

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE MONTEVRAIN

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Lundi 17 Avril 2023 au Mardi 2 Mai 2023)

DECLASSEMENT D'UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC

Parking ZAC de la Charbonnière

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE	
1. Objet de l'enquête	p.3
2. Cadre juridique	p.4
B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
1. Préparation de l'enquête, visite des lieux	p.5
2. Mesures de publicité	p.5
3. Composition du dossier	p.5
4. Modalités de consultation du public	p.6
5. Climat de l'enquête	p.6
6. Clôture de l'enquête	p.6
7. Transmission du rapport d'enquête	p.7
C. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE	
1. Contexte général du projet	p.7
2. Situation du parking vis-à-vis de son classement au PLU de la commune	p.7
3. Le stationnement dans la commune de MONTEVRAIN	p.8
4. Le stationnement dans la ZAC de la Charbonnière	p.9
5. Pourquoi avoir recours au stationnement sur ce parking	p.10
6. Actions du PLM pour lutter contre le stationnement gênant et non Règlementé	p.10
7. Actions du PLM pour limiter l'usage de la voiture individuelle	p.10
8. Mesures compensatoires prises par l'aménageur	p.12
9. Le projet de l'aménageur	p.13
10. Impact du projet sur les immeubles voisins	p.15
D. OBSERVATIONS DU PUBLIC	p.17

## A. OBJET DE L'ENQUETE ET SON CADRE JURIDIQUE

### A.1 Objet de l'enquête

#### A.1.1 Préambule

Le déclassement est un acte administratif qui fait perdre à un parking, son caractère de voie publique et le soustrait au régime juridique auquel il se trouvait intégré.

Pour savoir si un bien fait partie du domaine public, il faut regarder l'utilisation qui en est faite.

Selon l'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont :

- Soit affectés à l'usage direct du public,
- Soit affectés à un service public.

L'article L. 3111-1 du CG3P reprend les dispositions de l'article L. 1311-1 du CGCT et indique que les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

La nécessité de recourir à une enquête publique repose sur différents critères d'appréciations mais tout particulièrement:

- Lorsque les droits d'accès des riverains sont mis en cause (suppression, restriction d'accès par exemple).
- Lorsque le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par un parking.

#### A.1.2 Statut particulier du parking

L'aire de stationnement appartient à l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée.

Ce parc de stationnement était à l'origine réservé à l'usage du chantier, et est utilisé actuellement par le public.

Un bien appartient au domaine public s'il respecte deux conditions :

- Il est de la propriété d'une personne publique, notamment celles mentionnées à l'article L. 1 (qui vise entre autres l'Etat et les établissements publics).
- Il est affecté :
  - Soit à l'usage direct du public,
  - Soit à un service public, à condition qu'il ait fait l'objet d'un aménagement indispensable.

Le premier critère ne pose pas de difficulté puisque l'EPA MARNE constitue bien une personne publique.

En ce qui concerne le caractère indissociable du parc de stationnement à la voirie, nous constatons qu'il est bien entouré de voies affectées à la circulation du public, qu'il est utilisé en permanence par le public et qu'il est librement accessible.

Si le parking était à l'origine destiné à la réalisation d'un chantier, aucun panneau ni marquage n'indique que le stationnement serait interdit au public.

De plus, le chantier semble bien être achevé et les aménagements réalisés sur le parc de stationnement demeurent et profitent au public.

**Dans ces conditions, on peut affirmer que le parc de stationnement situé dans la ZAC de la Charbonnière relève du domaine public routier de l'EPA MARNE, et que son déclassement en vue de son aliénation est nécessaire.**

### A.1.3 Le projet de l'établissement public

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée (EPAMARNE) a signé le 18 Janvier 2021 avec la société CARRERE une promesse synallagmatique de vente afin de réaliser un programme de :

- 42 logements dont 14 logements sociaux,
- 1800 m2 de bureaux.

### A.2 Cadre juridique

- L'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes et des Biens (**CGPPP**) montre qu'EPAMARNE constitue bien une personne publique,
- Les articles L131-4 et L141-3 du Code de la Voirie Routière (**CVR**), qui mentionne qu'un Etablissement Public d'Aménagement (**EPA**) est compétent pour prononcer le déclassement d'un bien public,
- L'article L 2111-14 du **CGPPP** qui traite des biens affectés aux besoins de la circulation routière et qui implique les parkings,
- Les articles L141-4, R141-4 et R141-10 du **CVR** qui traite des enquêtes publiques,
- Les articles L 2141-1 du **CGPPP**, qui dispose qu'un bien ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement,
- L'article R321-9 du Code de l'Urbanisme qui détaille les missions des directeurs généraux des EPA,
- Les articles L123-1 et L123-2 qui traitent des enquêtes publiques,
- La décision N° 2023-004 en date du 24 Mars 2023 :
  - Soumet à l'enquête le projet de déclassement du parc de stationnement sis à MONTEVRAIN sur la parcelle ZA N°405p,
  - Fixe les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
  - Me désigne commissaire enquêteur,

- Fixe les dates des permanences, les conditions d'organisation de l'enquête, et les modalités sur les suites données à l'enquête.

## B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### **B.1 Préparation de l'enquête, visite des lieux**

J'ai été sollicité par Madame **Céline COSTE**, responsable du Pôle Foncier à la Direction des Affaires Juridiques et Foncières à EPAMARNE et EPAFRANCE, pour être le Commissaire Enquêteur de l'enquête citée en objet.

Le Jeudi 9 Mars 2023, j'ai rencontré Madame COSTE à MONTEVRAIN sur le parking concerné par la présente enquête.

Nous avons visité les lieux, et analysé l'objet de l'enquête.

Puis, nous sommes allés à EPAMARNE dans une salle de réunion, pour examiner le dossier et préciser les conditions matérielles d'organisation de l'enquête.

### **B.2 Mesures de publicité.**

L'avis d'enquête d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

- Le Grand Parisien du Mercredi 5 Avril 2023,
- La Marne du Mercredi 5 Avril 2023.

Il a également été affiché en Mairie, sur tous les tableaux d'affichage de la commune et sur le parking à MONTEVRAIN.

### **B.3 Composition du dossier.**

Le dossier présenté au public comportait les pièces suivantes :

- Une notice explicative qui donne le contexte et l'objet de l'enquête et justifie l'opération,
- Un plan de situation permettant de localiser le projet,
- Un plan parcellaire comportant l'indication des limites existantes du parking, des parcelles riveraines et des bâtiments existants,
- Une appréciation sommaire des dépenses.

**Bien que sommaire, le commissaire enquêteur estime que le dossier est complet.**

### **B.4 Modalités de consultation du public.**

Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de MONTEVRAIN et la mairie annexe, pendant quinze jours consécutifs du Lundi 17 Avril 2023 à 14h00 au Mardi 2 Mai 2023 à 12h00 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, soit :

Jours	Heures d'ouverture de la Mairie	
	Matin	Après-midi
Lundi		13h30/17h30
Mardi	9h00/12h30	13h30/17h30
Mercredi	9h00/12h30	13h30/17h30
Jeudi	9h00/12h30	13h30/17h00
Vendredi	9h00/12h30	13h30/17h30
Samedi	9h00/12h00	

J'ai reçu le public les :

Jours et heures	Heures
Lundi 17 Avril 2023	14h00 à 17h00
Mercredi 26 Avril 2023	14h00 à 17h00
Mardi 2 Mai 2023	9h00 à 12h00

#### **B.5 Climat de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Aucun incident n'a été relevé en cours d'enquête.

#### **B.6 Clôture de l'enquête**

Le Mardi 2 Mai 2023 à 12h00, j'ai procédé à la clôture de l'enquête et la signature du registre en présence de Madame COSTE responsable du dossier à E.P.A.MARNE.

#### **B.7 Transmission du rapport d'enquête.**

Mon présent rapport d'enquête et mes conclusions motivées sont adressés ce jour le Jeudi 25 Mai 2023 à Madame COSTE responsable du dossier à E.P.A.MARNE.

## C. ANALYSE DU DOSSIER PRESENTE

### C.1 Contexte général du projet

La parcelle, objet de l'enquête, et devant être cédée par E.P.A.Marne, est située en zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charbonnière.

Sur ce terrain, se trouve un parc de stationnement à usage de chantier, et utilisé depuis plusieurs années par le public.

Le chantier dans la ZAC est achevé, mais pour autant, les aménagements réalisés sur ce parking demeurent et profitent aux habitants et autres utilisateurs occasionnels.

### C.2 Situation du parking vis-à-vis de son classement au PLU de la commune

Le parking est situé sur une parcelle classée en zone Umb au PLU de la commune de MONTEVRAIN.



Ce classement est réservé à une zone de transition entre le bourg et le pôle gare.

Cette zone permet les nouvelles constructions sous réserve de respecter les articles du règlement qui concernent :

- Leurs implantations par rapport aux limites des voies, et les limites séparatives,
- Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres,
- Les emprises au sol,
- Les hauteurs maximales (ici 17.00m),

- Les aspects extérieurs,
- Les normes de stationnement en fonction des logements,
- Les obligations imposées aux constructeurs pour les aménagements extérieurs,
- Le coefficient d'occupation des sols.

**Tous ces articles du règlement montrent que la parcelle est destinée à recevoir de nouvelles constructions.**

**En conséquence, le statut provisoire du parking à déclasser est démontré.**

### C.3 Le stationnement dans la commune de MONTEVRAIN

#### C.3.1 L'habitat sur la commune

La commune compte à ce jour :

- 5290 habitations,
- Parmi ces habitations, 28 % d'habitations individuelles soit environ 1480,
- Reste 3810 logements dont 1/3 de logements sociaux.

