

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA
ZAC CAMPUS GRAND PARC**

1 – PREAMBULE

Présentation des communes

1.1 La commune de Villejuif

La commune est située dans le département du Val-de-Marne, au sud-est de Paris. Distante de 10 minutes de la Porte d'Italie, elle appartient à l'arrondissement de l'Haÿ-les-Roses et faisait partie de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre. D'une superficie d'environ 534 hectares, elle compte 56 504 habitants en 2012 (soit 10 581 habitants/km²).

Elle bénéficie d'une situation particulièrement favorable en termes de desserte routière (D7 qui permet de rejoindre directement Paris, mais surtout l'autoroute A6 très structurante) et ferroviaire (plusieurs arrêts sur la ligne 7 du métro parisien). Villejuif est également sur le passage du Tramway T7.

A noter que cette desserte optimale sera renforcée à l'horizon 2022 par l'arrivée de la ligne 15 du Nouveau Grand Paris ainsi que par le prolongement en 2024, au sud de la ligne 14 vers l'aéroport Orly.

A cet effet, Villejuif accueillera une gare souterraine de la ligne 15 du Grand Paris Express (Villejuif-Louis Aragon) et une gare d'interconnexion entre cette ligne 15 et la ligne 14 prolongée au pied de l'Institut Gustave Roussy, au cœur de la ZAC Campus Grand Parc.

1.2 La ville de l'Haÿ-les-Roses

Elle se situe à environ 10 km au Sud de Paris Notre Dame, de part et d'autre de l'autoroute A6b.

Chef-lieu d'arrondissement du Val-de-Marne, sous-préfecture depuis 1972.

Les grands axes de communication (A 6, A 86, RN 7, RN20) ignorent le territoire communal.

La ville est toutefois parcourue par de nombreuses voies départementales (RD 126, RD 126 bis, RD 60, RD 55).

L'absence de desserte par un mode lourd de transport en commun (RER, métro, tramway) est en partie compensée par un important réseau de lignes de bus RATP qui traversent la commune (7 lignes au total).

A terme et dans le cadre du Grand Paris Express, la ville bénéficiera de la nouvelle gare « des Trois Communes » - prolongeant le Sud de la ligne 14 du métro et située

au Sud de la ville de l'Haÿ-les-Roses en limite du territoire avec Chevilly-Larue et Villejuif.*

1.3 La ZAC Campus Grand Parc, qui s'étend sur 82 ha, est localisée dans la partie Ouest du territoire de Villejuif, à la limite de Cachan et de l'Haÿ-les-Roses au sud.

Un axe de transport très structurant, l'autoroute A6, longe le secteur de projet.

Le tissu urbain du périmètre de la ZAC se caractérise par sa mixité. Le parc des Hautes-Bruyères (environ 20 ha) occupe une partie importante du site et contribue à sa qualité et à son aération.

De nombreux sites de recherche et de développement sont aussi présents, avec notamment l'Institut Gustave Roussy, premier centre hospitalier européen de lutte contre le cancer, implanté au cœur de la ZAC.

De plus, le secteur comprend des entrepôts et des locaux d'activités aux extrémités du site.

Enfin, on y trouve des secteurs d'habitat, grands ensembles et quelques pavillons, ainsi que plusieurs jardins familiaux. Il n'y a pas de pôle commercial d'envergure sur le site, qui ne compte pas non plus de centralité affirmée.

Les environs du site sont constitués principalement de secteurs pavillonnaires, et, dans une moindre mesure, de zones d'activités.

L'occupation du sol et les typologies urbaines sont variées et hétéroclites.

D'une manière générale, le foncier est sous-utilisé et présente une opportunité de développement exceptionnelle dans la métropole du Grand Paris.

2- PRESENTATION DU PROJET

Le site du projet, d'une superficie de 82 ha, se développe autour de l'institut Gustave Roussy, établissement hospitalier spécialisé dans le traitement et la recherche autour du cancer.

Le projet d'aménagement Campus Grand Parc s'inscrit dans la continuité de démarches et réflexions menée par la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre et l'association Cancer Campus.

L'objectif est de développer un pôle scientifique d'excellence inclus dans un projet global d'aménagement urbain et économique sur le territoire de la commune de Villejuif.

Aujourd'hui fortement enclavé par sa situation en bordure du plateau et de la présence de l'A6, le site bénéficiera à terme d'une desserte efficace grâce à l'arrivée d'une gare d'interconnexion du réseau Grand Paris Express

Le projet s'inscrit dans une procédure de ZAC qui permet la réalisation du projet d'aménagement en permettant de mobiliser du foncier, de financer les équipements publics par les charges foncières, d'affirmer le caractère public de l'opération.

Le site Campus Grand Parc, localisé essentiellement sur la ville de Villejuif occupe une position en belvédère qui lui offre des vues remarquables sur la Vallée de la Bièvre comme sur le Grand Paysage, notamment sur les grands monuments métropolitains emblématiques.

Toutefois, le site est fortement contraint par la présence de l'A6 qui le borde et par une composition urbaine et géographique morcelée en raison de la présence sur le site de la ZAC, d'équipements comme le Fort de la Redoute des Hautes Bruyères, l'Institut Gustave Roussy et les réservoirs du SEDIF qui occupent de vastes emprises foncières et sont faiblement intégrés au territoire.

Le projet s'inscrit dans le contrat de Développement Territorial Campus Science et Santé qui constitue un engagement partenarial sur les quinze prochaines années entre l'Etat, la Conférence territoriale de la Vallée scientifique de la Bièvre, et les collectivités. Ce contrat qui s'applique sur huit villes propose des axes de développement urbain liés à la création de 6 nouvelles gares de métro, la présence de 23 secteurs de projets, une production définie de logements à créer, et l'objectif d'un développement économique permettant un rééquilibrage habitat/emploi, autour des filières de santé et du numérique.

Ce document porte la volonté de développer un pôle majeur autour des activités universitaires et scientifiques inscrites historiquement sur ce territoire sud-francilien de la Vallée de la Bièvre et du plateau de Saclay.

Aujourd'hui accessible seulement en voiture ou bus, le territoire du projet de la ZAC Campus Grand Parc bénéficiera de l'implantation d'une gare du réseau du Grand Paris Express, la future gare Villejuif Institut Gustave Roussy.

Station d'interconnexion entre la ligne 15 et le prolongement de la ligne 14, la présence d'une gare du Grand Paris constitue une opportunité de métamorphose urbaine, de développement et de dynamisation du territoire.

Le site du projet est identifié comme l'un des cinq sites prioritaires pour l'accueil de logements dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National

L'identité de Campus déjà présente sur le territoire sera renforcée et restructurée par les espaces publics, autour des trois éléments phares du projet que sont l'IGR, le parc des Hautes Bruyères et la future gare.

3 - OBJECTIFS ET ENJEUX

Les objectifs et les enjeux du projet de ZAC Campus Grand Parc sont ambitieux :

- Lier l'excellence et l'ordinaire : construire un site attractif et pilote sur les questions de santé publique ;
- Lier les soins d'excellence et du quotidien : développer un cadre de vie équitable et de qualité, du soin d'excellence à l'échelle collective, au bien-être individuel du quotidien ;
- Insérer le projet dans le pôle de compétitivité Campus Science et Santé : créer un réseau entre le site du projet et les pôles dynamiques à proximité pour profiter des avantages offerts par chacun (services, équipements)

- Activer les liens entre le cœur de projet et le territoire élargi : inscrire une continuité verte Nord-Sud constituée par les espaces paysagers du projet Campus Grand Parc dans la coulée verte départementale à l'étude du parc Montsouris à Paris au parc des Lilas à Vitry-sur-Seine;
- Optimiser l'insertion urbaine de la gare Villejuif IGR : l'emplacement retenu vise la convergence des parcours transformant ce lieu en un repère identifiable, avec une parfaite accessibilité de l'hôpital, une ouverture sur l'espace public, une liaison vers des lieux culturels.

Ainsi le projet s'organise autour du bâtiment de l'IGR et de la future station de métro qui se trouveront au centre d'une trame urbaine cohérente réunissant bureaux, logements, équipements et services, dans un cadre paysager harmonieux et facilement accessibles en transport en commun.

La programmation mixte, comprend une programmation scientifique et tertiaire, une programmation universitaire, une programmation résidentielle, des équipements et commerces qui s'implanteront :

- Autour de la station de métro Villejuif IGR : logements et commerces,
- Entre l'autoroute A6 et le Parc des Hautes Bruyères : activités tertiaires (orientées recherche) et laboratoires de recherche,
- Requalification du pôle commercial et de la zone d'activité de l'Epi d'Or,
- Quartier Armand Gouret : création de nouveaux logements,
- Réhabilitation du quartier Alexandre Dumas,
- Parc des Hautes Bruyères : travail sur les franges et insertion dans le maillage des espaces publics.

La qualité du campus sera supportée par :

- Le parcours structurant sciences et santé
- Le développement du quartier en rapport avec le parc
- Le rôle fédérateur de la nature à toutes les échelles
- L'interaction entre les différentes composantes programmatiques du projet

qui s'appuie sur trois thématiques :

- ✓ Le parcours actif Sciences et santé : depuis la Redoute des Hautes Bruyères jusqu'à l'allée du parc en passant entre l'autoroute et l'IGR, ce parcours est jalonné de programmes mutualisés tels que des lieux de travail partagés, un centre de remise en forme, des cafétérias, des restaurants d'entreprise
- ✓ Le care : accès large au public des structures dédiées aux « soins d'excellence » portés par les grands équipements de rayonnement régional (l'IGR, le Bio-parc, le centre universitaire de santé...) et aux « soins du quotidien » dédiés à la population locale
- ✓ Un axe sport et loisir : Le concept de plaine sportive proposé vise à doter le site d'équipements efficaces, pratiqués en journée, en soirée et le weekend afin de répondre aux différentes temporalités d'usages, permettre différents niveaux de pratique, intégrer les équipements au fonctionnement urbain à travers les espaces publics.

4 - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte :

Pour l'enquête parcellaire :

Un état parcellaire

Plan de division relatif à l'identification des terrains à acquérir

Pour le dossier DUP :

Présentation du projet

Etude d'impact

Résumé non technique de l'étude d'impact

Plans du foncier à acquérir

5. CONCERTATION PREALABLE

Par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2010, la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre (aujourd'hui EPT Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont) a déclaré d'intérêt communautaire la création d'une opération 'aménagement dite « *Cancer Campus* », a défini les objectifs poursuivis par l'opération et lancé la concertation préalable à la création de la ZAC « Cancer Campus ».

La première phase de cette concertation préalable s'est déroulée du 28 juin 2010 au 24 janvier 2011, une délibération du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Cancer Campus ayant été prise.

Par délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2011, une deuxième phase de concertation préalable a finalement été lancée. Cette concertation préalable complémentaire s'est déroulée du 24 janvier 2011 au 26 septembre 2011.

L'acte qui a concrétisé la fin de ces procédures est la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre, en date du 26 septembre 2011 qui a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC Cancer Campus.

Par délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2013, la ZAC Cancer Campus est devenue ZAC Campus Grand Parc.

6. LE CADRE JURIDIQUE

6.1 Cadre législatif

Le projet s'inscrit dans les dispositions du :

Code de l'Environnement qui prévoit notamment dans ses articles L123-1 à L123-16 la réalisation d'enquête publique préalable à la réalisation d'aménagement, d'ouvrage ou de travaux susceptible d'affecter l'environnement.

