglementaires dans la presse et les articles dans le journal municipal.

Suite au PV de fin d'enquête :

Le vendredi 18 juillet, un PV de fin d'enquête a été remis au maître d'Ouvrage (CAEE). Les observations étaient tellement précises et très élaborées, que j'ai préféré fournir au maître d'ouvrage le texte intégral des observations émises sur le projet, en effet, une synthèse de ma part aurait pu, éventuellement, être réductrice au niveau des différentes idées émises.

La maîtrise d'ouvrage a répondu aux différentes observations faites, et j'ai pour ma part donné mon appréciation sur chaque thème abordé.

Compte tenu de la période estivale, le mémoire en réponse n'a pu être remis au commissaire enquêteur que le 6 août 2014, d'où une remise du rapport au plus tard le 21 août 2014, date repoussée et fixée en accord avec la Préfecture. (Voir les informations complémentaires à ce sujet au point 2.7 ci-dessus (page 10).

6.3 Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Considérant:

- que la publicité de l'enquête a été faite conformément à la loi et aux textes réglementaires,
- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- que le public a eu l'occasion de s'exprimer,
- que le maître d'ouvrage a fourni des éléments de réponse aux questions posées par le public par l'intermédiaire du registre des observations ou de celles adressées par courrier,
- que ce projet est compatible avec les documents communaux et supra communaux dont le SDRIF, le SDAGE etc.,
- que l'autorité environnementale a considéré l'étude d'impact « globalement satisfaisante »
- que le dossier soumis à enquête était complet, clair et bien structuré,
- que les différents aménagements proposés seront réalisés sur des terrains actuellement en friche, tout en se réservant la possibilité d'évolution au niveau des installations du SEDIF,

dans ces conditions, le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** au projet d'aménagement de la ZAC « BOISSIERE-ACACIA » située sur la commune de Montreuil, avec :

- **une réserve**
(Si la réserve n'est pas levée par le maître d'ouvrage, l'avis est réputé défavorable).
- **deux recommandations**

La réserve :

Elle vise le choix qui a été fait en ce qui concerne le mode de stationnement dit « en silo » en effet, la mise en place de parkings dans un lieu relativement éloigné des habitations pour lesquelles ces places de parkings sont prévues, fait que leur utilisation réelle est quand même soumise à quelques interrogations, surtout quand on sait l'attachement viscéral qu'ont les Français vis-à-vis de leur véhicule.

Aussi, bien que pas insensible à l'aspect « coût global de l'opération », je demande qu'une étude complémentaire soit faite afin d'examiner la possibilité d'implanter les parkings soit en souterrain au cœur de l'îlot D ou en sous sol des futures constructions, comme cela est d'ailleurs prévu sous les constructions de l'îlot A.

1^{ère} recommandation :

L'implantation de la station Boissière du prolongement de la ligne 11 du métro, compte tenu du choix du tracé n°2, modifie sensiblement le centre du cercle des 500 mètres, zone dans laquelle il est possible de bénéficier de l'avantage de l'indice « t » permettant d'augmenter d'un étage les constructions comprises dans cette zone.

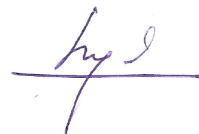
La modification du tracé de cet indice « t », une fois réalisée, devrait faire « sortir » l'îlot D de la zone, et à ce titre, je recommande de revoir les hauteurs des bâtiments, afin qu'elles tiennent compte de la réalité maintenant connue liée à l'emplacement exacte de la nouvelle station. (Parcelle 134 situés face à la rue Edouard Branly).

2^{ème} recommandation :

Engager le plus en amont possible la réflexion en liaison avec la RATP et le STIF sur la modification de desserte du secteur par les transports en commun compte tenu des nouvelles dessertes qui résulteront du prolongement de la ligne 11 et du prolongement du T1, mais en prenant également en compte le fait que les logements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC pourraient être habités avant que ces nouvelles dessertes soient opérationnelles.

DRANCY, le 18 août 2014.

Le commissaire enquêteur



Michel LAGUT