#### C.3.2 Les normes du PLU

Le PLU de la commune impose dans son règlement, des normes pour le nombre de places de stationnement.

- Pour les habitations individuelles il est imposé 2 places par habitation,
- Pour les logements sociaux 1 place par logement,
- Pour les logements en accession 1.5 places par logement.

#### C.3.3 Bilan

Habitat	Nombre de logements	Nombre de places de stationnement
Individuel	1480	2960
Logements sociaux	1270	1270
Logements en accession	2540	3810
Total	5290	8040

#### C.3.4 Besoins estimés

Le Plan Local des Mobilités du secteur de Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire estime à 1.47 voiture par ménage.

Soit :  $5290 \times 1.47 = 7780$  places.

### C.3.5 En conclusion

**Sur la commune de MONTEVRAIN, si toutes les places de parkings prévues dans la PLU étaient occupées, elles seraient suffisantes pour absorber les besoins en stationnement.**

## C.4 Le stationnement dans la ZAC de la Charbonnière

### C.4.1 L'habitat dans la ZAC

La ZAC compte environ :

- 51 habitations individuelles,
- 52 logements sociaux,
- 151 logements en accession.

### C.4.2 Bilan

Habitat	Nombre de logements	Nombre de places de stationnement
Individuel	51	102
Logements sociaux	52	52
Logements en accession	151	227
Total	254	381

### C.4.3 Besoins estimés

Les besoins sont estimés à :  $254 \times 1.47 = 273$  places théoriques.

### C.4.4 Conclusion

**Les résultats de ces calculs sont très théoriques, mais montrent tout de même que les normes imposées dans le PLU devraient permettre d'absorber les besoins en stationnement, sans avoir à recourir à l'utilisation du parking, objet de la présente enquête.**

## C.5 Pourquoi avoir recours au stationnement sur ce parking

Malgré les normes de stationnement privé imposées dans le PLU répondant au besoin théorique dans les nouveaux programmes, du stationnement résidentiel est largement observé sur la voirie, sur les trottoirs, et en particulier sur le parking concerné par le présent projet, qui au départ était prévu pour les besoins des chantiers.

Ce stationnement s'explique par :

- Une sous utilisation du stationnement privé (boxes et garages transformés en cave, en débarras...),
- Des zones de stationnement non réglementées, ou réglementées mais peu contrôlées.

### **C.6 Actions du PLM pour lutter contre le stationnement gênant et non réglementé**

**Dans le Plan Local des Mobilités de Marne la Vallée, sont identifiées des axes, et dans ces axes des actions pour lutter contre ce problème de stationnement.**

**La plupart des axes et des actions concernent la commune de MONTEVRAIN, ou ont des effets indirects sur la commune.**

#### Action 3 de l'Axe A

Limiter les stationnements gênants pour donner plus de places aux autres modes.

#### Action 16 Axe E

Mettre le stationnement automobile au service d'une politique de mobilité durable :

- Avoir la maîtrise des stationnements privés,
- Réduire le taux de motorisation des ménages,
- Prévoir la réversibilité des parkings (comme par exemple le parking du projet).

### **C.7 Actions du PLM pour limiter l'usage de la voiture individuelle**

Sur tout le territoire et sur la commune de MONTEVRAIN en particulier, 63 % des déplacements sont générés par la voiture individuelle.

Cet usage de la voiture est une conséquence:

- De la forte motorisation des ménages,
- Du manque d'alternatives à la voiture individuelle.

Il devient nécessaire et urgent de développer les modes alternatifs à l'usage de la voiture.

#### Usage de la marche (Axe A.1)

- La pacification de la voirie est nécessaire pour permettre aux piétons de cohabiter pacifiquement avec les autres usagers.
- Sécuriser l'espace public aux abords des établissements sensibles comme les établissements scolaires.

#### Usage du vélo

- Limiter les coupures (Axe B.4)

Améliorer le franchissement des coupures, qu'elles soient naturelles ou urbaines, pour améliorer les continuités :

- Améliorer le franchissement des infrastructures routières,
  - Améliorer le franchissement des infrastructures ferroviaires,
  - Améliorer le franchissement de la Marne.
- Développer le réseau d'itinéraires cyclables (Axe B.5)

Le réseau actuel est essentiellement tourné vers les loisirs, avec par exemple des pistes cyclables le long de la Marne, et est relativement développé.

Par contre, le réseau de trajets domicile-travail est très faible (moins de 1% des déplacements).

Pour inciter à l'usage du vélo, il convient de développer fortement le réseau des liaisons cyclables.

- Développer le stationnement vélo (B.6)

Pour favoriser l'usage du vélo, l'utilisateur doit pouvoir garer son vélo en sécurité. L'offre actuelle est relativement faible.

Des prescriptions sont contenues dans les PLU pour le stationnement privé, et public sur les voiries et les parkings publics.

Au niveau des gares, un décret liste les gares où le stationnement vélo doit être règlementé en nombre, mais le stationnement y est souvent compliqué et pas toujours sécurisé.

- Développer les services et la communication autour du vélo (B.7)

Un accompagnement des usagers du vélo inciterait à développer son usage.

Cet accompagnement, pourrait être réalisé par la création de services vélos et le développement de la communication autour du vélo.

#### Le réseau ferré (Axe D.13)

La ligne A du RER est fortement fréquentée par les usagers journaliers et le seront de plus en plus en raison du développement urbain.

L'organisation de l'inter modalité au niveau de la gare est un enjeu majeur.

Il convient donc :

- D'organiser la gare routière,
- D'organiser les correspondances entre le train et les bus,
- D'organiser l'accès à la gare des piétons, des vélos, des bus et des voitures.

### Le réseau bus (Axe C.8, C.9, C.10, C.11)

Les qualités de desserte en bus sont impactées par les saturations croissantes du réseau routier, et liés aux problèmes des stationnements gênants et non réglementés.

Pour améliorer les performances du réseau bus, il convient :

- De développer les sites propres,
- Mettre en place des priorités aux bus notamment aux carrefours,
- Améliorer l'information des voyageurs en équipant les arrêts de bus de dispositifs pérennes.

### Optimiser le fonctionnement des pôles d'échange (D.12)

La marche, le vélo, le bus et la voiture sont les principaux modes de rabattement pour se rendre en gare.

Il convient donc d'améliorer le fonctionnement des pôles d'échange par :

- L'augmentation de l'usage des transports,
- L'amélioration du rabattement à pied, à vélo et en bus sur les gares,
- L'amélioration des conditions d'inter modalité au niveau des gares.

**Les mesures prises dans le Plan Local des Mobilités devraient limiter l'usage de la voiture individuelle, et par voie de conséquence, limiter le problème du stationnement.**

### C.8 Mesures compensatoires prises par l'aménageur

Conscient de la gêne occasionnée par la suppression du parking, la commune a insisté auprès des services d'E.P.A.Marne pour que chaque place supprimée soit compensée.

#### C.8.1 Mesures prises sur l'ECO Quartier

E.P.A.Marne prévoit de supprimer sur l'ECO Quartier, 145 places en fonction des différents déclassements prévus.

En compensation, ce ne sont pas moins de 248 places qui seront créées.

- 145 places sont déjà livrées avec le parking du Cimetière,
- 23 arriveront prochainement rue Edouard BUFFARD,
- 80 restantes seront regroupées dans un parking public sous-terrain situé rue d'Amsterdam.

Soit une promesse de 103 places en plus par rapport à l'existant.

#### C.8.2 Stationnement proches du parking

En plus du stationnement privé, les habitants du quartier disposent de nombreuses places de stationnement public, ou disposeront.



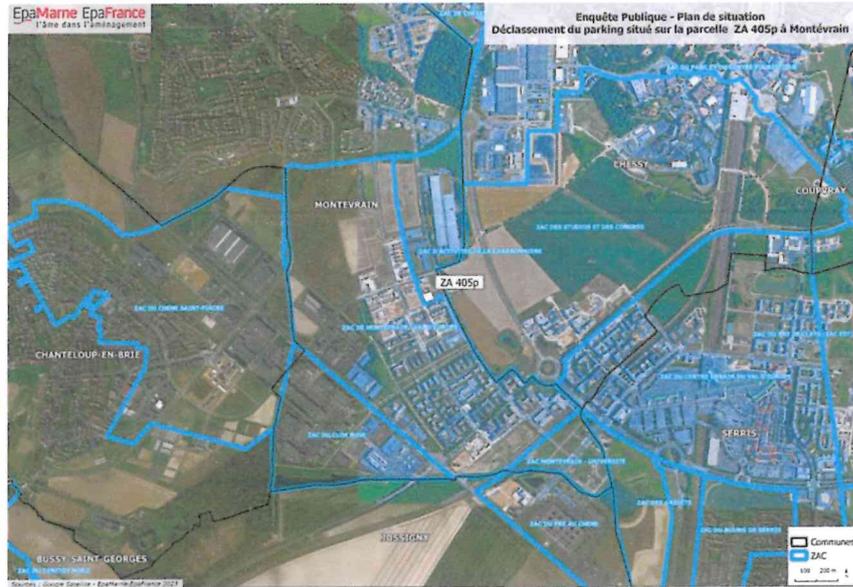
N°	Rue	Nombre de places
1	Rue de Stockholm	11
2	Rue d'Oslo	26
3	Rue de Rome	65
4	Av. de la Société des Nations	31
5	Rue de Paris	14
6	Rue de Copenhague	60
7	Rue Buffard (Prochainement)	23
Total		230

Pour répondre aux difficultés de desserte des établissements publics, du pôle médical et paramédical, et des commerces, il existe donc de nombreuses places publiques et de places « dépose minute » à proximité.