Code de l'Expropriation qui impose notamment dans ses articles L110 -1 et suivants de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique des travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles.

Par ailleurs le projet est soumis aux dispositions du :

- Code du Patrimoine

- Code général de Collectivités territoriales
- Code Forestier
- Code rural
- Code de la voirie routière

6.2. Documents supra communaux

Enfin le projet se doit d'être compatible avec :

- Le SDRIF : Le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc est identifié comme un secteur à fort potentiel de densification sur la carte de destination du SDRIF.
- le CDT Campus sciences et santé : Campus Grand Parc est un des principaux projets identifiés dans le CDT. Il renforce le rayonnement économique et scientifique du territoire communautaire.
- le Programme Local de l'Habitat : L'opération produit un nombre conséquent de logements, d'environ 200 000 m² de surface de plancher soit environ 3 000 logements, en accord avec les objectifs du PLH.
- Le Plan de Déplacement Urbain : Le développement d'un nouveau quartier autour d'une future gare du Nouveau Grand Paris, le traitement des questions d'inter modalités liées à cette gare dans le cadre d'un comité de pôle mis en place en 2015, l'amélioration des liaisons douces, notamment au sein du parc des Hautes-Bruyères, ainsi que le traitement de la façade avec l'autoroute A6 sont autant d'éléments qui assurent la compatibilité du projet avec le PDU.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France : Le site du projet ne s'inscrit pas dans un corridor identifié dans le cadre du SRCE IDF.

7- ORGANISATION

7.1 Le maître d'ouvrage

La SADEV a reçu délégation de l'EPT Grand- Orly Val –de- Bièvre Seine –Amont. Dans le cadre de la métropole du Grand Paris et de la naissance du territoire Grand-Orly Val-de-Bièvre, Seine-Amont, la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre (CAVB) a intégré le 1er janvier 2016 l'Etablissement Public Territorial n°12 de la métropole du Grand Paris (EPT Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont). Par cette intégration, un transfert de compétences de l'intercommunalité vers cette structure se déroulera progressivement de 2016 à 2018, dont la compétence « aménagement » jusqu'alors champs d'intervention de la CAVB.

Les différentes délibérations prises dans le cadre de la ZAC Campus Grand Parc ont été approuvées jusqu'alors par la CAVB.

Dorénavant, elles relèveront de l'EPT Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont.

7.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E160000157/94, en date du 6 janvier 2017 Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Nicole DOILLY en qualité de commissaire enquêteur.

7.3 Modalités de l'enquête

Par arrêté N° 2017/263, Monsieur le Préfet du Val de Marne a publié un arrêté prescrivant « l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Campus Grand Parc » sur le territoire des communes de Villejuif e l'Haÿ les Roses. »

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

- Que sa durée est fixée à 30 jours consécutifs du lundi 27 février 2017 au mardi 28 mars 2017
- Que le siège de l'enquête est fixé à l'hôtel de ville de la commune de Villejuif
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire des communes de Villejuif et l'Haÿ les Roses
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins et rappelé dans les huit premiers jours dans les journaux diffusés dans le département du Val de Marne
- Que le dossier d'enquête ainsi que l'avis d'enquête seront consultables en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences :

A l'Haÿ les Roses les :

Samedi 4 mars 2017 de 9h à 12h
Mardi 14 mars 2017 de 14h à 17h

A Villejuif les :

Lundi 27 février de 14h à 17h
Mercredi 8 mars de 9h à 12h
Samedi 18 mars 2017 de 9h à 12h
Mardi 28 mars de 14h à 17h

- Que le public pourra également formuler ses observations sur la boîte mail fonctionnelle de la Préfecture du Val de Marne à l'adresse suivante :

Pref-collectivites-locales@val-de-marne.gouv.fr

7.4 Rencontre avec le maitre d'ouvrage

Le 8 février, pour une présentation du projet, j'ai rencontré la représentante de la SADEV en la personne de Mme Olivia VERRIER, en présence du représentant du Territoire et le responsable de l'urbanisme de l'Haÿ les Roses à la Maison du Projet à Villejuif.

Une visite de reconnaissance a eu lieu le 10 mars avec Mme VERRIER qui m'a présenté les sites les plus impactés par la mise en œuvre du projet.

8 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

8.1 Publicité de l'enquête

Les avis d'enquête ont été publiés dans deux journaux en cours dans le Val de Marne :

Le Parisien le 9 février 2017

Les Echos le 9 février 2017

Cet avis a été renouvelé dans ces journaux respectivement les 27 et 28 février 2017

8.2 Affichage

Les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux administratifs des communes ainsi que sur les principaux sites impactés par le projet

8.3 Déroulement des permanences

A Villejuif, les permanences se sont tenues dans les locaux du service de l'urbanisme dans une petite salle attenante au hall d'accueil, à l'Haÿ les Roses dans les locaux de l'hôtel de ville dans une salle de réunion au rez de chaussée.

Ces permanences ont été très fréquentées, particulièrement à Villejuif. A noter d'ailleurs que ces permanences se sont poursuivies très souvent au-delà des horaires prévus..

9 -EVALUATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

9.1 Observations recueillies

Registre parcellaire

9 Observations ont été déposées par écrit sur le registre de Villejuif.

2 observations sur le registre de l'Haÿ les Roses.

En revanche une vingtaine de personnes se sont présentées à chacune des permanences.

Ces personnes, tous propriétaires concernés par l'expropriation, n'ont pas forcément déposé d'observation, mais venaient s'informer sur les procédures et sur le déroulement futur des évènements.

Peu soucieux du projet, dont d'ailleurs ils n'avaient aucune connaissance, les visiteurs étaient demandeurs de conseils face à la notification officielle envoyée par la SADEV.

Les thèmes le plus souvent évoqués ont trait :

Estimation des Domaines

D'une façon générale, les propriétaires s'interrogent sur l'indemnisation qu'ils peuvent attendre en compensation de la perte de leur bien, afin de pouvoir se positionner sur une vente à l'amiable ou sur la poursuite de la procédure. Bon nombre de visiteurs m'ont interrogée sans porter d'observation sur le registre, mais ils étaient tous demandeurs d'informations sur la conduite à tenir et sur le déroulé des événements.

Certains ont formalisé par écrit leur attente, notamment :

Observation N° 1 M. LEBRAS (registre de Villejuif) « *souhaite connaître le montant estimé de son bien par les domaines* »

Observation N° ter M. FUSELLIER (registre de Villejuif) idem

Observation Mme MOZAR s'inquiète de l'indemnisation qui va lui être offerte ; Elle expose sa situation particulièrement délicate, l'intéressée veut rester à Villejuif, or elle souffre d'une maladie orpheline, et compte tenu de son état de santé, aucun crédit ne lui sera accordé et par conséquent ne pourra se reloger comme elle le souhaite

Réponse de la SADEV

Afin de déterminer le montant des acquisitions à mener pour la réalisation du projet Campus Grand Parc, tout en étant garant du bon usage des deniers publics, Sadev 94 sollicite en amont une évaluation des biens à acquérir par le service fiscal des Domaines.

Les Domaines ont alors produit un avis, qui est un document confidentiel entre Sadev 94 et l'administration fiscale.

Les courriers transmis aux propriétaires en janvier 2017 s'inscrivent dans la démarche d'acquisition amiable des biens concernés. Les propriétaires ont été invités à faire part de leurs attentes, en prenant rendez-vous avec l'équipe de Sadev 94. Ces rendez-vous ont été suspendus le temps de l'enquête publique et ont repris une fois celle-ci close.

Les propriétaires se verront notifier des offres d'acquisition pour leurs biens immobiliers au fur et à mesure du calendrier opérationnel

Appréciation du commissaire enquêteur

Tout au long des permanences un nombre important de visiteurs ont exprimé leur inquiétude sur le devenir de leur bien; le dispositif décrit ci-dessus par la SADEV est évidemment en tout point conforme à la procédure, toutefois le manque d'information semblait le mot clé de leur inquiétude ; pour apaiser ce malaise il eut paru souhaitable de mieux encadrer cette procédure et de fournir un suivi dans l'information.

Relogement

Pour certains propriétaires, l'expropriation serait acceptable si elle était assortie d'une proposition de relogement dans des conditions similaires.

Observation N° 1 bis Mme MORICONNE épouse HALAFF (registre de Villejuif) qui demande : *» peut-on obtenir l'équivalent du bien exproprié avec une contrepartie immobilière? »*

Observation N°3 et 5 Mme JEAN PIERRE (registre de Villejuif) l'intéressée, non concernée par le projet souhaite que la SADEV se porte acquéreur de sa maison ; propriétaire de la parcelle AL66 elle constate que les parcelles alentour ont été achetées par la SADEV et détruites ; elle reste seule au milieu de ces ruines ; l'intéressée demande quelle proposition va lui être faite et quel sera le devenir de son bien.

Réponse de la SADEV

La démarche de Sadev 94, en tant qu'aménageur de la ZAC, est de se porter acquéreur des biens et des parcelles à leur valeur intrinsèque.

Le relogement des occupants en titre et de bonne foi qui le souhaitent est une obligation légale. En effet, lorsqu'une opération d'aménagement doit être réalisée, il appartient à la personne publique qui en a pris l'initiative ou qui bénéficie d'une expropriation, de procéder au relogement des occupants contraints de se déplacer (articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme). C'est à ce titre que les propriétaires doivent remplir le questionnaire sur l'occupation transmis par le prestataire foncier lors de la notification de l'ouverture d'enquête parcellaire (article R.311-1 du code de l'expropriation).

Appréciation du commissaire enquêteur

La SADEV en tant qu'aménageur n'a effectivement pas vocation à reloger les propriétaires expropriés.

Le commissaire enquêteur considère que la municipalité devrait porter une attention particulière, autant que faire se peut, sur les demandes des « expropriés » souhaitant bénéficier des dispositions du Code de l'urbanisme dans son article L134-1).

Le cas de Mme JEAN PIERRE semble particulièrement difficile ; en effet l'intéressée va comme elle le dit « se trouver seule au milieu de ruines » sans aucune possibilité de négocier son bien.

Expropriation partielle des parcelles

Dans le secteur de la voie de l'Epi d'Or et du lot 5 les parcelles AL71 et 73 sont prévues pour une expropriation partielle. Les intéressés demandent une réquisition totale des parcelles.

Observation N° 7 M. SENEAL en accord avec les autres propriétaires souhaitent *« que soit étudiée la réquisition totale des parcelles AL71/72/73 afin d'être indemnisés dès à présent pour la totalité des terrains, car nous ne pouvons pas attendre plusieurs années pour percevoir le solde financier des terrains dont nous avons perdu la jouissance depuis plusieurs années »..*

Observation N° 7 du registre de Villejuif (DUP) Maître COURTADEUR, avocate pour le compte de M. CHEVALIER (parcelle AL89) et M. BEAUCE (parcelle AL10)

Maitre COUTADEUR affirme *« qu'il ne peut être envisagé de procéder partiellement à l'acquisition de la parcelle AL89 qui est comprise en totalité dans le périmètre de la DUP tel que cela ressort d'une des pièces comprises dans le dossier DUP et dénommée « plan foncier ».*

L'intéressé demande donc que l'intégralité de la parcelle soit expropriée conformément au périmètre de la DUP ; cette demande vaut également pour la parcelle de M.BEAUCE qui, par ailleurs âgé de 86 ans souhaiterait pouvoir vivre dans sa maison (située sur la parcelle) jusqu'à son décès.

Par ailleurs, Mme COUTADEUR constate que le projet sur les parcelles concernées a quelque peu évolué ; ce secteur E7 après avoir été destiné à l'Université de Paris Sud, semble avoir été destiné à un équipement sportif et des logements et se trouve maintenant sans affectation particulière ce qui pose une difficulté au titre du PLU de la commune ; en effet ce terrain est selon le PLU de la commune en zone N alors que son affectation n'est pas définie. Le dossier indique que la commune a souhaité que ces terrains soient inconstructibles ce qui pourrait bien constituer une intention dolosive.

Observation N°4 M. SERRES (registre de Villejuif) propriétaire en indivision des parcelles AL71/72/73. Ces parcelles font l'objet d'une expropriation partielle, l'intéressé voudrait savoir si la SADEV a l'intention d'acquérir la totalité et dans la négative s'interroge sur la possibilité de vendre le reste de la parcelle en vente libre.

Réponse de la SADEV

Ces parcelles sont concernées par l'enquête parcellaire parce qu'elles ont vocation à accueillir le prolongement de la voie de l'Epi d'Or et le lot E5 de la ZAC.

Lors de l'approbation de la révision du PLU de la Ville de Villejuif de décembre 2015, la Ville a augmenté la surface des zones N par rapport au PLU précédent. Cette augmentation s'explique par le classement en zone N, d'une friche au nord de la commune se trouvant précédemment en zone UC, et d'une partie de la zone partiellement cultivée de l'Epi d'Or précédemment en zone AU, comprise dans le périmètre de la ZAC Campus Grand Parc et servant à compenser la perte d'espaces verts du parc des Hautes-Bruyères engendrée par les besoins de la future station de métro et de l'opération. Ainsi, le lot E7 de la ZAC est passé en zone N, ce qui le rend inconstructible.

Les parcelles qui constituaient le lot E7, préalablement en zone AU (à urbaniser), sont passées en zone UAa et/ou N (zone naturelle). Le projet de la ZAC a donc été modifié afin de respecter la zone N instituée sur le lot E7. En conséquence, seules les parties des parcelles concernées par le projet d'espaces publics ou de construction font l'objet d'une expropriation et sont incluses dans l'enquête parcellaire. En effet, Sadev 94 n'a pas vocation à se porter acquéreur de parcelles sur lesquelles un projet n'est pas défini, et pour lesquelles il n'existe, par conséquent, ni futur propriétaire ni futur gestionnaire.

L'argument de l'intention dolosive ne paraît pas pertinent pour deux raisons : la zone UAa valorise les parties de parcelles qui étaient en zone AU d'une part, et d'autre part la zone N, à laquelle Sadev 94 s'est opposée dans ses remarques dans le cadre de

la révision du P.L.U. en tant qu'aménageur, Personne Publique Associée, implique pour elle une perte de constructibilité. L'aménageur peut donc également être considéré comme victime de cette évolution.

Information des propriétaires récents

Une observation met en exergue un cas particulier :

Observation N° 8 (registre de Haÿ les Roses) M. Mme MEDDAHI les intéressés sont propriétaires d'une maison au 22 de la rue Allende à Villejuif.

Ces personnes ont acheté leur maison en octobre 2010 ; Ils n'ont reçu aucune information au moment de l'achat sur la création de la ZAC, de la part du service de l'urbanisme auprès duquel ils s'étaient rapprochés pas plus que de la part du notaire qui a réalisé la vente.

En mars 2011, les riverains de la rues Camille Desmoulins ont obtenu la sortie de leurs biens du périmètre de la future ZAC.

En septembre 2011 : « à l'issue d'une réunion de concertation au Conseil Général, avec tous les acteurs du projet et les propriétaires concernés, nous avons compris que nous n'étions pas inclus dans la décision de sortir du périmètre des travaux... »

Plusieurs demandes de rendez-vous avec le Maire et les services de l'urbanisme se sont heurtées à une fin de non-recevoir.

En 2013, la SADEV a conseillé de rechercher un bien comparable à celui frappé d'expropriation, bien que la SADEV achèterait en contrepartie du rachat du bien exproprié.

M.et Mme MEDDAHI déplorent de ne pas avoir reçu de précisions suffisantes pour réaliser cette opération ; ils n'ont trouvé aucune maison équivalente à la leur et ils se trouvent actuellement dans une impasse.

Réponse de la SADEV

Le schéma directeur d'aménagement de la CAVB identifiait le projet de Campus Grand Parc mais aucun périmètre n'était encore arrêté. La ZAC Cancer Campus a été reconnue d'intérêt communautaire par délibération du 28 juin 2010, elle a été créée par délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2011 et la procédure de sélection d'un aménageur lancée. Le traité de concession d'aménagement avec Sadev 94 a été approuvé le 11 décembre 2011. Le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2015. La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) se déroule en 2017.

Les modalités de concertation préalable ont été approuvées lors du Conseil communautaire du 27 janvier 2011.

La concertation relative à la création la ZAC Cancer Campus, devenue Campus GrandParc, s'est déroulée selon les modalités de la concertation publique préalable à la création d'une ZAC :

- *Cycle de cinq réunions publiques du 15 novembre au 6 décembre 2010,*

- *Articles dédiés au projet dans le journal de la CAVB, campagne d'affichage, parution de bandeaux annonce et d'annonce légale dans Le Parisien, deux communiqués de Presse,*
- *Page internet dédiée au projet,*
- *Une centaine d'entretiens de porte à porte*

La ZAC Cancer Campus a été créée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre du 26 septembre 2011. Elle a été renommée Campus Grand Parc par délibération du conseil communautaire du 28 janvier 2013. En outre, l'opération d'aménagement Campus Grand Parc, dont la maîtrise d'ouvrage était portée par la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre, a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à compter du 1^{er} janvier 2016 en application des lois MAPTAM et NOTRE.

Sadev 94 en a été désignée aménageur par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2011. Elle est, à ce titre, délégataire du droit de préemption urbain par délibération du conseil territorial du 28 février 2017.

Le dossier de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés au vu des délibérations du Conseil Départemental du Val de Marne du 14 décembre 2015, par délibération du conseil municipal de Villejuif du 16 décembre 2015 et du conseil communautaire du 21 décembre 2015.

Les habitants ont donc été informés depuis 2010 du projet Campus Grand Parc.

L'enquête parcellaire a été menée par un bureau d'études spécialisé qui a informé par notification les propriétaires concernés du projet d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Sadev 94 a, en outre, transmis des courriers d'information aux propriétaires concernés en janvier 2017, leur proposant de les rencontrer

Appréciation du commissaire enquêteur

Si les habitants ont été informés dès 2010 du projet campus Grand Parc, il est évident que la municipalité avait connaissance du projet. On peut donc s'étonner que M. Mme MEDDAHI n'aient pas reçu l'information lors de leur entrevue avec les services de l'urbanisme comme ils l'affirment.

La proposition de la SADEV, que présentent les intéressés, de compenser l'expropriation par l'achat d'un bien similaire me paraît pouvoir résoudre utilement le problème que rencontrent M. Mme MEDDAHI

Superficie des terrains

Observation N° 1 Mme LORENIAN (registre N°1 de l'Haÿ les Roses et N°2 de Villejuif) propriétaire de la parcelle AM110 semble remettre en cause la superficie de cette parcelle qui comptait à l'origine 1372 m².

Observation N° 2 de Mme MOLICONNE épouse HALLAF (registre de l'Hay les Roses) tient à signaler que « *lors d'une première estimation par l'EPPIF de la superficie de l'espace habitable, le constat a été fait que la superficie réelle est supérieure à la superficie déclarée officiellement en 2010*

Réponse de la SADEV

Les estimations des biens et les propositions aux propriétaires seront faites sur la base d'un certificat de superficie, établi par un géomètre ou un diagnostiqueur. Pour ce faire, une visite du bien est indispensable.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le certificat de superficie est effectivement la base de toute évaluation ; la question reste posée de savoir qui est à l'initiative de cette investigation : la SADEV ou le propriétaire ?

A noter 2 courriers qui sont parvenus à l'attention du commissaire enquêteur hors enquête à savoir :

Le 10 avril 2017 un courrier émanant du **Cabinet conseil de la société LIDL** qui souhaite que la parcelle AO206 soit exclue des parcelles à exproprier au motif que « la création de logements n'est pas l'objectif premier de la ZAC Campus Grand Parc »

Le 5 mai 2017 de **l'OPHL-Villejuif** relatif à la demande de division parcellaire

Ces deux documents parvenus hors délais, et de ce fait n'ayant pas été porté à la connaissance du public, n'ont pas été traités.

Registre DUP

23 observations ont été déposées sur les registres de Villejuif (le registre N°2 a été ouvert sur un simple cahier dont les pages ont été cotées et paraphées), la plupart sous forme de courriers de plusieurs pages.

3 observations sur le registre de l'Haÿ les Roses

Dans l'ensemble, l'essence du projet n'est pas contestée mais le manque d'information quant à sa mise en œuvre ressort des observations : mode d'habitat, conservation des espaces verts, équipements collectifs

Les thèmes évoqués sont les suivants :

Couverture de l'autoroute par un système innovant/ liaison avec Cachan

Observation N° M. J.F SIBERT (registre de Villejuif) habitant de l' HAY les Roses. L'intéressé pense que la couverture de l'autoroute A6 par un système innovant –tunnel solaire permettrait la production d'énergie électrique « verte » pour contribuer aux besoins du parc ainsi qu'à la protection du voisinage contre le bruit et la pollution de l'air.

Réponse de la SADEV

Une étude de faisabilité d'une passerelle au-dessus de l'autoroute A6 entre Cachan et Villejuif a été menée mais elle n'a pas conclu à la faisabilité économique de l'ouvrage dans le cadre de la ZAC.

La réalisation d'une passerelle au-dessus de l'A6 est souhaitée par les collectivités, pour favoriser la continuité urbaine et l'accès direct des habitants de Cachan à la

future gare 'Villejuif IGR'.

La voie de la Redoute, passant sous l'A6 et desservant actuellement le chantier de la gare du Grand Paris Express, a vocation à être pérennisée et à desservir durablement le quartier.

La couverture de l'autoroute A6 relève d'une programmation par l'Etat et ne peut être pris en charge par le bilan de la ZAC.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réalisation d'une passerelle au-dessus de l'A6 est intéressante mais ne peut effectivement pas être traitée dans le présent projet.

Périmètre de la ZAC

Observation N° 1 bis Famille MOZAR (registre de Villejuif) : « *pourquoi le périmètre de la ZAC fait-il un appendice sur la parcelle AD1 ?* »

Observation N°3 M. LE BIHAN, Mme CUPRYS. (parcelles 154 ET 155) (Registre de Villejuif)

Ces propriétaires s'interrogent sur la nécessité d'inclure une partie de leurs parcelles dans la ZAC (0.8%), ils considèrent que le projet peut se réaliser sans amputer leurs biens, d'autant qu'ils ne connaissent absolument pas le devenir exact de leur environnement.

Observation N° 7 Mme COUTADEUR, avocate pour le compte de M. CHEVALIER (parcelle AL89) et de M. BEAUCE (par elle AL10) (registre de Villejuif)

Mme COUTADEUR affirme «*qu'il ne peut être envisagé de procéder partiellement à l'acquisition de la parcelle AL89 qui est comprise en totalité dans le périmètre de la DUP tel que cela ressort d'une des pièces comprises dans le dossier DUP et dénommée « plan foncier ».*

Par ailleurs, Mme COUTADEUR constate que le projet sur les parcelles concernées a quelque peu évolué ; ce secteur E7 après avoir été destiné à l'Université de Paris Sud, semble avoir été destiné à un équipement sportif et des logements et se trouve maintenant sans affectation particulière ce qui pose une difficulté au titre du PLU de la commune ; en effet ce terrain est selon le PLU de la commune en zone N alors que son affectation n'est pas définie. Le dossier indique que la commune a souhaité que ces terrains soient inconstructibles ce qui pourrait bien constituer une intention dolosive.