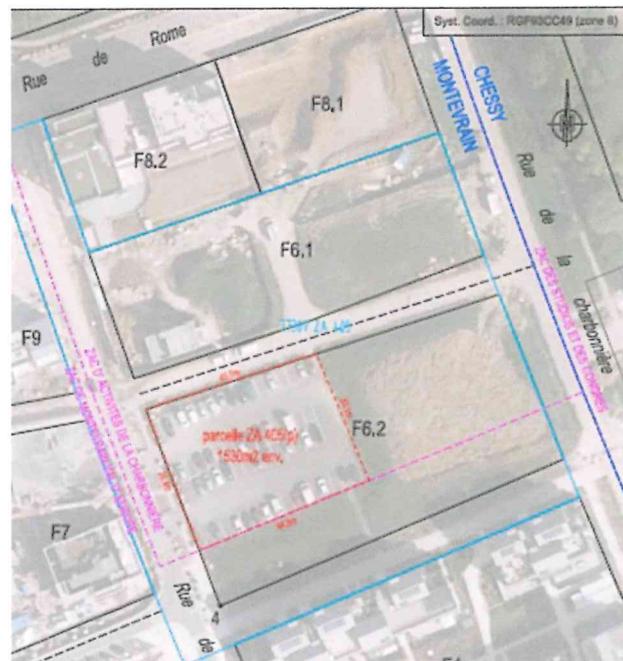
## **C.9 Le projet**

### **C.9.1 Préambule**

L'E.P.A.Marne est propriétaire de la parcelle ZA 405p sise à MONTEVRAIN dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de la Charbonnière.



La parcelle ZA 405p d'une superficie d'environ 1530 m<sup>2</sup> a été acquise par E.P.A.Marne. Sur cette parcelle, se trouve le parking concerné par le projet.



### C.9.2 Le programme

Le 18 janvier 2021, E.P.A.Marne a conclu avec la société CARRERE une promesse synallagmatique de vente portant sur un terrain lui appartenant afin de réaliser un programme de :

- 42 logements, dont 14 logements sociaux,
- 1 800 m<sup>2</sup> de bureaux.

D'ici la fin de l'année 2023, il est prévu qu'E.P.A.Marne réitère son engagement et cède ce terrain par acte authentique à la société CARRERE.

### C.9.3 Le stationnement prévu dans le programme

L'acquéreur d'E.P.A.Marne sur le terrain concerné a prévu conformément aux règles du PLU en vigueur, de créer 99 places de parking.

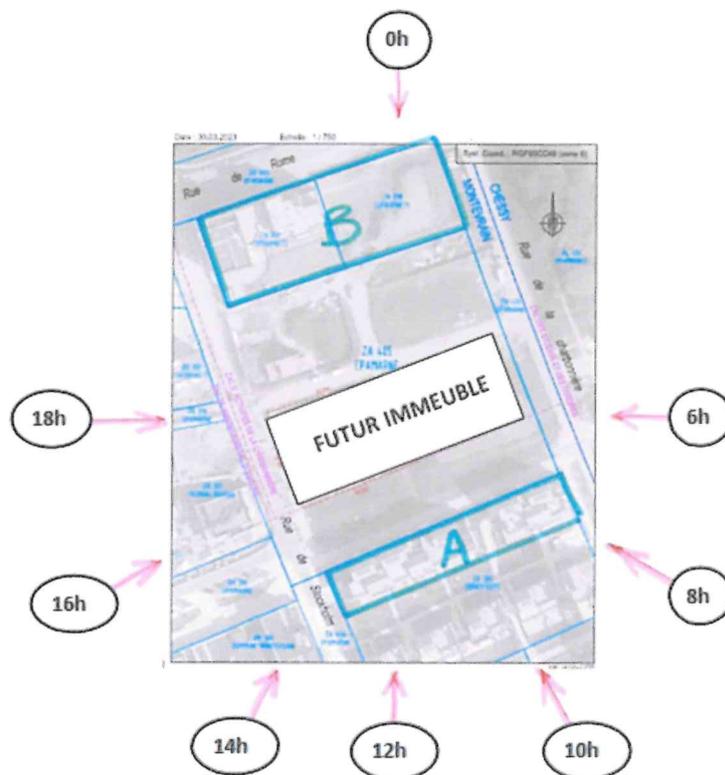
Toutefois ces dernières seront réservées aux seuls locataires et propriétaires des nouvelles constructions.

Cependant l'opération immobilière qui va se développer sur le lot va permettre de créer des espaces publics et des logements afin de répondre aux besoins de logements sur la Commune.

## C.10 Impact du projet d'immeuble sur les immeubles voisins

### C.10.1 Au niveau ensoleillement

#### a) Ensoleillement



Le schéma ci-dessus nous montre la position du soleil par rapport à l'immeuble projeté et les immeubles voisins (Immeubles A et immeubles B), les plus proches.

Les heures indiquées sur le schéma, sont les heures solaires, soit 2 heures de moins que l'heure d'été.

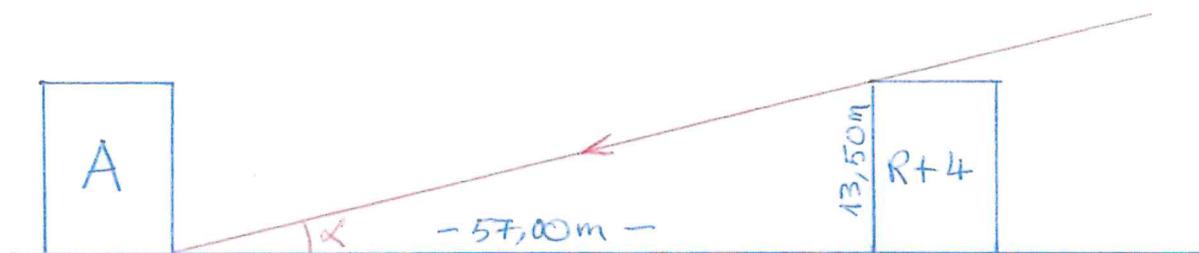
b) Concernant les immeubles A

Les façades des immeubles A qui font face à l'immeuble projeté, sont situées au nord.

En conséquence, elles ne reçoivent pas de soleil.

**Au niveau ensoleillement, l'immeuble projeté, n'aura donc pas d'incidence négative sur les immeubles A.**

c) Concernant les immeubles A



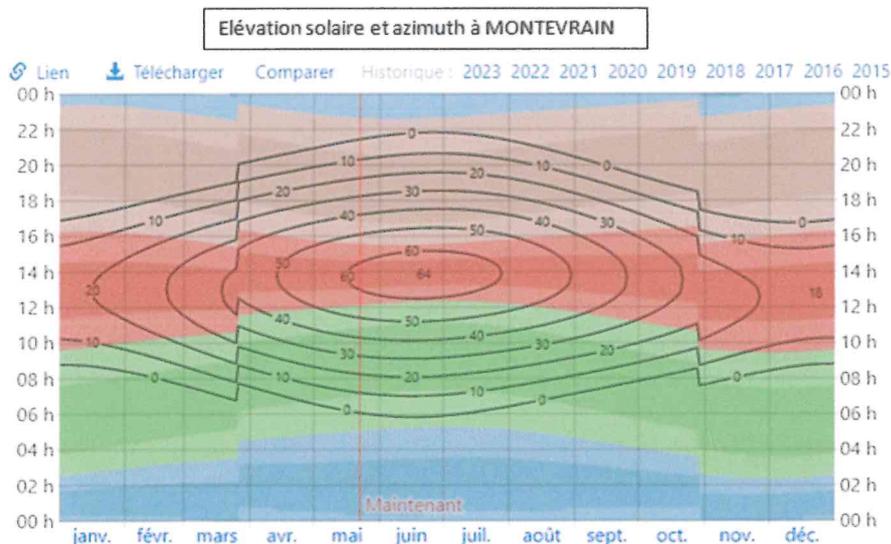
L'immeuble projeté est un R+4, donc avec une hauteur de 13.50m.

Il est situé à environ 57 m.

Un rayon du soleil qui irai du haut de l'immeuble projeté au bas des immeubles B, fait un angle qui peut-être calculé par la formule :

$$\text{Alpha} = \text{Arc tangente} (13.50 / 57.00)$$

$$\text{Alpha} = 13^\circ \text{ environ.}$$



Si l'on considère le tableau précédent qui donne sur une année et sur une journée, l'élévation solaire et l'azimuth, les façades des immeubles B pour un ensoleillement entre 6h et 17h en heure solaire (ou entre 8h00 et 19h en heure d'été), seront ensoleillées quasiment toute l'année (**l'azimuth étant toujours supérieur à 13°**).

**Au niveau ensoleillement, l'immeuble projeté, n'aura donc pas d'incidence négative sur les immeubles B.**

#### C.10.2 Au niveau architectural

L'immeuble étant situé dans un Eco Quartier, une attention toute particulière sera apportée sur la qualité de l'architecture du futur immeuble, et sur les aménagements paysagers environnants.

**Le futur immeuble ne dépassant pas R+4, il s'insérera parfaitement au quartier qui restera à taille humaine et agréable à vivre.**

**Les espaces publics réalisés à terme, participeront à l'amélioration du cadre de vie des habitants.**

## D. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il ressort de cette enquête publique que vingt-six observations au total ont été reçues.

Vingt-trois ont été écrites dans le registre d'enquête dématérialisé du dossier proposé à l'approbation du public et trois dans le registre papier tenu en mairie.

#### Remarque

Beaucoup de ces observations traitent du même sujet, voir sont strictement identiques.

Pour simplifier le traitement de ces observations, et éviter les redondances, les observations ont été classées par thèmes.

#### Les thèmes

N°	SUJET	OBSERVATIONS
1	Difficultés de desserte des établissements publics, du pôle médical et paramédical, et des commerces	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 17, 18, 20, 22, 23, 25
2	Stationnement des riverains et des visiteurs aux riverains	5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 22, 26
3	Solutions de substitution au parking à déclasser	2, 13
4	Impact du futur immeuble sur les immeubles voisins	18, 22, 23, 25
5	Divers (Avis pour et contre sans raisons particulières et hors sujet)	10, 15, 16, 19, 24

### Listing des observations par thèmes

N°	AUTEUR	DATE	HEURE	THEMES
Observations insérées dans le registre				
1	Monsieur Lionel MONGEVILLE	2 Mai 2023		1
2	Madame Evelyne HERICOURT	2 Mai 2023		3,4
3	Monsieur Miharizo RAVONISON	26 Avril 2023		1,4
Observations du registre dématérialisé				
4	Madame Marlène CHOULZE	19 Avril 2023	15h40	1
5	Madame Anne UNTEREINER	19 Avril 2023	17h23	1,2
6	Madame Marjorie LAWSON	19 Avril 2023	18h40	1,2
7	Madame Ophélie GUILLEMOT	19 Avril 2023	8h52	1,2
8	Madame Ophélie GUILLEMOT	19 Avril 2023	8h56	1,2
9	Monsieur Jason KLEINHANS	19 Avril 2023	9h05	1,2
10	Madame Amira ABOUZEID	20 Avril 2023	20h16	5
11	Madame Elise NOEL	21 Avril 2023	12h02	1
12	Monsieur Jeremy SUZAN	21 Avril 2023	13h02	1,2
13	Monsieur David NGUYEN	21 Avril 2023	17h07	3
14	Monsieur Abdelmajid NACIRI	21 Avril 2023	20h43	2
15	Madame Christelle SOUMIREU	22 Avril 2023	10h28	5
16	Monsieur Xavier STEW	22 Avril 2023	23h29	5
17	P-B Coline	24 Avril 2023	12h05	1
18	Madame Amira ABOUZEID	26 Avril 2023	20h11	1,4
19	Madame Audrey ZAUBERMAN	28 Avril 2023	16h11	5
20	Madame Annabella CONTINI	28 Avril 2023	21h24	1
21	Madame Mélanie JOURDAIN	29 Avril 2023	23h27	1
22	Madame Stéphanie BHAGAT	1 Mai 2023	20h03	1,2,4
23	Madame Konstantina STRAVANIOPOULOU	2 Mai 2023	9h56	1,4
24	Madame Corine FLAUST	2 Mai 2023	11h14	5
25	Madame Katia RAVONISON	2 Mai 2023	11h45	1,4
26	Madame Jenny LELOIR	2 Mai 2023	11h59	2

### Les observations regroupées par thèmes

- **Thème 1 :**

Difficultés de desserte des établissements publics, du pôle médical et paramédical, et des commerces (Observations 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25)

Les observations sur ce thème posent le problème de la disparition du parking, objet du déclassement, et des difficultés du stationnement qui en découlera, devant les équipements publics (Ecole Louis VION, et Centre aéré), de desserte du pôle médical et paramédical, et des commerces.

#### Question du Commissaire-Enquêteur

Des difficultés de stationnement sont déjà rencontrées dues au potentiel de stationnement insuffisant.

Des mesures seront-elles prises pour limiter les effets de la disparition du parking sur le stationnement, objet de la présente enquête ?

- **Thème 2 :**

Stationnement des riverains et des visiteurs aux riverains (Observations 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 22, 26)

Les riverains, et les visiteurs des riverains, ont l'habitude d'utiliser le parking à déclasser.

Malgré les mesures contenues dans le PLU qui concernent le stationnement, qui sont imposées aux constructeurs, et qui devraient être suffisantes, certains propriétaires de leur logement, n'achètent pas les places de stationnement qui leur sont dévolues, et certains locataires préfèrent utiliser un parking gratuit, que de louer une place de stationnement.

Question du Commissaire-Enquêteur

Devant cet état de fait, des mesures seront-elles prises pour régler ce problème de stationnement qui ne va pas manquer à survenir?

Réponse EPA Thèmes 1plus2

Pour répondre aux observations sur les difficultés de desserte des établissements publics, du pôle médical et paramédical, des commerces, nous tenons à préciser qu'il existe de nombreuses places publiques et de places « dépose minute » à proximité des établissements publics, des commerces, et du pôle médical.

Ces places de stationnements publics devraient être dans cette logique, uniquement des stationnements de courte durée. Toutefois, il existe dans le secteur de nombreuses voitures dites « ventouses » qui stationnent toute la journée sur ces emplacements.

Pour pallier ces effets, il est prévu la mise en stationnement payant ou règlementé (zone bleue) afin de libérer des places pour les usagers de courte et moyenne durée, notamment pour les utilisateurs des commerces, services et équipements de proximité.

Il est également prévu la mise en œuvre de contrôle policier si la réglementation n'est pas respectée et éviter les voitures ventouses.

Nous tenons également à préciser qu'il existe à 300 mètres du parking objet de l'enquête, le parking provisoire « Sport Académie » comprenant 62 places et qui est aujourd'hui sous utilisé. A ce jour, son taux d'occupation n'est que de 11%.

S'agissant des stationnements des riverains et des visiteurs des riverains, nous tenons à indiquer qu'il existe dans la ZAC, 145 places de stationnements dont les 62 places du parking à 300mètres citées ci-dessus.

De plus, il a aussi été constaté la sous-occupation des parkings souterrains des logements déjà construits sur le secteur (80% de taux d'occupations des parkings souterrains).

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Les places de stationnement créées et à créer doivent permettre de répondre efficacement aux besoins des habitants de la ZAC qui fréquentent les établissements publics, le pôle médical et paramédical, et les commerces.

La mise en place de stationnements payants ou règlementés va libérer des places occupées à long terme.

Un contrôle policier fréquent et efficace devrait limiter les stationnements irréguliers.

- **Thème 3 :**

Solutions de substitution au parking à déclasser (Observations 2, 13)

Des stationnements sont et seront réalisés aux environs du projet, comme le parking du cimetière qui n'est pas situé dans l'éco quartier, ou comme les places de stationnement Rue Edouard BOUFFARD.

Mais ces stationnements sont relativement éloignés du parking à déclasser.

Question du Commissaire-Enquêteur

Des places de stationnement seront-elles réalisées en substitution aux 60 places du projet qui vont disparaître?

Réponse EPA Thème 3



Comme déjà évoqué ci-dessus, la ZAC et plus largement l'éco quartier propose un total de 1 171 places publiques réalisées à ce jour ce qui est considérable :

- Apparaît sur le plan joint les 930 places : places publiques, essentiellement sur voirie, réalisées à ce jour et pérenne
- N'apparaît pas sur le plan joint les 241 places : places « publiques » en poche, existantes dites provisoires et qui à terme seront compensées dans le cadre de la réalisation des espaces publics.
- N'apparaît pas non plus sur le plan joint :
  - Les places pour lesquelles les espaces publics ne sont pas encore dessinés : tout le secteur au nord de la rue de Rome,
  - Le parc relais du Val d'Europe géré par la CAMG,
  - Le parking public mutualisé à terme pour les équipements publics (lycée, gymnase, collège).

Au total, il est **projeté à terme plus de 1612 places de stationnement public** hors parking sous-sol privé.

*Les solutions de substitutions sont les suivantes :*

- Parking provisoire du Montévrain Sport Académie à 300 m du lot F6.2 : 62 places avec un taux d'occupation de 11% au pic de la journée (14h)
- Parking provisoire du Pumptrack à 600 m du lot F6.2 : 40 places avec un taux d'occupation très faible également

Il est prévu également des solutions de mobilité à terme sur le quartier, à savoir :

- Réalisation d'un parking public (80 places) en sous-sol du Lot E4 (livraison 2026) et création de stationnement privé et résidentiel sur chaque lot construit (cf plan joint),
- Développement des pistes cyclables pour renforcer le maillage existant afin de faciliter les déplacements en vélo: rue de Londres + Rue de Rome + Avenue de l'Europe,
- Réalisation de trottoirs confortables pour les déplacements piétons et également de venelles exclusivement piétonnes,
- Proximité de la gare RER A.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Je note l'effort considérable de l'aménageur qui aura créé à terme 1612 places de stationnement public, sans compter les parkings en sous-sol privé.

Le développement des solutions de mobilité, avec les aménagements pour les usagers de la marche, du vélo, de la trottinette, des mesures prises pour faciliter le transport en bus, devraient limiter à terme l'usage de la voiture individuelle, et par voie de conséquence, limiter le problème du stationnement.

- **Thème 4 :**

#### Impact du futur immeuble sur les immeubles voisins (Observations 18, 22, 23, 24)

Les observations montrent une inquiétude sur le possible impact que le futur immeuble pourrait avoir sur les immeubles voisins.

- Au niveau luminosité : certains appartements seront peut-être cachés du soleil par ce nouvel immeuble, et être dans l'obligation d'allumer leurs sources personnelles de lumière,

- Les appartements peuvent être dévalorisés par la présence d'un nouvel immeuble en vis-à-vis,
- Ce nouvel immeuble va peut-être entraîner des problèmes de voisinage.

#### Question du Commissaire-Enquêteur

Ces observations concernent les impacts négatifs qui pourraient être engendrés par la présence d'un nouvel immeuble.

Qu'en pensez-vous ?

#### Réponse EPA

Les projets des lots F6.1 et F 6.2 répondent à des attentes et des objectifs forts en matière de qualité architecturale et « d'habiter autrement » sous contrôle d'une maîtrise d'œuvre architecturale et urbaine.

Globalement, le quartier est à taille humaine. Les hauteurs ne dépassent pas les R+3/4 et évitent les effets de masse et de manque de luminosité.

De plus, les espaces publics réalisés à terme participent également à l'amélioration du cadre de vie des habitants, d'autant plus dans cet Eco quartier.

La situation ne peut être qu'améliorée par rapport à une situation actuelle de parking provisoire peu entretenu et dans un secteur de friche, pas aménagé.

#### Analyse du Commissaire-Enquêteur

Les mesures architecturales prises dans le nouveau programme de construction, doivent permettre de respecter l'environnement actuel, voir de l'améliorer.

Quant au problème d'ensoleillement évoqué dans les observations, compte tenu de la limitation en hauteur du nouvel immeuble (R+4) et de son éloignement par rapport aux immeubles voisins, l'impact sur l'ensoleillement sera quasi inexistant.

#### • Thème 5 :

Divers (Avis pour et contre sans raisons particulières et hors sujet) (Observations 10, 15, 16, 19, 24)

Ces observations sont pour ou contre sans avancer d'arguments pour défendre leur position.

#### Question du Commissaire-Enquêteur

Je ne vous demande pas de réponse sur ce thème.

#### • Question du Commissaire Enquêteur

Quelle est la date de création du Parking objet de la présente enquête ?

### Réponse EPA

Ce parking a été créé en 2016.

- Remarque de l'Etablissement Public

A titre liminaire, il convient de rappeler que ce parking n'a jamais été prévu pour un usage ouvert au public mais uniquement pour un usage de chantier permettant aux entreprises de travaux d'avoir une base chantier correcte.

Ainsi, il convient de rappeler qu'il n'y a aucun éclairage public, aucun passage piéton et aucune sécurisation.

### Analyse du Commissaire-Enquêteur

J'ai bien noté le caractère provisoire du parking.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE MONTEVRAIN

ENQUETE PUBLIQUE

(Du Lundi 17 Avril 2023 au Mardi 2 Mail 2023)

DECLASSEMENT D'UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC

Parking ZAC de la Charbonnière

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

A. PRESENTATION DU PROJET	
1. Préambule	p.26
2. Statut du parking	p.26
3. Cadre juridique	p.26
B. CONDITIONS DE L'ENQUETE	
1. Concernant le dossier présenté à l'enquête	p.27
2. Concernant la consultation préalable à l'enquête	p.27
3. Concernant l'organisation de l'enquête	p.27
4. Concernant le déroulement de l'enquête	p.28
C. CONCLUSIONS	p.29
D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET	
1. Concernant le statut du parking	p.29
2. Concernant le stationnement dans la commune de MONTEVRAIN, dans l'ECO quartier, et dans la ZAC de la Charbonnière	p.31
3. Concernant le recours au stationnement sur ce parking	p.32
4. Concernant les actions du Plan Local des Mobilités de Marne la Vallée	p.32
5. Concernant les mesures compensatoires prises par l'aménageur	p.35
6. Concernant l'impact du futur immeuble sur les immeubles voisins	p.36

## A. PRESENTATION DU PROJET

### A.1 Préambule

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée (EPAMARNE) a signé le 18 Janvier 2021 avec la société CARRERE une promesse synallagmatique de vente d'une parcelle ZA405 sur la commune de MONTEVRAIN, afin de réaliser un programme de :

- 42 logements dont 14 logements sociaux,
- 1800 m2 de bureaux.

Sur cette parcelle a été construit à des fins de chantier, un parking.  
Ce parking, a été ensuite utilisé par le public.

Se pose alors la question de savoir si ce parking fait partie du domaine public, car si la réponse est positive, un déclassement est nécessaire pour que la vente puisse se réaliser.

### A.2 Statut du parking

Un bien appartient au domaine public s'il respecte deux conditions :

- Il est la propriété d'une personne publique, notamment celles mentionnées à l'article L. 1 (qui vise entre autres l'Etat et les établissements publics),
- Il est affecté :
  - Soit à l'usage direct du public,
  - Soit à un service public, à condition qu'il ait fait l'objet d'un aménagement indispensable.

Le premier critère ne pose pas de difficulté puisque l'EPA MARNE constitue bien une personne publique.

En ce qui concerne le caractère indissociable du parc de stationnement à la voirie, nous constatons qu'il est bien entouré de voies affectées à la circulation du public, qu'il est utilisé en permanence par le public et qu'il est librement accessible.

Si le parking était à l'origine destiné à la réalisation d'un chantier, aucun panneau ni marquage n'indique que le stationnement serait interdit au public.

De plus, le chantier semble bien être achevé et les aménagements réalisés sur le parc de stationnement demeurent et profitent au public.

**Dans ces conditions, on peut affirmer que le parc de stationnement situé dans la ZAC de la Charbonnière relève du domaine public routier de l'EPA MARNE, et que son déclassement en vue de son aliénation est nécessaire.**

### **A.3 Cadre juridique**

- L'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes et des Biens (**CGPPP**) montre qu'EPAMARNE constitue bien une personne publique,
- Les articles L131-4 et L141-3 du Code de la Voirie Routière (**CVR**), qui mentionne qu'un Etablissement Public d'Aménagement (**EPA**) est compétent pour prononcer le déclassement d'un bien public,
- L'article L 2111-14 du **CGPPP** qui traite des biens affectés aux besoins de la circulation routière et qui implique les parkings,
- Les articles L141-4, R141-4 et R141-10 du **CVR** qui traite des enquêtes publiques,
- Les articles L 2141-1 du **CGPPP**, qui dispose qu'un bien ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement,
- L'article R321-9 du Code de l'Urbanisme qui détaille les missions des directeurs généraux des EPA,
- Les articles L123-1 et L123-2 qui traitent des enquêtes publiques,
- La décision N° 2023-004 en date du 24 Mars 2023 :
  - Soumet à l'enquête le projet de déclassement du parc de stationnement sis à MONTEVRAIN sur la parcelle ZA N°405p,
  - Fixe les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
  - Me désigne commissaire enquêteur,
  - Fixe les dates des permanences, les conditions d'organisation de l'enquête, et les modalités sur les suites données à l'enquête.

## **B. CONDITIONS DE L'ENQUETE**

### **B.1 Concernant le dossier présenté à l'enquête**

Le dossier présenté au public comportait les pièces suivantes :

1. Délibération du Conseil Municipal,
2. Notice explicative,
3. Plan de situation à l'échelle du 1/500,
4. Plan cadastral à l'échelle du 1/1000.

Le dossier est complet, et permet au public de bien prendre en compte la demande de déclassement du parking, et le projet d'E.P.A.Marne à venir.

Les plans sont d'une grande clarté.

**De ce qui précède, il ressort que le dossier présenté à l'enquête est conforme à la réglementation, qu'il facilite l'information du public et qu'il permet au public de comprendre aisément la demande de déclassement.**

## **B.2 Consultation préalable à l'enquête**

Pour s'assurer du statut public du parking, E.P.A.Marne a saisi **DS Avocats** pour une analyse de la situation du parking pour savoir s'il impose un déclassement, et pour connaître les modalités de l'enquête à suivre si elle s'impose.

**E.P.A.Marne s'est entouré de toutes les précautions nécessaires pour clarifier la situation, et pour agir en toute légalité et avec le respect du public.**

## **B.3 Concernant l'organisation de l'enquête**

Les mesures de publicité et d'affichage réglementaires ont été renforcées par la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet à l'adresse suivante:

[Enquetepublique@epa-marnelavallee.fr](mailto:Enquetepublique@epa-marnelavallee.fr)

Madame **Céline COSTE**, responsable du Pôle Foncier à E.P.A.Marne a répondu à toutes mes demandes d'informations, ainsi qu'aux observations consignées dans mon procès-verbal de fin d'enquête.

De ce qui précède, il ressort que :

- E.P.A.Marne a organisé l'enquête publique en étroite concertation avec le commissaire-enquêteur et pris en compte ses demandes,
- E.P.A.Marne a présenté au public un projet satisfaisant,
- Toutes les mesures réglementaires de publicité de l'enquête ont bien été prises pour que l'information à apporter au public soit conforme aux textes en vigueur.

**Le commissaire-enquêteur considère que l'organisation de l'enquête publique et sa publicité ont été convenablement réalisées.**

## **B.4 Concernant le déroulement de l'enquête**

Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de MONTEVRAIN pendant quinze jours consécutifs du Lundi 17 Avril 2023 à 14h00 au Mardi 2 Mai 2023 à 12h00 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations sur le registre papier en commune, et sur le registre dématérialisé à l'adresse :

[Enquetepublique@epa-marnelavallee.fr](mailto:Enquetepublique@epa-marnelavallee.fr)

J'ai reçu le public au siège de l'enquête en mairie de MONTEVRAIN les :

Jours et heures	Heures
Lundi 17 Avril 2023	14h00 à 17h00
Mercredi 26 Avril 2023	14h00 à 17h00
Mardi 2 Mai 2023	9h00 à 12h00

Il ressort de cette enquête publique que vingt-six observations ont été reçues ( 23 écrites dans le registre d'enquête dématérialisé du dossier proposé à l'approbation du public, et 3 dans le registre papier tenu en mairie.

Le dossier mis à la disposition du public était complet.

Les mesures de publicité et d'affichage ont été conformes aux textes en vigueur.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Madame **Céline COSTE**, responsable du Pôle Foncier à la Direction des Affaires Juridiques et Foncières à E.P.A.MARNE et E.P.A.FRANCE a répondu à toutes mes questions et demandes d'informations.