Réponse de la SADEV

La parcelle AD 1 a été incluse dans le périmètre comme toutes les parcelles du carrefour des voies Verdun et Allende afin de développer des programmes de logements sur le carrefour mais également d'avoir la possibilité d'agrandir le carrefour, notamment pour le passage des bus.

Les parcelles AM 154 et AM 155 sont partiellement dans le périmètre opérationnel de la ZAC. Plusieurs projets sont actuellement à l'étude pour accueillir une partie de la programmation et des constructions.

Appréciation du commissaire enquêteur

On peut s'interroger sur la réelle nécessité d'amputer de 0.8% - pourcentage extrêmement faible - les parcelles AM154 et 155 dans la mesure où aucun projet défini n'est encore arrêté.

Usage du chemin militaire mis à disposition par le SEDIF

Observation N° 2 SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE. Dans le cadre des accords pris avec la commune de Villejuif et la SADEV, le SEDIF a mis à disposition à titre précaire et révocable une parcelle dite « chemin militaire » et confirmé son accord pour céder la zone 2 en front de carrefour (rue de Verdun et avenue Salvador Allende).

Le SEDIF s'étonne de l'intégration de cette parcelle dans le périmètre de la ZAC sans en avoir été préalablement informé et précise :

S'agissant du chemin militaire, la création d'un axe de circulation « active » (piétons, cycles et aménagements paysagers) est seule compatible avec les contraintes d'exploitation et d'accessibilité du SEDIF pour le service de l'eau, sous réserve que :

- *La circulation et le stationnement des véhicules soit interdits en raison de l'obligation de ménager la possibilité d'intervenir et d'accéder en permanence sur les nombreux ouvrages enterrés.*
- *Les deux périmètres des zones nord et Sud du terrain du SEDIF soient clôturés.*

« Compte tenu de ces contraintes le SEDIF souhaite demeurer propriétaire de cette portion de parcelle, la passation d'une convention de mise à disposition étant à cet égard le dispositif le mieux approprié »

Pour ce qui concerne la Zone 2

Cette portion était anciennement occupée par l'Agence : le sous-sol de cette emprise est traversé par plusieurs canalisations en service.

Par ailleurs, « le SEDIF doit impérativement préserver une entité foncière suffisante pour la construction du futur réservoir R8.

Une vérification précise doit être réalisée avant de se prononcer en faveur d'une cession éventuelle et surtout il convient de rappeler que traditionnellement tant qu'un bien du domaine public n'a pas été désaffecté et déclassé son expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas envisageable.

Pour ces motifs, le SEDIF sollicite le retrait de la parcelle AE72 appartenant au domaine public et par conséquent inaliénable, du périmètre de l'expropriation »

Réponse de la SADEV

L'usage prévu du chemin militaire, c'est-à-dire un cheminement piétons et vélos, est bien conforme aux attentes du SEDIF, prises en compte dès les études de la ZAC. Les échanges se poursuivront au niveau technique.

Appréciation du commissaire enquêteur

S'agissant du chemin militaire, Le commissaire enquêteur constate que la solution proposée par le SEDIF de convention de mise à disposition n'est pas évoquée dans la réponse de la SADEV.

Par ailleurs s'agissant de la zone 2, tout en confirmant qu'il conviendra de procéder à une désaffectation et à un déclassement de l'entité foncière pour pouvoir envisager son expropriation, il est regrettable que la SADEV n'ait pas explicité sa réponse, à savoir « les échanges se poursuivront au niveau technique »

Maintien des jardins familiaux de l'Epi d'Or

Observation N° 5 M. Mme DURAND, Mme LECLERC (registre de Villejuif) pour les jardiniers de l'Epi d'Or, rappellent les accords pris en 2011 de maintenir les jardins de l'Epi d'Or en zone naturelle protégée indestructible. Les intéressés s'inquiètent de savoir si le projet actuel ne remettra pas en compte ces engagements.

Observation N° 8 M. Mme DURAND (registre de Villejuif) pour le groupe des jardiniers de l'Epi d'Or, rappellent leur opposition à ce que leur site soit ouvert à d'éventuels badauds (fussent-ils usagers habituels du parc des Hautes Bruyères) par craintes d'incivilités, voire des vols déjà constatés dans leurs cabanons.

Ils rappellent qu'en 2011, ils ont obtenu un classement de leurs jardins en zone NJ inconstructible.

Réponse de la SADEV

Si les jardins de l'Epi d'Or sont inclus dans le périmètre de la ZAC, pour autant il n'y a pas de projet sur ces terrains, qui se trouvent par ailleurs en zone N (non constructible) du PLU de Villejuif. Leur usage et leur domanialité ne sont donc pas amenés à être modifiés par le projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur considère que la réponse apportée par la SADEV est de nature à apaiser l'inquiétude des propriétaires.

Les observations suivantes sont relatives aux besoins en équipements collectifs

Observations N° 6 Mme CORDILLOT, conseillère municipale. En préambule, l'intéressée affirme partager les enjeux, ambitions et objectifs du projet dont elle ne conteste pas l'utilité publique.

Néanmoins elle fait part de quelques remarques et cite certains domaines pour lesquels il convient d'être vigilant :

Dans le domaine de la petite enfance : » l'IGR dispose pour ses salariés d'une crèche appelée à être démolie. Par ailleurs le projet prévoit à terme de générer environ 3500 emplois nouveaux. D'autre part compte tenu de la production de 3300 logements il est attendu 6000 habitants nouveaux avec une population de moins de 3 ans de 250 enfants. Or le projet n'identifie que la construction d'une crèche inter entreprise au Sud du périmètre pour laquelle aucune précision n'est apportée ; va-t-elle se substituer ou

s'ajoute-t-elle à la reconstruction de la crèche actuelle ? *« Si le projet n'intègre pas la construction de la crèche inter entreprise en supplément de la restitution de celle existante et à tout le moins 2 autres crèches, alors le projet reviendrait à affaiblir la réponse globalement sur la ville »*

Dans le domaine scolaire, les besoins sont évalués à 38 classes maternelles et élémentaires ; or seul un projet de groupe scolaire de 18 classes est identifié dans le projet ; les autres besoins soit 20 classes devront trouver place hors ZAC.

« Sans confirmation de la localisation et de la prise en charge financière de ces locaux, on risque bien de se retrouver dans une situation où la réponse induite par les besoins générés par la ZAC a été gravement sous-estimée »

Dans le domaine du sport

Le concept de plaine sportive sur le parc des hautes bruyères semble intéressant mais ne saurait suffire. Le projet manque de précision sur ce sujet.

« Le pompeux concept d'équipements sportifs hybrides mutualisant, les fonctions risque bien dans la réalité de mal dissimuler la quasi impossibilité d'accéder à un équipement sportif public pour les quelques 12 000 à 15 000 habitants et de consacrer un affaiblissement de la possibilité actuelle de la pratique sportive du tennis alors qu'il existe à Villejuif un club de tennis avec plus de de 400 licenciés »

Le domaine du logement compte tenu de la production de logements envisagée (28%) et des 400 à 700 logements sociaux appelés à être détruits on aboutit à une production de logements en rien conforme aux objectifs visés de répondre aux besoins spécifiques des familles modestes.

"Paradoxalement ce projet contribue à proportionnellement affaiblir la capacité globale de réponse aux besoins en logement social sur la ville et le territoire de l'ex communauté d'agglomération du Val de Bièvre qui l'ont initié »

Les commerces et les services

Le positionnement des services et des commerces en pied d'immeubles aux abords immédiats du métro semble être intéressant mais *« il convient également de confirmer et renforcer le pôle de centralité commerciale au sud-est du périmètre de la ZAC permettant de renforcer le lien entre ce projet et les secteurs sud de Villejuif »*

Mme CORDILLOT met l'accent sur la nécessité d'implanter un bureau de Poste, une agence bancaire et pourquoi pas une antenne du centre municipal de santé.

Les enjeux environnementaux et patrimoniaux

Globalement la préservation de la faune, de la flore et des grands paysages semblent être respectée mais *« il existe aussi sur le site un fort enjeu patrimonial lié à la Redoute des Hautes Bruyères ; Or rien n'est dit sur la préservation et/ou valorisation de tout ou partie de ce site. Cela doit rester un point de vigilance absolu car c'est un patrimoine qui appartient à tous les habitants anciens comme futurs. »*

Aménagement et urbanisme

La dernière concertation sur ce projet remonte à 2011. Depuis le projet a connu des évolutions qui n'ont fait l'objet d'aucune présentation publique à la population notamment le passage de 40 à 28% de logements sociaux ; les règles d'urbanisme dans ce secteur n'ont jamais été évoquées dans la concertation de 2011, pas plus que dans l'élaboration du PLU en 2013 et sa révision en 2015 sous prétexte qu'il s'agissait d'un projet particulier porté par la CAVB.

« En résumé à l'étape actuelle, il conviendra d'être particulièrement vigilant pour intégrer pleinement ce nouveau quartier dans la ville et travailler son insertion non seulement par les liaisons routières et piétonnes qui ont été pensées mais aussi par de vraies coutures urbaines sur le plan des volumétries architecturales. »

En conclusion, Mme CORDILLOT, expose que : *« l'enjeu est d'importance Campus Grand Parc ne doit pas être vécu comme un quartier replié sur lui-même ou académique mais son accès doit être perçu, pour être vécu, comme ouvert au plus grand nombre. Tout le monde doit accéder aux potentialités et au commun de ce projet qu'il y habite, y étudie y travaille ou pas. »*

Observation N° 13 Mme CHARBONNEAU après avoir fait part de son adhésion au projet qu'elle juge bénéfique pour la commune expose ses remarques quant à divers domaines :

Les grands équilibres entre activité et habitat ont été profondément modifiés par rapport au projet initial, au détriment de l'activité économique ; l'intéressée se pose la question de savoir *« si le projet est encore suffisamment ambitieux pour répondre aux espoirs placés en lui pour le développement de notre recherche adossée aux forces d'entraînement de l'IGR. »*

Elle craint que la bande des 100 mètres inconstructibles le long de l'autoroute A6 *« n'ait stérilisé inutilement des surfaces précieuses »*

Le logement : le projet prévoit 28% de logements à loyer modéré, proportion en contradiction avec les besoins de la population et les engagements de la commune dans le PLH qui la fixe à 36%. L'intéressée remarque que les documents présentés à l'enquête permettent pas de connaître la répartition entre logements familiaux et logements en résidence, ni la répartition entre les divers formes de logements PLS, PLUS, PLAI.

Les espaces verts Il est prévu une compensation aux 2ha du parc des Hautes Bruyeres qui disparaissent ; cependant la compensation ne peut être considérée comme une véritable création d'espaces verts publics car il s'agit de parcelles déjà à l'état naturel. Villejuif manque cruellement d'espaces verts (5m² par habitant alors que l'objectif est de 10m²)

Urbanisme

Les documents fournis ne permettent pas de se faire une idée des hauteurs. La seule axonométrie de la page 38 du résumé non technique ne permet pas de comprendre où se situeront les immeubles dont il est dit qu'ils pourront avoir 4, 7, 10 ou plus de 11 niveaux.

Les pôles de service sont peu décrits :

- Quelle est la nature exacte de ce qui est appelé « pôle universitaire »
- Quelle est la nature des équipements, seront-ils publics et quelle en sera la nature
- Commerces et services sont marginaux dans le projet, or il manque dans cette partie de ville

Une liaison supplémentaire avec Cachan doit être créée, est-elle financée dans le cadre de la ZAC ? Quel est le devenir de l'actuel souterrain à hauteur de la Redoute, aujourd'hui impraticable

Observation 13 bis M. WEBER cette observation reprend les mêmes remarques que l'observation précédente en ce qui concerne :

- les grands équilibres entre activité et habitat
- Le logement
- La préservation des espaces verts
- Les équipements et commerces

La liaison supplémentaire avec Cachan

Observation N° 14 M. QUEROUIL retrace l'historique de Villejuif lorsque cette commune était un bourg de 30 000 habitants et où les enfants se dépensaient dans les Hautes Bruyères jusque dans les endroits interdits ; dans les années 80, la population a doublé et Villejuif a perdu son aspect de village pour devenir une « ville dortoir »

L'intéressé souscrit au projet de Campus Grand Paris dans l'optique du projet du Grand Paris mais il s'interroge sur l'évolution du projet de Campus Grand Parc au fil du temps ; il considère qu'il y a eu un recul de la part des surfaces consacrées à l'activité économique il cite : « *si tous les espaces disponibles sont réservés à la production de logements, on aura raté quelque chose* »

Concernant le logement il considère qu'il y a une insuffisance d'offre de logements accessibles aux salariés notamment dans le secteur de la santé ; « *il manque un document plus stratégique sur le peuplement* »

S'agissant des espaces verts il considère une certaine tendance à utiliser les espaces disponibles dans la proximité de la gare mais en regard il manque une vision plus stratégique visant à dégager les grands espaces de respiration.

Les équipements collectifs sont encore très flous il cite « *l'échec d'un grand nombre d'opérations d'urbanisme vient de la non réalisation des équipements collectifs qui auraient dû les accompagner* »

Observation N° 16 du registre N°2 M. LIPIETZ. En préambule à ses observations, ce dernier rappelle la teneur du projet initial « Cancer campus » qui mettait en avant un cluster de développement médico-scientifique autour de l'IGR. Il considère que cette notion a disparu pour laisser place à une vaste « opération immobilière » qui va au-delà des appels publics en démantelant un des rares espaces verts de cette banlieue du Sud Est pourtant protégé par le SDRIF, le parc des Hautes Bruyères.

Loin de contester l'utilité » publique de lutter contre le cancer, M. LIEPIETZ souhaite réintroduire dans le projet des garanties contre deux dérives excès de la composante immobilière et le démantèlement d'un espace vert d'intérêt régional.

Projet médico-scientifique ou projet immobilier

A l'issue d'un résumé des diverses actions qui ont présidé à la détermination du pourcentage de logements sociaux M. LIEPIETZ cite deux amendements au dossier de la réalisation de la ZAC, à savoir :

- La part de logements sociaux devra respecter la règle de 25%
- La contribution de la ville de Villejuif au financement des deux groupes scolaires destinés à tous ces habitants est limitée à 3 millions d'euros

Le dossier de la ZAC s'en tient à l'objectif 2015 : 3300 logements sur 215 000m² de plancher. L'intéressé cite les effets qui seront considérables sur le microclimat villejuifois avec l'apparition d'une barrière d'immeubles de grande hauteur sur la crête dominant la vallée de la Bièvre et l'autoroute du Sud, barrant la route aux vents d'ouest dominants

Domaine scolaire

L'étude d'impact indique la nécessité de 38 classes élémentaires et maternelles supplémentaires ; le projet prévoit 33 classes

M. LIPIETZ dénonce des contradictions dans le dossier quant au financement et à l'implantation des équipements :

- Gymnase et école sud hors ZAC,
- Destination de la Redoute : faculté de pharmacie ou équipement culturel pour les habitants.

En résumé, M. LIPIETZ souhaite que soient précisés les points suivants :

- Revenir à l'objectif de 2900 ; logements prévus par accord entre la mairie de Villejuif la CAVB, et l'Etat dans la cadre de l'OIN annoncé le 5 octobre 2015 par le préfet de région. Ce nombre est en effet le moins éloigné des études d'impact réalisées de la programmation scolaire résultante tout en excédant la territorialisation de l'offre de logements, le SDRIF, et L'OIN
- Rappeler l'exigence du PLU de Villejuif de 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU dans les nouveaux logements , à l'exclusion de la réhabilitation ou de la reconstruction des logements sociaux existants afin de maintenir leur part totale au- dessus de 36% exigés par le PLH de la CAVB.
- Rappeler au chapitre final que ce nombre de logements (2900) nécessite deux écoles positionnées comme elles le sont sur la carte de la ZAC et dont la ville de Villejuif prendra en charge le financement pour un montant maximum de 3 millions au total
- Confirmer l'existence d'un équipement culturel distinct de l'école universitaire interdisciplinaire de médecine.

Démantèlement d'un espace vert d'intérêt régional

A l'instar de ces observations sur le projet immobilier, M. LIPIETZ fait l'historique des diverses actions relatives à la destinée des espaces verts de la commune pour conclure sur les remarques ci-dessous :

- Respecter scrupuleusement la légalité et notamment les prescriptions de la Grande Marguerite du SDRIF en accroissant la taille des espaces verts ouverts au public et associés au parc des Hautes Bruyères, prioritairement par l'annexion du secteur E7 et l'association sous une forme ou sous un autre du seul terrain ouvert disponible à proximité : le terrain du SIPB. Exclure de ce comte l'intégration des jardins familiaux
- Respecter scrupuleusement la flèche verte du SDRIF et le corridor de biodiversité du SRCE en assurant une continuité de ce corridor sur au nord de la ZAC, en conservant le caractère arboré et le plus « naturel » possible du Petit Bois, en étudiant une continuité au-delà les coupures que représentent les routes départementales 148 et 161 en assurant la traversée de la partie nord de la ZAC mais au Sud de la départementale par un véritable corridor de biodiversité (en passant par exemple par les jardins du Belvédère)
- Ne pas commettre, vis-à-vis des propriétaires du Terrain des maraichers le mauvais coup de les exproprier sur une moitié de terrain et leur laisser sur les bras l'autre moitié condamnée à devenir une friche inexploitable. .
- **Observation N° 17 Mme GANDAIS** souhaite exprimer ses critiques sur les points suivants :
 - Le défaut de relogement des futurs expropriés,
 - l'incertitude relative à la proportion de logements sociaux,
 - l'absence d'équipements culturels,
 - l'incertitude quant à restitution d'une surface d'espaces verts après la destruction du parc des Hautes bruyères
 - et le manque de concertation concernant la dernière version de la ZAC.

Réponse de la SADEV

Offre crèche

Le programme des équipements publics prévoit la reconstitution des places de crèche de l'IGR et la construction de deux établissements petite enfance supplémentaires.

Besoin établissement scolaire

L'étude d'impact met en évidence qu'il existe peu de réserve de capacité dans les équipements scolaires existants de Villejuif, l'Hay-les-Roses et des communes riveraines. Dans le cadre du dossier de création, les besoins en équipement scolaires ont été calculés pour 3 300 logements familiaux. Les méthodes utilisées aboutissent à un besoin théorique maximal de 38 classes.

Dès le départ de l'opération, deux groupes scolaires sont prévus pour pourvoir aux besoins générés par la ZAC. Ainsi, la construction d'un premier groupe scolaire est prévue en 2021. Implanté au nord de la ZAC (lot GI), il comprendra 18 classes (12 élémentaires et 6 maternelles). Un autre groupe scolaire hors périmètre de ZAC sera

par ailleurs financé dans le cadre du projet (comportant 15 classes dont 9 élémentaires et 5 maternelles).

Enfin, suite aux études réalisées dans le cadre du complément à l'étude d'impact, il sera affiné la question des besoins scolaires générés par l'opération afin que celle-ci y pourvoie. En effet, tel que cela l'a été indiqué dans le complément à étude d'impact, vu l'échéance lointaine (2025/2030) et la taille de l'opération, l'évolution des effectifs scolaires et l'évaluation des besoins en classes d'écoles devront faire l'objet d'un suivi continu et nécessiteront des **bilans d'étapes** pour actualiser si nécessaire la programmation des équipements (à la hausse ou à la baisse).

Equipements sportifs

Pour répondre aux besoins générés par l'opération Campus Grand Parc, des gymnases dans les nouveaux groupes scolaires en ZAC et hors ZAC sont prévus, ainsi qu'un centre sportif privé dans le lot D1b. En outre, la présence du parc des Hautes Bruyères participe à la satisfaction du besoin. A noter également que les îlots intégrant une programmation Tertiaire/Recherche/Formation sont regroupés autour d'un espace public commun constitué de traverses. Depuis la Redoute des Hautes Bruyères jusqu'à l'allée du parc en passant entre l'autoroute et l'IGR, ce parcours actif « Science et Santé » sera jalonné de programmes mutualisés et comprend notamment la création d'un centre de remise en forme de 1 800 m² de SDP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les prévisions en matière d'accueil de l'enfance (crèche et établissements scolaires) et d'équipements sportifs découlent d'une étude calquée sur le présent projet à savoir l'aménagement de la ZAC, et de la prise en compte de la population qu'il génère, il ne s'étend pas à l'ensemble de la ville ; la réponse en la matière devant se trouver dans les orientations du PLU.

Baisse du nombre de logements sociaux

Le PLH intercommunal du Val de Bièvre indique un objectif global de logements sociaux en stock de 36% du parc de logements. Le PLU inscrit le maintien du taux de logements sociaux à 36% du parc en stock, en conformité avec le PLH. Un des objectifs du PADD du PLU est de favoriser la diversité et une mixité sociale et générationnelle plus équilibrée. Afin de répondre à cet objectif, il est indiqué que les ZAC, avec leur programmation propre, doivent concourir à l'objectif global de mixité sociale.

Le taux de logements sociaux au titre de la loi SRU à Villejuif a varié de 0.18 points entre 2013 et 2016 :

2013	2014	2015	2016
38.68 %	38.75 %	39.28 %	38.50 %

Le nombre de logements sociaux n'est pas amené à baisser dans le cadre du projet, sa proportion à l'échelle de la Ville va évoluer, dans le cadre fixé par le PLH et le PLU.

Description des pôles de services / Renforcement de la centralité commerciale au sud-est de la ZAC

Le projet générera un potentiel de 20 000 m² de surface de plancher de commerce et de services de proximité pour le quotidien des habitants et des salariés : supermarché alimentaire, restaurants, boulangeries, unités de restauration rapide, pharmacies, tabac/presse, coiffeurs, banque, loisirs, services ainsi qu'une salle de sport d'environ 1 800 m². De plus, la gare du Grand Paris Express accueillera environ 1 000 m² de commerces et services.

La programmation de la ZAC s'attache à créer de nouveaux commerces de proximité, qui répondront aux besoins des habitants et usagers du secteur, et qui, concentrés en polarités animeront le quartier. Le dossier de réalisation de la ZAC préconise :

- L'implantation de l'offre commerciale le long des axes de flux, autour des stations de transports en commun, pour conforter la clientèle de quartier par une clientèle de passage ;
- La création de linéaires commerciaux continus, présentant le moins d'interruption possible ;
- La mise en place d'un stationnement adapté aux besoins des commerces.