**Le commissaire estime que :**

- **L'enquête publique s'est bien déroulée, conformément à la décision N°2023-004 du Directeur d'E.P.A.Marne,**
- **Le public a pu, se rendre sans difficulté aux permanences pour consulter le dossier, consigner ses observations dans le registre, et a pu être reçu dans de bonnes conditions,**
- **La dématérialisation de l'enquête a facilité l'expression du public,**
- **E.P.A.Marne a rédigé un mémoire en réponse au Procès-Verbal des observations du Commissaire-Enquêteur..**

## C. CONCLUSIONS

La participation du public lors de mes trois permanences a été faible.

Seulement 3 personnes sont venues consulter le dossier et ont déposé leur observation dans le dossier papier.

Par contre, la dématérialisation de l'enquête a permis au public de déposer vingt-trois observations.

Sur toutes ces observations, 25 sur 26 sont défavorables au projet.

Les principaux problèmes évoqués contre le déclassement du parking sont la suppression de places de stationnement nécessaires pour leur vie locale.

Les points évoqués sont :

- Les difficultés de desserte des établissements publics, du pôle médical et paramédical, et des commerces,
- Le stationnement des riverains et des visiteurs aux riverains,
- Les solutions de substitution au parking à déclasser estimées trop éloignées,
- L'impact que pourrait avoir le futur immeuble sur les immeubles voisins.

Tous ces points seront analysés dans l'avis sur le projet qui va suivre.

## D. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET

### D.1 Concernant le statut du parking

#### D.1.1 Concernant sa propriété, son origine et son appartenance au domaine public

L'aire de stationnement appartient à l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée.

Ce parc de stationnement était à l'origine réservé à l'usage du chantier, et est utilisé actuellement par le public.

Un bien appartient au domaine public s'il respecte deux conditions :

- Il est de la propriété d'une personne publique, notamment celles mentionnées à l'article L. 1 (qui vise entre autres l'Etat et les établissements publics) ;
- Il est affecté :
  - Soit à l'usage direct du public,
  - Soit à un service public, à condition qu'il ait fait l'objet d'un aménagement indispensable.

Le premier critère ne pose pas de difficulté puisque l'E.P.A.MARNE constitue bien une personne publique.

En ce qui concerne le caractère indissociable du parc de stationnement à la voirie, nous constatons qu'il est bien entouré de voies affectées à la circulation du public, qu'il est utilisé en permanence par le public et qu'il est librement accessible.

Si le parking était à l'origine destiné à la réalisation d'un chantier, aucun panneau ni marquage n'indique que le stationnement serait interdit au public.

De plus, le chantier est quasi achevé et les aménagements réalisés sur le parc de stationnement demeurent et profitent au public.

**Dans ces conditions, on peut affirmer que le parc de stationnement situé dans la ZAC de la Charbonnière relève du domaine public routier de l'E.P.A.Marne, et que son déclassement en vue de son aliénation est nécessaire.**

### D.1.2 Concernant son aménagement

Le parking est bitumé, et les places de stationnement sont délimitées au sol.

Cependant, ce parking ne bénéficie pas d'autres aménagements inhérents aux parkings définitifs comme par exemple un éclairage pour assurer la protection des utilisateurs.

**L'aménagement du parking prouve le statut provisoire de celui-ci.**

### D.1.3 Concernant la situation du parking vis-à-vis de son classement au PLU

Le parking est situé sur une parcelle classée en zone Umb au PLU de la commune de MONTEVRAIN.



Ce classement est réservé à une zone de transition entre le bourg et le pôle gare.

Cette zone permet les nouvelles constructions sous réserve de respecter les articles du règlement qui concernent :

- Leurs implantations par rapport aux limites des voies, et les limites séparatives,
- Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres,
- Les emprises au sol,
- Les hauteurs maximales (ici 17.00m),
- Les aspects extérieurs,
- Les normes de stationnement en fonction des logements,
- Les obligations imposées aux constructeurs pour les aménagements extérieurs,
- Le coefficient d'occupation des sols.

**Tous ces articles du règlement montrent que la parcelle est destinée à recevoir de nouvelles constructions.**

**En conséquence, le statut provisoire du parking à déclasser est démontré.**

### En conséquence

**Si le caractère public du parking est recevable, le statut provisoire du parking a été démontré, et que la construction d'un immeuble à la place du parking est conforme au règlement du PLU de la commune.**

**Concernant le déclassement du parking vis-à-vis de son statut, je considère le projet recevable.**

### D.2 Concernant le stationnement dans la commune de MONTEVRAIN, dans l'Eco quartier, et dans la ZAC de la Charbonnière

#### D.2.1 Dans la commune

En tenant compte des habitations individuelles, des logements collectifs sociaux et en accession, le nombre total de places de stationnement sur la commune est estimé à environ 8000 places, et le nombre de véhicules est estimé à environ 7800.

**En conséquence, si toutes les places créées étaient utilisées, elles seraient suffisantes pour satisfaire aux besoins de la commune.**

#### D.2.2 Dans la ZAC de la Charbonnière

En tenant compte des habitations individuelles, des logements collectifs sociaux et en accession, le nombre total de places de stationnement sur la ZAC est estimé à environ 380 places, et le nombre de véhicules est estimé à environ 270.

**En conséquence, si toutes les places créées étaient utilisées, elles seraient suffisantes pour satisfaire aux besoins de la ZAC.**

### En conséquence

**Si toutes les places créées aussi bien dans la commune, que sur la ZAC étaient utilisées, elles seraient suffisantes.**

**Le nombre insuffisant de places de stationnement, ne peut pas être un motif recevable d'opposition au projet.**

### D.3 Concernant le recours au stationnement sur ce parking

Malgré les normes de stationnement privé imposées dans le PLU et répondant au besoin théorique dans les nouveaux programmes, le stationnement résidentiel est largement observé sur la voirie, sur les trottoirs, et en particulier sur le parking concerné par le présent projet, qui au départ était prévu pour les besoins des chantiers.

Ce stationnement s'explique par :

- Une sous utilisation du stationnement privé (boxes et garages transformés en cave, en débarras...),
- Des zones de stationnement non réglementées, ou réglementées mais peu contrôlées.

**Le problème de stationnement rencontré dans le projet, est un problème très général rencontré dans toutes les agglomérations et qui s'accompagne de la nécessité de limiter l'usage de la voiture.**

**Seule la sensibilisation du public et le développement de l'alternative à la voiture permettra de répondre à cet enjeu.**

#### **D.4 Concernant les actions du Plan Local des Mobilités de Marne la Vallée**

Dans le Plan Local des Mobilités de Marne la Vallée, dans lequel est concernée la commune de MONTEVRAIN, sont identifiées des axes, et dans ces axes des actions pour limiter l'usage de la voiture, et par voie de conséquence, atténuer le plus possible les effets du problème du stationnement.

- Action 3 de l'Axe A : Limiter les stationnements gênants pour donner plus de places aux autres modes.
- Action 16 Axe E : Mettre le stationnement automobile au service d'une politique de mobilité durable, en ayant la maîtrise des stationnements privés, en réduisant le taux de motorisation des ménages, et en prévoyant la réversibilité des parkings (comme par exemple le parking du projet).

Sur tout le territoire et sur la commune de MONTEVRAIN en particulier, 63 % des déplacements sont générés par la voiture individuelle.

Cet usage de la voiture est une conséquence:

- De la forte motorisation des ménages,
- Du manque d'alternatives à la voiture individuelle.

Il devient nécessaire et urgent de développer les modes alternatifs à l'usage de la voiture.

##### D.4.1 Usage de la marche

- La pacification de la voirie est nécessaire pour permettre aux piétons de cohabiter pacifiquement avec les autres usagers.
- La sécurisation de l'espace public aux abords des établissements sensibles comme les établissements scolaires doit être développées.

##### D.4.2 Usage du vélo

- Limiter les coupures

Améliorer le franchissement des coupures, qu'elles soient naturelles ou urbaines, pour améliorer les continuités :

- Améliorer le franchissement des infrastructures routières,
- Améliorer le franchissement des infrastructures ferroviaires,
- Améliorer le franchissement de la Marne.

- Développer le réseau d'itinéraires cyclables

Le réseau actuel est essentiellement tourné vers les loisirs, avec par exemple des pistes cyclables le long de la Marne, et est relativement développé.

Par contre, le réseau de trajets domicile-travail est très faible (moins de 1% des déplacements).

Pour inciter à l'usage du vélo, il convient de développer fortement le réseau des liaisons cyclables.

- Développer le stationnement vélo

Pour favoriser l'usage du vélo, l'utilisateur doit pouvoir garer son vélo en sécurité. L'offre actuelle est relativement faible.

Des prescriptions sont contenues dans les PLU pour le stationnement privé, et public sur les voiries et les parkings publics.

Au niveau des gares, un décret liste les gares où le stationnement vélo doit être règlementé en nombre, mais le stationnement y est souvent compliqué et pas toujours sécurisé.

- Développer les services et la communication autour du vélo

Un accompagnement des usagers du vélo inciterait à développer son usage.

Cet accompagnement, pourrait être réalisé par la création de services vélos et le développement de la communication autour du vélo.

#### D.4.3 Le réseau ferré

La ligne A du RER est fortement fréquentée par les usagers journaliers et le seront de plus en plus en raison du développement urbain.

L'organisation de l'inter modalité au niveau de la gare est un enjeu majeur.

Il convient donc :

- D'organiser la gare routière,
- D'organiser les correspondances entre le train et les bus,
- D'organiser l'accès à la gare des piétons, des vélos, des bus et des voitures.

#### D.4.4 Le réseau bus

Les qualités de desserte en bus sont impactées par les saturations croissantes du réseau routier, et liés aux problèmes des stationnements gênants et non réglementés.