Le commerce de proximité est privilégié auprès des secteurs habités dans l'allée du Parc (en rez-de-chaussée des nouvelles opérations), sur la frange Sud de la promenade des Horizons. Le fort de La Redoute des Hautes bruyères accueillera une offre mixte composée de restauration. Une petite centralité commerciale sera créée sur l'avenue de la République.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objectif du présent projet est lié aux besoins générés par l'aménagement de la ZAC La programmation annoncée s'y tient.

Absence d'équipement culturel

Le projet ne développe pas, à ce jour, d'équipements culturels. A proximité du site, sur la commune de Villejuif, on recense plusieurs équipements majeurs (les trois premiers cités sont d'intérêt communautaire) :

- Le théâtre Romain Rolland, lieu de diffusion et de spectacle, de production et de création d'œuvres contemporaines, qui propose un large panorama du spectacle vivant,
- Le conservatoire de musique Roger Damis, qui accueille environ 500 élèves encadrés par une quarantaine de professeurs,
- Le conservatoire de danse, qui accueille environ 400 élèves encadrés par une dizaine de personnes (professeurs, musiciens...),
- La médiathèque Eisa Triolet.

Mixité fonctionnelle

Le projet prévoit 150 000 m² de surface de plancher tertiaire et d'activités diversifiées. En conformité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le développement tertiaire est privilégié en petite couronne à l'est de la région Ile-de-France. Cette ambition nécessite que le Val-de-Marne puisse se positionner fortement pour capter le développement de l'emploi dans les années à venir. Du fait du croisement futur de grandes infrastructures de transport en commun sur le site et sa position au sein du bio-cluster francilien, la programmation d'activités de

Recherche/Développement et d'équipements de soins sera privilégiée, notamment en permettant les extensions de l'Institut Gustave Roussy, ainsi qu'une offre destinée aux entreprises et établissements agissant dans le domaine de la Science et de la Santé. Le programme de la ZAC permettra l'accueil de près de 3 500 emplois supplémentaires. Dans l'hypothèse également de l'accueil d'environ 6 000 nouveaux habitants, en tenant compte de la projection de la proportion actuelle d'actifs ayant un emploi à l'échelle communautaire, le projet Campus Grand Parc permettra d'augmenter le taux d'emploi communautaire (indépendamment donc des autres opérations réalisées au sein du territoire de l'EPT 12).

Appréciation du commissaire enquêteur

L'appréciation faite précédemment est valable pour cette observation. Il n'est évidemment pas question d'isoler la ZAC et d'en faire un « quartier replié » mais cet aspect de mixité se doit d'être traité dans les orientations du PLU.

Description des pôles de services / Renforcement de la centralité commerciale au sud-est de la ZAC

Le projet générera un potentiel de 20 000 m² de surface de plancher de commerce et de services de proximité pour le quotidien des habitants et des salariés : supermarché alimentaire, restaurants, boulangeries, unités de restauration rapide, pharmacies, tabac/presse, coiffeurs, banque, loisirs, services ainsi qu'une salle de sport d'environ 1 800 m². De plus, la gare du Grand Paris Express accueillera environ 1 000 m² de commerces et services.

La programmation de la ZAC s'attache à créer de nouveaux commerces de proximité, qui répondront aux besoins des habitants et usagers du secteur, et qui, concentrés en polarités animeront le quartier. Le dossier de réalisation de la ZAC préconise :

- *L'implantation de l'offre commerciale le long des axes de flux, autour des stations de transports en commun, pour conforter la clientèle de quartier par une clientèle de passage ;*
- *La création de linéaires commerciaux continus, présentant le moins d'interruption possible ;*
- *La mise en place d'un stationnement adapté aux besoins des commerces.*

Le commerce de proximité est privilégié auprès des secteurs habités dans l'allée du Parc (en rez-de-chaussée des nouvelles opérations), sur la frange Sud de la promenade des Horizons. Le fort de La Redoute des Hautes bruyères accueillera une offre mixte composée de restauration. Une petite centralité commerciale sera créée sur l'avenue de la République.

Insertion du projet dans son environnement

Observation N° 12 M. HABER BRUCKEN fait part de ses inquiétudes :

- La hauteur des bâtiments qui jouxteront les zones pavillonnaires
- L'offre de stationnement déjà très problématique
- Nuisances apportées par les enseignes lumineuses

L'intéressé demande la création d'une structure d'échanges et d'informations durant la longue période des travaux.

Observation N° 13 Mme CHARBONNEAU après avoir fait part de son adhésion au projet qu'elle juge bénéfique pour la commune expose ses remarques quant à divers domaines :

Les grands équilibres entre activité et habitat ont été profondément modifiés par rapport au projet initial, au détriment de l'activité économique ; l'intéressée se pose la question de savoir « *si le projet est encore suffisamment ambitieux pour répondre aux espoirs placés en lui pour le développement de notre recherche adossée aux forces d'entraînement de l'IGR.* »

Elle craint que la bande des 100 mètres inconstructibles le long de l'autoroute A6 « *n'ait stérilisé inutilement des surfaces précieuses* »

Le logement : le projet prévoit 28% de logements à loyer modéré, proportion en contradiction avec les besoins de la population et les engagements de la commune dans le PLH qui la fixe à 36%. L'intéressée remarque que les documents présentés à l'enquête permettent pas de connaître la répartition entre logements familiaux et logements en résidence, ni la répartition entre les divers formes de logements PLS, PLUS, PLAI.

Les espaces verts Il est prévu une compensation aux 2ha du parc des Hautes Bruyeres qui disparaissent ; cependant la compensation ne peut être considérée comme une véritable création d'espaces verts publics car il s'agit de parcelles déjà à l'état naturel. Villejuif manque cruellement d'espaces verts (5m² par habitant alors que l'objectif est de 10m²)

Urbanisme

Les documents fournis ne permettent pas de se faire une idée des hauteurs. La seule axonométrie de la page 38 du résumé non technique ne permet pas de comprendre où se situeront les immeubles dont il est dit qu'ils pourront avoir 4, 7, 10 ou plus de 11 niveaux.

Les pôles de service sont peu décrits :

- Quelle est la nature exacte de ce qui est appelé « pôle universitaire »
- Quelle est la nature des équipements, seront-ils publics et quelle en sera la nature
- Commerces et services sont marginaux dans le projet, or il manque dans cette partie de ville

Une liaison supplémentaire avec Cachan doit être créée, est-elle financée dans le cadre de la ZAC ? Quel est le devenir de l'actuel souterrain à hauteur de la Redoute, aujourd'hui impraticable

Réponse de la SADEV

La ZAC Campus Grand Parc, compte-tenu de sa desserte future, et de sa situation en première couronne de l'agglomération parisienne, se doit de participer à l'effort de

construction de logements en Ile-de-France dont l'objectif est de 70 000 unités par an. Un épannelage des hauteurs est prévu dans le P.L.U. et le plan masse de la ZAC, afin de garantir une transition entre les zones pavillonnaires et les points hauts du quartier.

Par ailleurs, afin de permettre une intégration, voire un désenclavement, de certains quartiers pavillonnaires, le schéma d'aménagement prévoit la création de voies. Ainsi, notamment au sud, la voie Armand Gouret est prolongée et une nouvelle voie perpendiculaire à cette dernière permettra de connecter la rue de l'Epi d'Or au carrefour Avenue de la République / futur prolongement Avenue de l'Epi d'Or. Ce nouveau schéma d'espaces publics permettra de désenclaver le quartier pavillonnaire situé au nord de la zone d'activité. Le projet permet aussi d'ouvrir la rue Camille Desmoulin, aujourd'hui en impasse. Par ailleurs, le chemin militaire reliera les quartiers situés au nord du périmètre de ZAC à la future station de métro et des nombreuses stations de bus qui sont prévues, leur permettant ainsi de profiter de ces nouveaux moyens de transports.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que selon l'observation du SEDIF, la mise à disposition du chemin militaire est faite à titre précaire et révoquant, et qu'en tout état de cause il ne pourrait être qu'un « axe de circulation active (piétons et cycles) » le désenclavement du quartier pavillonnaire situé au Nord de l'activité reste donc encore très aléatoire.

Parc des Hautes Bruyères

Observation N° 14 M. QUEROUIL retrace l'historique de Villejuif lorsque cette commune était un bourg de 30 000 habitants et où les enfants se dépensaient dans les Hautes Bruyères jusque dans les endroits interdits ; dans les années 80, la population a doublé et Villejuif a perdu son aspect de village pour devenir une « ville dortoir »

L'intéressé souscrit au projet de Campus Grand Paris dans l'optique du projet du Grand Paris mais il s'interroge sur l'évolution du projet de Campus Grand Parc au fil du temps ; il considère qu'il y a eu un recul de la part des surfaces consacrées à l'activité économique il cite : « si tous les espaces disponibles sont réservés à la production de logements, on aura raté quelque chose »

Concernant le logement il considère qu'il y a une insuffisance d'offre de logements accessibles aux salariés notamment dans le secteur de la santé ; « il manque un document plus stratégique sur le peuplement »

S'agissant des espaces verts il considère une certaine tendance à utiliser les espaces disponibles dans la proximité de la gare mais en regard il manque une vision plus stratégique visant à dégager les grands espaces de respiration.

Les équipements collectifs sont encore très flous il cite « l'échec d'un grand nombre d'opérations d'urbanisme vient de la non réalisation des équipements collectifs qui auraient dû les accompagner »

Observation N° 10 Mme THOMAS déplore de voir disparaître le parc des Hautes Bruyères (le dernier poumon vert de Villejuif qu'elle qualifie de « petit coin de paradis ») Elle considère que le projet initial de recherche contre le cancer a été dénaturé et remplacé par une opération immobilière.

Observation N° 11 Mme ANTON fait part de ses regrets de voir disparaître le côté « sauvage » du paysage.

Observation N°19 M. FOREST déplore l'amputation du parc des Hautes Bruyères tout en étant conscient de l'utilité du projet. Toutefois pour préserver les espaces verts il propose « *de faire évoluer le parc et d'étendre son périmètre vert au sud de la ville. Sur le plan est repéré un îlot nommé E7, qui pourrait être relié par l'axe routier du centre-ville de Villejuif à l'Haÿ les Roses* ». L'intéressé compare cette opération éventuelle à celle opérée à la ZAC de Paris Bercy dans les années 1990. Dans le cas présent « *une, voire deux passerelles, permettrait un agrandissement du parc et autoriserait la « surprise » de la découverte des jardins partagés mal connus des propres habitants de Villejuif* ».

Réponse de la SADEV

Si la réalisation d'un projet comme Campus Grand Parc implique nécessairement une disparition de certains espaces verts, il est prévu de les compenser.

Le Parc n'a pas vocation à disparaître. L'emprise qui sera dédiée à la gare du Grand Paris Express sera reconstituée. La grande majorité du Parc sera préservée (secteurs de la partie nord-est de la Redoute et ses parties est et sud). Une extension du Parc est prévue en développant les espaces ouverts, arbustifs et arborés (les douves du Fort seront intégrées au Parc, boisements sud du parc et frange bordant l'A6 conservés et valorisés écologiquement). Le boisement rudéral localisé au sud du projet (en arrière des jardins familiaux, le long de l'A6) est intégré à la coulée verte départementale et pourrait être ouvert pour constituer une prairie sèche et un ourlet, sur le secteur Ouest, d'une surface d'environ 5 000 m².