Pour améliorer les performances du réseau bus, il convient :

- De développer les sites propres,
- Mettre en place des priorités aux bus notamment aux carrefours,
- Améliorer l'information des voyageurs en équipant les arrêts de bus de dispositifs pérennes.

#### D.4.5 Optimiser le fonctionnement des pôles d'échange (D.12)

La marche, le vélo, le bus et la voiture sont les principaux modes de rabattement pour se rendre en gare.

Il convient donc d'améliorer le fonctionnement des pôles d'échange par :

- L'augmentation de l'usage des transports,
- L'amélioration du rabattement à pied, à vélo et en bus sur les gares,
- L'amélioration des conditions d'inter modalité au niveau des gares.

#### En conséquence

**Les mesures prises dans le Plan Local des Mobilités devraient limiter l'usage de la voiture individuelle, et par voie de conséquence, limiter le problème du stationnement.**

#### D.5 Concernant les mesures compensatoires prises par l'aménageur

Conscient de la gêne occasionnée par la suppression du parking, la commune a insisté auprès des services d'E.P.A.Marne pour que chaque place supprimée soit compensée.

##### D.5.1 Mesures prises sur l'ECO Quartier

L'éco quartier propose un total de 1 171 places publiques réalisées à ce jour :

- 930 places de stationnement en places publiques ou sur voirie, réalisées à ce jour et pérennes,
- 241 places en places « publiques » en poche, existantes dites provisoires et qui à terme seront compensées dans le cadre de la réalisation des espaces publics,
- Places dans le secteur au nord de la rue de Rome,
- Parc relais du Val d'Europe géré par la CAMG,
- Parking public mutualisé à terme pour les équipements publics (lycée, gymnase, collège).

Au total, il est **projeté à terme plus de 1612 places de stationnement public** hors parking sous-sol privé.

Les solutions de substitutions au remplacement du parking sont les suivantes :

- Parking provisoire du Montévrain Sport Académie à 300 m du lot F6.2 : 62 places avec un taux d'occupation de 11% au pic de la journée (14h),
- Parking provisoire du Pumptrack à 600 m du lot F6.2 : 40 places avec un taux d'occupation très faible également.

Il est prévu également des solutions de mobilité à terme sur le quartier, à savoir :

- Réalisation d'un parking public (80 places) en sous-sol du Lot E4 (livraison 2026) et création de stationnement privé et résidentiel sur chaque lot construit (cf plan joint),
- Développement des pistes cyclables pour renforcer le maillage existant afin de faciliter les déplacements en vélo: rue de Londres + Rue de Rome + Avenue de l'Europe,
- Réalisation de trottoirs confortables pour les déplacements piétons et également de venelles exclusivement piétonnes,
- Proximité de la gare RER A.

### En conséquence

**Les mesures prises en compensation par l'aménageur sur l'ECO Quartier sont suffisantes pour répondre aux besoins en stationnement des habitants.**

#### D.5.2 Stationnement proches du parking

En plus du stationnement privé, les habitants du quartier disposent de nombreuses places de stationnement public, ou disposeront.

N°	Rue	Nombre de places
1	Rue de Stockholm	11
2	Rue d'Oslo	26
3	Rue de Rome	65
4	Av. de la Société des Nations	31
5	Rue de Paris	14
6	Rue de Copenhague	60
7	Rue Buffard (Prochainement)	23
Total		230

Pour répondre aux difficultés de desserte des établissements publics, du pôle médical et paramédical, et des commerces, il existe donc de nombreuses places publiques et de places « dépose minute » à proximité.

### En conséquence

**Les mesures prises en compensation par l'aménageur sur le quartier autour du parking sont suffisantes pour répondre aux besoins en stationnement des habitants, même après la disparition du parking.**

## **D.6 Concernant l'impact du futur immeuble sur les immeubles voisins**

### **D.6.1 Au niveau ensoleillement**

#### **a) Concernant les immeubles situés au sud**

Les façades des immeubles qui font face à l'immeuble projeté, sont situées au nord.

En conséquence, elles ne reçoivent pas de soleil.

**Au niveau ensoleillement, l'immeuble projeté, n'aura donc pas d'incidence négative sur les immeubles situés au sud.**

#### **c) Concernant les immeubles situés au nord**

L'immeuble projeté est un R+4, donc avec une hauteur de 13.50m.

Les immeubles situés au nord sont à environ 57 m.

Un rayon du soleil qui rejoindrait le haut de l'immeuble projeté au bas des immeubles aurait un azimuth de 13° environ.

Le tableau d'élévation solaire de MONTEVRAIN montre que l'immeuble projeté ne gênerait aucunement l'ensoleillement des immeubles situés au nord.

**Au niveau ensoleillement, l'immeuble projeté, n'aura donc pas d'incidence négative sur les immeubles B.**

### **D.6.2 Au niveau architectural**

L'immeuble étant situé dans un ECO Quartier, une attention toute particulière sera apportée sur la qualité de l'architecture du futur immeuble, et sur les aménagements paysagers environnants.

**Le futur immeuble ne dépassant pas R+4, il s'insérera parfaitement au quartier qui restera à taille humaine et agréable à vivre.**

**Les espaces publics réalisés à terme, participeront à l'amélioration du cadre de vie des habitants.**

#### **Et j'observe que :**

- L'organisation de l'enquête s'est faite en concertation entre l'Etablissement Public et le commissaire enquêteur,
- La publicité, les affiches sur les panneaux communaux, les parutions dans les journaux, la mise en ligne sur le site internet, ont été faites en conformité avec les dispositions réglementaires,

- E.P.A.Marne et la commune de MONTEVRAIN ont été mobilisés pour le bon déroulement de l'enquête,
- Les documents constituant le dossier mis à la disposition du public sont conformes à la réglementation,
- Le dossier technique explicite clairement les prescriptions retenues,
- L'étude du dossier que j'ai présentée dans le rapport, ne révèle pas d'incohérences, ni d'anomalies et je considère donc le projet parfaitement recevable,
- Les plans sont de qualité et d'une grande clarté,
- L'enquête s'est déroulée pendant quinze jours consécutifs du Lundi 17 Avril 2023 à 14h00 au Mardi 2 Mai 2023 à 12h00 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie,
- La participation du public lors de mes trois permanences a été faible, mais relativement importante sur le site dématérialisé,
- L'affichage administratif obligatoire pour l'information du public est réglementaire et a dûment été constaté par mes soins et par soins d'huissier,
- La publication dans la presse a été faite et les délais ont été respectés,
- Le public a pu accéder à l'ensemble du dossier à la mairie de MONTEVRAIN et à la mairie annexe, et consigner ses observations dans les registres,
- Le dossier a été consultable également sur un site internet dédié à l'enquête, et des observations ont été déposées,
- Le public a pu me rencontrer lors de mes trois permanences,
- Les termes de la décision d'E.P.A.Marne ont été respectés,
- Je n'ai pas eu à rapporter d'incident sur le déroulement de l'enquête.

**En conclusion :**

- Au vu de la procédure et du dossier d'enquête,
- Après consultation du dossier d'enquête,
- Après visite des sites concernés,
- Après la tenue de mes permanences,

**J'émet un AVIS FAVORABLE**  
**Au déclassement du Parc de stationnement**  
**Situé Rue de Stockholm**  
**Sur la parcelle ZA 405 p**  
**Et soumis à la présente enquête.**

A Meaux, le Jeudi 25 Mai 2023



Le commissaire enquêteur  
Alain LEGOUHY

## DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

### COMMUNE DE MONTEVRAIN

#### ENQUETE PUBLIQUE

(Du Lundi 17 Avril 2023 au Mardi 2 Mai 2023)

#### DECLASSEMENT D'UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC

Parking ZAC de la Charbonnière

## ANNEXES



Alain LEGOUHY

Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE

- |                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Décision N° 2023-004 en date du 24 Mars 2023 du Directeur Général d' E.P.A.Marne | p.41 |
| 2. Parution de l'avis d'enquête du 5/04/2023 dans La Marne                          | p.44 |
| 3. Parution de l'avis d'enquête du 5/04/2023 dans le Grand Parisien                 | p.45 |
| 4. Constat d'huissier du 31/03/2023 concernant l'affichage                          | p.46 |

## 1. DECISION N° 2023-004 en date du 24 Mars 2023



### Décision n°2023-004

du 24 MARS 2023

Prescrivant l'enquête publique de déclassement d'une dépendance du domaine public routier à caractère de parc de stationnement sis à Montévrain dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de la Charbonnière (parcelle cadastrée sise section ZA n°405p) et portant désignation du commissaire-enquêteur

#### Le Directeur Général EpaMarne

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes publiques ;

Vu le Code de la voirie routière ;

Vu l'arrêté de création-réalisation n° 86 MELATT/ZAC 368 de Monsieur le préfet de Seine-et-Marne en date du 15 décembre 1986 ;

Vu l'arrêté modificatif n° 2009/DDEA/STN/02 de Monsieur le préfet de Seine-et-Marne en date du 15 décembre 1986 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°86/MELATT/369 du 15 décembre 1986 et modifié par arrêtés préfectoraux le 10 mai 1991 sous le n° 91 MELTM/ZAC/79, le 11 octobre 2005 sous le n° 05/MTETM/ZAC/104, le 10 mai 2011 sous le n° 2011/DDT/STN/n°11 et le 14 février 2013 sous le n° 2013/DDT/STN/005 approuvant le plan d'aménagement de zone et le programme des équipements publics ;

Vu la promesse synallagmatique de vente signée le 18 janvier 2021 avec la société CARRERE portant notamment sur une partie du Lot F6 2 sur lequel est situé le parc de stationnement objet du déclassement.

Considérant que la parcelle ZA 405p d'une superficie d'environ 1 530 m<sup>2</sup> a été acquise par EpaMarne et comporte un parc de stationnement, à l'origine à usage de chantier, et utilisé depuis un certain temps par le public ;

Considérant que le parc de stationnement appartient au domaine public routier EpaMarne;

Considérant que son déclassement porte atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voirie principale ;

Considérant que, pour pouvoir aliéner ledit bien, cette emprise doit être préalablement déclassée du domaine public routier ;

Considérant que ce déclassement ne peut intervenir qu'à l'issue d'une enquête publique car la voie est ouverte à la circulation et au stationnement public ;

Considérant qu'une enquête publique est organisée du 17 Avril 2023 au 2 mai 2023, soit 16 (SEIZE) jours consécutifs ;

Considérant que l'article R.141-3 du code de la voirie routière fixe à 15 jours la durée de l'enquête publique de déclassement d'une voirie ou d'une de ses dépendances.

Ensemble des pages

LG

## Décide

### Article 1

Dans le cadre de la nécessité de déclasser du domaine public routier le parc de stationnement sis à Montévrain dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de la Charbonnière (parcelle cadastrée sise section ZA n°405p), il sera procédé à une enquête publique du 17 Avril 2023 au 2 mai 2023 inclus, soit 16 (SEIZE) jours consécutifs, dans les conditions prévues aux articles L.141-2 à L.141-4 et R.141-4 à R.141-10 du code de la voirie routière.

### Article 2

Monsieur Alain LEGOUHY, formateur géomètre-topographe, figurant sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il siègera à la Mairie de Montévrain, 4 Rue Bonne Mouche 77144 MONTEVRAIN.

### Article 3

Un dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Montévrain, 4 Rue Bonne Mouche 77144 MONTEVRAIN, siège de l'enquête publique, pendant seize jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture aux publics, du 17 avril au 2 mai 2023 inclus :

Lundi	13:30 - 17:30
Mardi	09:00 - 12:30, 13:30 - 17:30
Mercredi	09:00 - 12:30, 13:30 - 17:30
Jeudi	09:00 - 12:30, 13:30 - 17:00
Vendredi	09:00 - 12:30, 13:30 - 17:30
Samedi	09:00 - 12:00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier papier et consigner ses observations sur le registre d'enquête publique ou les adresser par écrit au siège de l'enquête publique à l'attention de Monsieur LEGOUHY, commissaire enquêteur, ou les adresser par voie électronique (dans ce cas, noter en objet du courriel « *Enquête publique déclassement du domaine public – parcelle ZA 405p – pour le commissaire enquêteur* » à l'adresse suivante : [enquetepublique@epa-marnelavallee.fr](mailto:enquetepublique@epa-marnelavallee.fr)).

Le dossier sera également consultable sur le site internet EpaMame.

### Article 4

Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie de Montévrain, 4 Rue Bonne Mouche 77144 MONTEVRAIN :

lundi 17 avril de 14h à 17h  
mercredi 26 avril de 14h à 17h  
mardi 2 mai de 9h à 12h

### Article 5

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et durant toute sa durée, la présente décision ainsi qu'un avis au public comportant les indications figurant dans la présente décision, seront publiés par voie d'affiche en Mairie de Montévrain et mis en ligne sur le site EpaMarne en page d'accueil à l'adresse suivante : [www.epamarne-epafrance.fr](http://www.epamarne-epafrance.fr).

L'avis au public comportant les indications figurant dans la présente décision sera également affiché sur site quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et sera publié huit jours au moins avant le début de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne.

Un exemplaire des journaux dans lesquels devra être publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique.

**Article 6**

A l'expiration du délai prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au directeur général EpaMarne le dossier avec son rapport, dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Un rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Montévrain. Les personnes intéressées peuvent en obtenir communication.

**Article 7**

Au vu du résultat de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil d'administration EpaMarne statuera sur l'opportunité de la démarche engagée. En cas de conclusions défavorables, il pourra passer outre par une délibération motivée.

**Article 8**

Le directeur général EpaMarne et le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, qui sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France, à Monsieur le Préfet du département de la Seine-et-Marne, à Monsieur le Sous-Préfet de Torcy, à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et à Monsieur le Maire de Montévrain.

**CHAMPS-SUR-MARNE,**  
**LE DIRECTEUR GENERAL**  
Signed for transmission to the Commission by  
LAURENT GIROMETTI  
EPAMARNE EPAFRANCE  
le 24-03-2023 17:45

**Laurent GIROMETTI**





#### 4. CONSTAT D'HUISSIER DU 31/03/2023 CONCERNANT L'AFFICHAGE

Constat d'huissier du 31/03/2023 -Affichage Mairie – Panneaux d'information et sur le site (parking)



PREMIERE EXPEDITION

■ PARIS RIVE GAUCHE  
*Siège Social*

David BUZY  
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

6, rue Alain Chartier ■ 75015 Paris  
T. 01 46 17 99 77

■ PARIS RIVE DROITE  
*Service des Audiences*

Vincent ADAM  
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audencier à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat  
Audencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

Margaux CODELUPPI  
*Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de  
Justice*  
26, rue de l'Étoile ■ 75017 Paris  
T. 01 43 80 11 11

■ GRAND PARIS OUEST  
*Salle des Ventes*

José BRAUN  
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles  
Liquidateur - titre IV du livre VI du code de commerce  
Officier Vendeur Habilité*

Amélie CENES  
*Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de  
Justice*  
*Audencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles*  
8, place du Marché 78110 ■ Le Vesinet  
T. 01 84 80 75 76

■ GRAND PARIS EST  
*Centre de Médiation*

Maxime BELMUEDES  
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne  
Médiateur*

Florent JAVILLIER  
*Huissier de Justice associé*  
*Audencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne*  
13, rue Saint-Denis 77400 ■ Lagny-sur-Marne  
T. 01 44 30 01 54

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

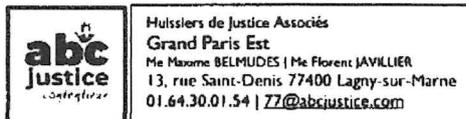
[www.abcjustice.com](http://www.abcjustice.com)

Affaire : EPAMARNE

Date : 31/03/2023

ACTE  
D'HUISSIER  
DE JUSTICE





## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE TRENTE ET UN MARS

■ A LA REQUETE DE:

EPAMARNE - Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée - Etablissement public à caractère industriel et commercial immatriculé au RCS de MEAUX sous le n° 308 213 768 00028, dont le siège social est à CHAMPS SUR MARNE (77420) 8 Avenue André-Marie Ampère, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.

■ LAQUELLE M'EXPOSE:

Qu'elle a obtenu un Avis d'Enquête Publique concernant le déclassement d'une dépendance du domaine public routier à caractère de parc de stationnement et une Décision n° 2023-004 du 24 Mars 2023.

Qu'elle a intérêt à me faire constater l'affichage dudit Avis d'Enquête Publique et la Décision sur les différents sites, en Mairie de MONTEVRAIN et au siège de l'Epamarne.

Qu'elle me requiert à cet effet.

**ACTE**  
D'HUISSIER  
DE JUSTICE



■ DEFERANT A CETTE REQUISITION:

Je, Florent JAVILLIER- Huissier de Justice Associé de la SCP ABCJUSTICE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire Meaux (77), y demeurant 13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE, soussigné.

Là étant, j'ai vu, vérifié et constaté ce qui suit :

L'avis d'enquête publique concernant le déclassement d'une dépendance du domaine public routier à caractère de parc de stationnement et la décision n° 2023-004 du 24 Mars 2023 sont affichées :

- Au siège de l'EPAMARNE, 8 Avenue André Marie Ampère à CHAMPS SUR MARNE (77420), sur les panneaux extérieurs prévus à cet effet.
- En Mairie de MONTEVRAIN, 4 Rue Bonne Mouche à MONTEVRAIN (77144), sur les panneaux extérieurs prévus à cet effet.

L'avis d'enquête publique concernant le déclassement d'une dépendance du domaine public routier à caractère de parc de stationnement est affichée sur les panneaux administratifs de la commune de Montévrain :

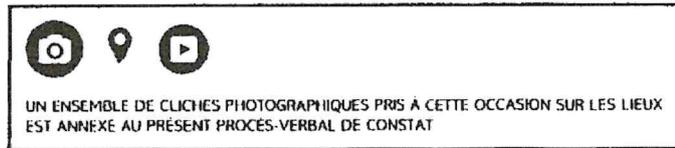
- ZAC de la Charbonnière à MONTEVRAIN (77144)
- Bords de Marne (en bas de la rue Chemin du Port)
- Village des Associations, 25 Rue Jules Hémet (face à la grille)
- Espace Mathieu Doucet, 5 Boulevard Charles de Gaulle (au niveau du parking)

- Binâche. (Rue des Binâches juste après le Relai Petite Enfance)
- Frênes (rond-point Avenue François Mitterrand / Avenue de la Société des Nations)
- Hermitage (rond-point Avenue des Frênes / Rue du Commandant Patrice Point)
- Eugène Isabey Avenue de la Société des Nations (devant l'école)
- Gare (devant la gare)

Un exemplaire de l'Avis d'Enquête Publique et de la Décision n° 2023-004 du 24 Mars 2023 sont joints au présent Procès-Verbal de Constat.

\*  
\* \*  
\*

Je procède à la clôture des opérations.



Telles sont mes constatations auxquelles j'annexe mes 32 prises de vues photographiques après avoir vérifié qu'elles étaient l'exact reflet de la réalité.

Et de tout ce que dessus,

J'ai, huissier de justice susdit et soussigné, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal sur 5 pages Format Légal, pour servir et valoir ce que de droit.