Les zones de friches arborées sur les talus du fort de La Redoute seront préservées et ouvertes au public.

En outre, l'aménagement de la coulée verte Bièvre-Lilas, projet piloté par le Conseil départemental du Val-de-Marne, est un espace public végétalisé qui permet une continuité écologique importante en reliant les différents espaces verts créés entre eux avec les éléments paysagers existants : le Parc du 8 mai 1945 au nord du projet, le jardin panoramique à l'ouest, le Parc des Hautes Bruyères et les jardins familiaux au sud pour rejoindre enfin la coulée verte vers le Parc des Lilas à Vitry-sur-Seine.

Enjeu patrimonial du fort de La Redoute

Les enjeux patrimoniaux du fort de La Redoute sont identifiés et sa préservation est prévue.

L'Etat, propriétaire du site, mène une étude patrimoniale dont les conclusions seront prises en compte.

Par ailleurs, le fort est dans un secteur soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiment de

France, garant de la qualité architecturale des bâtiments construits à proximité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note qu'une grande majorité du parc sera préservée et que son extension est envisagée. Toutefois, il ne faudrait pas que l'augmentation des espaces verts se fasse uniquement par la végétalisation d'aires publiques paysagères. La densité construite du projet nécessitera de dégager « de grands espaces de respiration »

Défaut de concertation sur le projet depuis 2011/ information sur la création de la ZAC

De manière générale, quel que soit le motif de leurs observations, les visiteurs déplorent un manque d'information sur le projet.

Réponse de la SADEV

La concertation relative à la création la ZAC Cancer Campus, devenue Campus Grand Parc s'est déroulée selon les modalités de la concertation publique préalable à la création d'une ZAC :

- *Cycle de cinq réunions publiques du 15 novembre au 6 décembre 2010,*
- *Articles dédiés au projet dans le journal de la CAVB, campagne d'affichage, parution de bandeaux annonce et d'annonce légale dans Le Parisien, deux communiqués de Presse,*
- *Page internet dédiée au projet,*
- *Une centaine d'entretiens de porte à porte*

Les modalités de concertation préalables ont été approuvées lors du conseil communautaire du 27 janvier 2011. Le mensuel de Villejuif Notre Ville (VNV) a également publié plusieurs articles relatifs à l'opération :

• 2017

VNV 214, février 2017 : Grand Paris Express et coup d'envoi des gares ;

VNV 215, mars 2017 : « inventons la métropole du Grand Paris » ;

VNV 216, avril 2017 : début des travaux GPE et suites de l'appel à projets « inventons métropole»;

• 2016

VNV 203, février 2016 : mention du projet Campus Grand Parc dans le discours des vœux du Maire et la rétrospective de l'année ;

VNV 206, mai 2016

VNV 209, septembre 2016 : signature du Contrat d'intérêt national ;

VNV 210, octobre 2016 : Villejuif, ville de projets attractifs ;

VNV 211, novembre 2016 : MGP, Deux sites retenus à Villejuif ;

• 2015

VNV193, mars 2015 : dossier spécial ;

VNV 197, juillet/aout 2015 : dossier gares GPE ;

VNV 198, septembre 2015 : travaux, comment se tenir informés ;

• 2014

VNV 186 de juillet 2014 ; dossier 50 ans inserm ;

VNV 189, novembre 2014 : Campus Grand Parc devient « Opération d'intérêt national » ;

VNV 182 février 2014 : Une convention favorable au logement des salariés pages ma ville ;

VNV 179 de novembre 2013 : pages ma ville, Le premier contrat du Grand Paris signé à Villejuif ;

VNV 178 d'octobre 2013, Dossier ville de science ;

VNV 172, pages ma ville, mars 2013 : Assises citoyennes de Campus Grand Parc + supplément Grands Projets, VNV 171 de février 2013 : dossier emploi avec focus Grand Paris + enjeux du métro

• 2012

VNV 157, mars 2012 : Grand Paris Express - station Villejuif/Gustave-Roussy, La gare sera construite sous l'IGR;

VNV 164, juillet 2012 : Villejuif Biopark ;

VNV 168, novembre 2012 : dossier Imaginer la ville de demain : vous avez la parole !;

VNV 169, décembre, article concertations ;

• 2011

VNV 143, mars 2011 : périmètre de la ZAC ;

VNV 147, 17 juin 2011 : Installation des comités de pilotage ;

VNV 151 du 7 octobre 2011 : faire la ville ensemble, rencontres du Maire ;

VNV 152, du 4 novembre 2011 : création de la ZAC Cancer Campus ;

VNV 153, du 25 novembre 2011 : dossier Biopark ;

VNV 154 du 16 décembre 2011 : plateforme Cancer campus contribution ;

• 2010

VNV 137, novembre 2010 : consultation cancer campus ;

VNV 136, octobre 2010 : visite C. Favier.

La ZAC Cancer Campus a été créée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre du 26 septembre 2011. Elle a été renommée Campus Grand Parc par délibération du conseil communautaire du 28 janvier 2013.

Sadev 94 en est désignée aménageur par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2011. Elle est, à ce titre, délégataire du droit de préemption urbain par délibération du conseil municipal de la Ville de Villejuif en date du 24 mai 2012 et du conseil communautaire du 24 septembre 2012.

Le dossier de réalisation de la ZAC Campus Grand Parc ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Départemental du Val de Marne du 14 décembre 2015, par délibération du conseil municipal de Villejuif du 16 décembre 2015 et par délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2015.

L'ensemble de ces délibérations ont fait l'objet de publicité légale.

L'enquête publique, objet du présent registre, a fait l'objet de publications d'avis dans le journal Les Echos en date des 28 et 9 février 2017, et dans le journal Le Parisien des 9 et 28 février 2017. L'avis d'enquête publique a également été affiché en vingt

points sur l'espace public. Ces affichages ont été constatés par exploits d'huissier le 9 février 2017 et le 27 février 2017.

Sadev 94 a en outre transmis des courriers d'information aux propriétaires concernés en janvier 2017, leur proposant de les rencontrer.

Structure d'échange et d'information pendant le temps des travaux

La Maison du projet, située à proximité de l'Institut Gustave Roussy, propose depuis plusieurs semaines, dans son espace d'accueil des éléments de présentation du projet sur différents supports, et notamment une maquette numérique du projet. Par ailleurs, Sadev 94 a proposé à l'ensemble des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire d'avoir un rendez-vous d'échange sur le projet, la procédure et les calendriers. Ces rendez-vous se déroulent à la Maison du projet.

La Société du Grand Paris produit des « Info Chantier » sur les chantiers relatifs au Grand Paris Express et à ses gares, qui sont d'ores et déjà distribués aux riverains.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les modalités réglementaires ont été parfaitement respectées ; toutefois la procédure d'expropriation est toujours traumatisante pour celui qui la subit et qui en prend la juste mesure le jour où elle lui est notifiée.

L'information collective n'est efficace que si elle est relayée par un suivi attentif personnalisé ce que recherchent tous les visiteurs qui se sont présentés aux permanences.

Partenariat avec l'institut Gustave Roussy

Observation N° 16 du registre N°2 M. LIPIETZ. (Registre de Villejuif) En préambule à ses observations, ce dernier rappelle la teneur du projet initial « Cancer campus » qui mettait en avant un cluster de développement médico-scientifique autour de l'IGR. Il considère que cette notion a disparu pour laisser place à une vaste « opération immobilière » qui va au-delà des appels publics en démantelant un des rares espaces verts de cette banlieue du Sud Est pourtant protégé par le SDRIF, le parc des Hautes Bruyères.

Loin de contester l'utilité » publique de lutter contre le cancer, M. LIEPIETZ souhaite réintroduire dans le projet des garanties contre deux dérives excès de la composante immobilière et le démantèlement d'un espace vert d'intérêt régional.

Observation N°22 M. EGGERMONT, Directeur général de l'IGR juge inopportune la lettre de la SADEV intervenant en cours de discussions amiables engagées en vue de la cession de plus de 3 ha de terrains et d'équipements ; ceci le conduit à émettre les remarques suivantes :

Le projet implique la destruction de plus de 750 places de stationnement dédiées aux patients et au personnel ainsi que divers équipements publics parfaitement fonctionnels (crèche et centre de conférence) la réalisation du programme passe en outre par l'expropriation d'environ 3 ha de terrains qui auraient pu servir au

développement des activités scientifiques et tertiaires encouragées par les pouvoirs publics (bio cluster cancer Campus).

Dans cette situation l'intéressé considère indispensable :

- Soit d'indemniser correctement l'IGR pour l'expropriation des terrains et la reconstitution immédiate des équipements indispensables à son fonctionnement. Une proposition en ce sens a été faite à la SADEV le 20 janvier 2017, proposition sans réponse à ce jour.
- A cet égard, il importe de souligner que l'IGR est un établissement de santé privé d'intérêt collectif (ESPIC) à but non lucratif dont les actifs immobiliers contribuent au financement de sa mission. Une indemnisation d'un montant insuffisant, à la supposer même légale au regard des critères très restrictifs habituellement retenus en matière d'expropriation, priverait durablement l'IGR des ressources nécessaires à la poursuite de sa mission.
- Soit d'adapter le programme de la ZAC, en laissant l'IGR développer le pôle d'activités scientifiques et tertiaires sur ses propres terrains ; Une telle option permettrait d'aboutir au même résultat opérationnel sans mobiliser les deniers publics. Au demeurant, il est inconcevable de développer un projet d'urbanisme autour de l'hôpital tout en portant gravement atteinte à son fonctionnement et à ses perspectives de développement.

M. EGGERMONT précise qu'à défaut d'obtenir satisfaction sur ces points l'IGR serait contraint de contester vigoureusement la DUP devant la juridiction administrative.

Enfin, en l'absence de toute ouverture des collectivités compétentes, l'IGR n'exclut pas d'envisager la relocalisation dans une autre commune francilienne.

Observation N° 23 M. STEPANIAN, Directeur des investissements et de la logistique de l'IGR rappelle l'historique du projet qui justifie son utilité publique *« par la présence de l'IGR comme acteur central du futur bio-cluster et par le fait qu'il n'est pas porté une atteinte démesurée au droit de propriété par rapport à l'intérêt général de l'opération »*

Il reprend les arguments cités ci-dessus par son directeur général quant à la nature des biens expropriés, 700 places de stationnement, une crèche d'entreprise, diverses installations dédiées à la recherche médicale, le centre de congrès « espace Maurice Tubiana » destiné aux rencontres régulières entre praticiens et chercheurs.

M. STEPANIAN considère que le projet d'aménagement tel qu'il est conçu porte une atteinte démesurée à la propriété privée et va à l'encontre des objectifs de la ZAC et de la protection des intérêts publics et résume ainsi : *« compte tenu des incertitudes liées à la reconstruction des équipements de l'IGR indispensable à son fonctionnement, l'utilité publique de l'opération ne peut évidemment pas être reconnue. Tout au contraire, l'opération d'urbanisme telle qu'elle a été conçue, bien loin d'accompagner le développement du pôle hospitalier, entrave gravement son fonctionnement et son ouverture aux fonctions associées. »*

Réponse de la SADEV

Le projet de ZAC Campus Grand Parc a été initié et conçu autour et avec l'Institut

Gustave Roussy, à la demande des collectivités, qui souhaitent développer avec l'IGR un pôle d'excellence au sein du cluster sciences et santé. La programmation de la ZAC garantit la possibilité pour l'I.G.R. de reconstituer les équipements situés sur les emprises foncières requises par le projet. Une crèche privée dédiée aux salariés de l'IGR est notamment prévue.

Le projet garantit par ailleurs le potentiel de développement souhaité par l'IGR : un tiers des surfaces destinées au développement économique dans la ZAC, soit environ 50 000 m² de surface de plancher, est destiné à l'IGR, pour ses extensions futures.

La mise en œuvre du projet intègre enfin le fonctionnement de l'I.G.R. et le garantit pendant les travaux

a) Le stationnement de l'IGR

Le parc de stationnement de l'Institut Gustave Roussy est d'environ 1 000 places. Le projet prévoit la suppression de 750 de ces places. Dans le cadre du partenariat avec l'Institut Gustave Roussy, ce dernier a fait part de la nécessité de reconstituer les 750 places de stationnement qui seront supprimées.

Il est aujourd'hui prévu un parking silo de 500 à 600 places qui pourrait être développé en bordure d'autoroute. Ce chiffre tient compte de l'ouverture, en 2022, de la ligne 15 du Grand Paris Express et du prolongement, en 2024, de la ligne 14. La nette augmentation de l'offre en transport en commun permettra un report modal de la route vers le métro. L'Etat et la Société du Grand Paris partagent cette analyse et n'envisagent donc pas la création d'un parc de stationnement de rabattement aux abords des gares du Grand Paris Express de Villejuif.

Dans le cadre des relations partenariales avec l'Institut Gustave Roussy, Sadev 94 s'est adjoint les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans le domaine du stationnement pour la reconstitution des places, sur la base d'un cahier des charges validé par l'Institut.

b) Le stationnement public

Le nombre de places de stationnement créées en surface dans la ZAC avoisinera 260 places. Il sera conforme aux règles du PLU et du PDUIF qui s'imposent ainsi qu'aux recommandations du STIF.

Le quartier sera desservi par le Grand Paris Express dès 2022. Il sera donc directement connecté au quartier d'affaire de La Défense en 25 minutes, à la gare de Lyon en 10 minutes, au centre de Paris (Châtelet) en 15 minutes, à l'aéroport international d'Orly en 9 minutes. Les besoins en déplacements automobiles et donc en stationnement se verront donc automatiquement diminués par un report modal vers le métro.

c) Le stationnement privé

En outre, il est prévu sous chacun des lots qui seront développés un parking souterrain afin de pourvoir aux besoins des usagers de ces nouvelles constructions

Appréciation du commissaire enquêteur

Indépendamment de l'examen de l'utilité publique du projet, ce qui fera l'objet de l'analyse bilancière ci-après, la réponse de la SADEV appelle une remarque concernant le stationnement de l'IGR :

Gustave Roussy est un établissement de santé ; le parking de 1000 places accueille

- Des malades venant soit en consultation, soit en prise de soins.*

La reconstitution d'un parking de 500 places en bordure l'autoroute, donc éloigné du centre de soin, ne correspondra pas à la demande de ces patients qui par définition sont fatigués et fragiles.

- *Du personnel qui devrait emprunter les nouvelles lignes de métro. Dans des conditions normales d'horaire de travail, cette disposition est tout à fait acceptable ; mais le personnel soignant est soumis à des horaires différents, souvent nocturnes et leur transport ne pourra pas obligatoirement se reporter sur le transport en commun*

10 - APPRECIATION DU PROJET

Le tissu urbain du périmètre de la ZAC se caractérise par sa mixité. Le parc des Hautes-Bruyères (environ 20 ha) occupe une partie importante du site et contribue à sa qualité et à son aération.

De nombreux sites de recherche et de développement sont aussi présents, avec notamment l'Institut Gustave Roussy, premier centre hospitalier européen de lutte contre le cancer, situé au cœur de la ZAC.

De plus, le secteur comprend des entrepôts et des locaux d'activités aux extrémités du site.

Enfin, on y trouve des secteurs d'habitat, grands ensembles et quelques pavillons, ainsi que plusieurs jardins familiaux. Il n'y a pas de pôle commercial d'envergure sur le site, qui ne compte pas non plus de centralité affirmée.

Les environs du site sont constitués principalement de secteurs pavillonnaires, et, dans une moindre mesure, de zones d'activités.

D'une manière générale, le foncier est sous-utilisé et présente une opportunité de développement. L'interface entre la ZAC et l'autoroute A6 est un élément central du contexte du projet.

Moins de 19% du périmètre foncier demeure sous maîtrise privée (soit environ 135 699 m²) représentant ainsi 94 parcelles.

44 parcelles privées seront nécessaires aux besoins du projet (représentant 41 189 m²) Avec environ 415 000 m² SDP développés sur environ 82 ha,.

Les enjeux d'un aménagement sont :

- la création d'un campus scientifique à vocation internationale qui assure une qualité de vie optimale à ses usagers ainsi qu'aux habitants du nouveau quartier.
- Le développement d'un bio-cluster d'envergure internationale par le rassemblement de laboratoires, de centres de formation et d'entreprises liés à la lutte contre le cancer et plus généralement à la recherche médicale autour de l'Institut Gustave Roussy.

L'ambition est de développer le premier bio-cluster européen dans le domaine de l'innovation en cancérologie ;

Le programme regroupe un pôle d'activités scientifiques et tertiaires, un pôle d'enseignement et de formation aux métiers de la santé, des logements ainsi que des équipements, commerces et services.

- **Une offre résidentielle de qualité** visant à faire de Campus Grand Parc non seulement un territoire de recherche et d'innovation, mais également un quartier de ville dynamique et agréable.
- Environ **3 300 logements** sont ainsi prévus (sociaux, en accession et pour des publics spécifiques).

Par ailleurs, plusieurs grands ensembles seront réhabilités au cours du projet (Alexandre Dumas et Armand Gouret). Equipements, commerces et services viendront en complément afin d'assurer le fonctionnement du nouveau quartier.

- **Une desserte en transports en commun plus efficace** permise par l'implantation au pied de l'Institut Gustave Roussy d'une des plus grandes gares du Nouveau Grand Paris ; Cette gare « Villejuif – IGR » sera une interconnexion entre la ligne 15 en rocade autour de la capitale et le prolongement de la ligne 14 jusqu'à Orly.

Par ailleurs, le réseau de bus sera restructuré dans la perspective de la mise en service de ces gares et l'usage des modes doux sera également favorisé.

- **Un nouveau réseau d'espaces publics** par la mise en valeur et l'amélioration des liaisons des espaces verts du site, notamment les parcs des Hautes-Bruyères et du 8 mai.
- En outre, des **cheminements pédestres et cyclistes** seront aménagés et l'interface avec l'autoroute A6 améliorée

Le projet de la ZAC Campus Grand Parc s'organise autour des éléments suivants :

- ✓ L'arrivée d'une future gare du Nouveau Grand Paris (lignes 14 et 15) au pied de l'Institut Gustave Roussy ;
- ✓ La requalification de la Redoute des Hautes-Bruyères ;
- ✓ L'aménagement d'une coulée verte dans le parc des Hautes-Bruyères par le Conseil départemental du Val de Marne ;
- ✓ La préservation du parc des Hautes-Bruyères le long de l'autoroute A6.

Au Nord, autour de l'Institut Gustave Roussy, le projet permet, en créant des espaces publics ainsi qu'un maillage de voies nouvelles, de développer des programmes immobiliers d'une certaine densité, pour:

- **Etendre l'IGR ;**
- **Permettre l'arrivée d'universités et d'activités tertiaires et de recherche ;**
- **Implanter des équipements ;**
- **Développer des logements.**

11 – L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

11.1 Analyse bilancielle

Le Conseil d'État a considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Il convient donc d'examiner

- ✓ si l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public ;
- ✓ si l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- ✓ si le bilan coûts-avantages penche en faveur de l'opération, à savoir : les atteintes à la propriété privée, mais aussi d'examiner l'atteinte à d'autres intérêts publics notamment les intérêts de l'environnement.

A l'issue de l'examen de chacun de ces critères et de l'analyse bilancielle menée on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité du projet soumis à l'enquête.

L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet permet, en créant des espaces publics ainsi qu'un maillage de voies nouvelles, de développer des programmes immobiliers d'une certaine densité, pour:

- Etendre l'activité de l'IGR ;
- Permettre l'arrivée d'universités et d'activités tertiaires et de recherche ;
- Implanter des équipements ;
- Développer des logements.

Ces réalisations seront créatrices d'emplois et institueront un pôle d'excellence au sein du cluster-sciences et santé en étendant l'activité de l'IGR, et permettant l'arrivée d'universités et d'activités tertiaires et de recherche, la construction de logements,

Pour ces raisons, ce projet présente un caractère d'intérêt public

L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

L'objet du projet est d'étendre l'activité de l'IGR, et permettre l'activité universitaire et de recherche ; cette démarche générera des emplois donc des besoins en logements et des équipements collectifs. Cet aspect est défini dans le secteur de l'IGR.

En revanche, la définition du projet reste floue sur une partie des parcelles expropriées, notamment dans la zone de l'Epi d'Or et de l'extrême Sud. L'objectif de création de logements, qui justifie l'utilisation de l'ensemble des parcelles, semble le seul motif d'expropriation dans ces secteurs.

Pour la réalisation de l'objectif principal et indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession des parcelles, le commissaire enquêteur admet qu'il est nécessaire de conduire une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les atteintes à la propriété privée.

Le projet nécessite l'utilisation d'un foncier de 94 parcelles dont 44 sont d'ordre privées. L'IGR est l'acteur le plus impacté par le projet, sa réalisation conduisant à l'expropriation de pratiquement 4 ha de terrains sur les 10ha qu'il détient dans la ZAC soit 42.7% de son patrimoine.

Dans le cas précis de l'IGR, le commissaire enquêteur considère excessif l'atteinte à la propriété privée.

A contrario, cette atteinte à la propriété privée se manifeste également avec le cas de Mme JEAN PIERRE propriétaire d'un pavillon à Villejuif. En effet, la SADEV a acquis plusieurs parcelles attenantes à la propriété de l'intéressée, dans une zone qui lors de cet achat se révélait constructible. Depuis le dernier PLU, cette zone est devenue inconstructible.

Il est concevable que la SADEV en tant qu'aménageur ne se porte pas acquéreur du bien de Mme JEAN PIERRE dont elle ne saurait que faire. Toutefois l'intéressée se retrouve seule (les pavillons alentours sont détruits) dans une zone non constructible avec un bien totalement dévalué qu'elle ne pourra jamais vendre.

Cette atteinte « inversée » à la propriété me semble devoir être examinée avec le

plus grand soin.

S'agissant des intérêts de l'environnement.

La réalisation d'un projet comme Campus Grand Parc implique nécessairement une disparition de certains espaces verts ;

Le commissaire enquêteur considère que les prévisions de la SADEV de compenser cette perte d'espaces verts par l'extension du parc des Hautes Bruyères , l'aménagement des zones de friches, et la liaison avec la coulée verte Bièvre-Lilas pilotée par le Conseil départemental du Val de Marne, témoignent de sa volonté de préserver au mieux l'environnement paysager et écologique.

Il conviendra néanmoins de ne pas compenser les espaces verts « aérés » par une simple végétalisation des aires publiques.

11.2 Conclusion sur l'analyse bilancielle

Au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité publique du projet soumis à l'enquête, il apparaît que malgré quelques points négatifs exprimés ci-dessus, **les avantages que présente le projet semblent l'emporter sur les inconvénients qu'il génère.**

A Charenton, le 15 mai 2017

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY