CHAMPS-SUR-MARNE
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU PROJET DE DECLASSEMENT DE DIVERSES EMPRISES ET DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE VOIRIES DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER SITUEES DANS L'EMPRISE DE LA ZAC DES HAUTS DE NESLES

ENQUETE PUBLIQUE
DU 28 septembre 2026
AU 12 octobre 2026 inclus

EpaMarne
8, avenue André-Marie Amère
77420 CHAMPS-SUR-MARNE

Table des matières

I. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE 3
II. NOTICE EXPLICATIVE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 3
1– Objet de l'enquête publique 3
III. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 13
3.1 – Lancement de l'enquête et information du public 13
3.2 – Déroulement de l'enquête publique 14
3.3 – Clôture de l'enquête et information du public 14
IV. LOCALISATION DES VOIRIES DES EMPRISES CONCERNEES 15
4.1 – Plan de situation 15
4.2 – Identification de l'emprise concernée 16
4.2.1 Etat existant avant travaux SGP et EpaMarne 16
4.2.2 Etat existant avant travaux SGP et EpaMarne avec emprise des lots cessibles 17
4.2.3 Orthophoto de l'état existant avant travaux SGP et EpaMarne 18
4.2.4 Plan projet d'aménagement 19
4.2.5 Localisation des lots 20
4.2.6 Plan défrichement / déboisement 21
4.2.7 Désaffectation et déclassement du domaine public lié aux travaux de la S.G.P pour la réalisation du tunnel métro Ligne 16 22
4.2.8 Plan parcellaire de la volumétrie – Volumes 2 23
4.2.9 Plans d'Etats Descriptifs de Division en Volume (EDDV) Volumes 2 Ligne 16 24
4.2.10 Plan parcellaire 31
4.2.11 Etat parcellaire 32
V. DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION : ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE TENANT COMPTE DE L'ALEA 33
5.1 – Contexte réglementaire 33
5.2 - Le projet 33
5.3 - Identification des emprises 34
5.4 - Motifs du déclassement anticipé 36
5.5 – Prise en compte de l'aléa pour l'opération 36
5.6 - Calendrier prévisionnel 36
5.6.1 – Déclassement immédiat 36
5.6.2 – Déclassement par anticipation 36
VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES 37
VII. REFERENCES REGLEMENTAIRES 37
Document supplémentaire 38

I. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le dossier de l'enquête publique unique comprend :
- La présente 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,
- 7 plans comportant l'indication d'une part des limites existantes des voiries, des parcelles riveraines et des futurs lots à développer,
- Un plan parcellaire en volume,
- 7 plans d'Etat Descriptif de Division en Volume (EDDV) Volume 2 Ligne 16,
- Un plan parcellaire,
- Un état parcellaire,
- Une appréciation sommaire des dépenses,
- Etude d'Impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

II. NOTICE EXPLICATIVE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1– Objet de l'enquête publique

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Les Hauts de Nesles » d'initiative d'EpaMarne, a été créée par arrêté préfectoral n° 2018/DDT/STAC/004 du 26 juillet 2018. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2022/DDT/STAC/002 du 20 juillet 2022.

Cette ZAC est située sur le territoire de la commune de Champs-sur-Marne, dans sa partie Nord-Ouest, dans le prolongement vers le Nord de la ZAC de la Haute Maison, au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne (CAPVM), dans le département de Seine-et-Marne.

La ZAC, qui s'étend sur un périmètre d'environ 27 Ha de tissu urbain (principalement constitué d'infrastructures routières, d'espaces boisés, d'espaces en friche et de bâtiments isolés et des emprises chantier des futures lignes 15 et 16 du métro du Grand Paris) vise à :

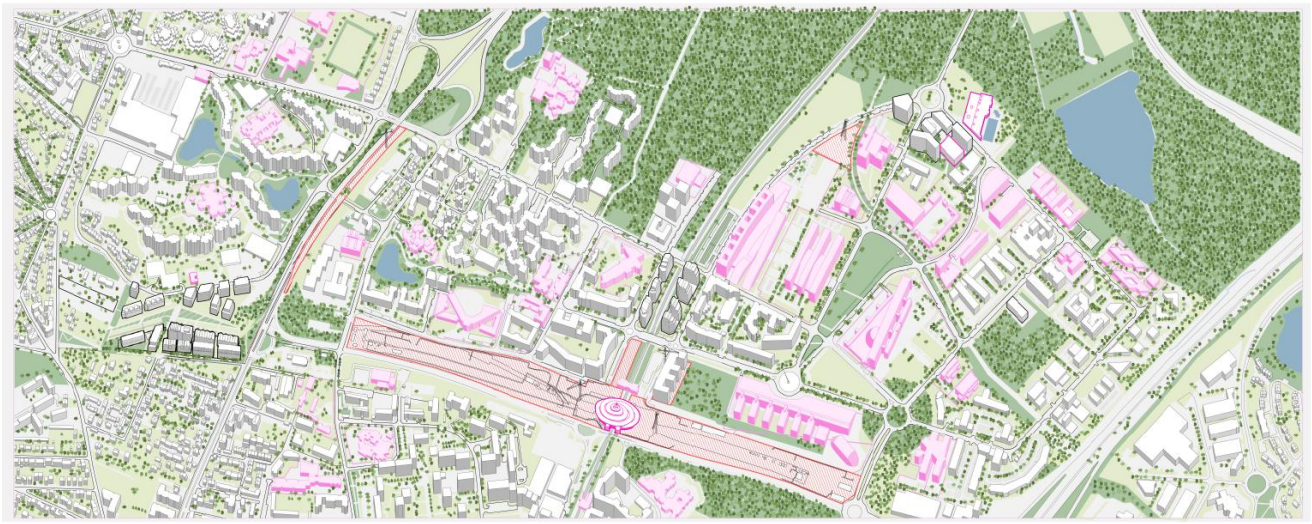
- Développer un quartier multifonctionnel à dominante résidentielle ;
- Accompagner l'arrivée de la gare du Grand Paris Express (lignes 15 et 16) ;
- Ouvrir le quartier des Hauts de Nesles sur le grand paysage des bords de Marne ;
- Mieux connecter les quartiers existants entre eux, en complétant la maille viaire et en ralentissant les flux sur la RD199 reconfigurée et devenue traversable pour les piétons.

La programmation de la ZAC Les Hauts de Nesles prévoit à terme :

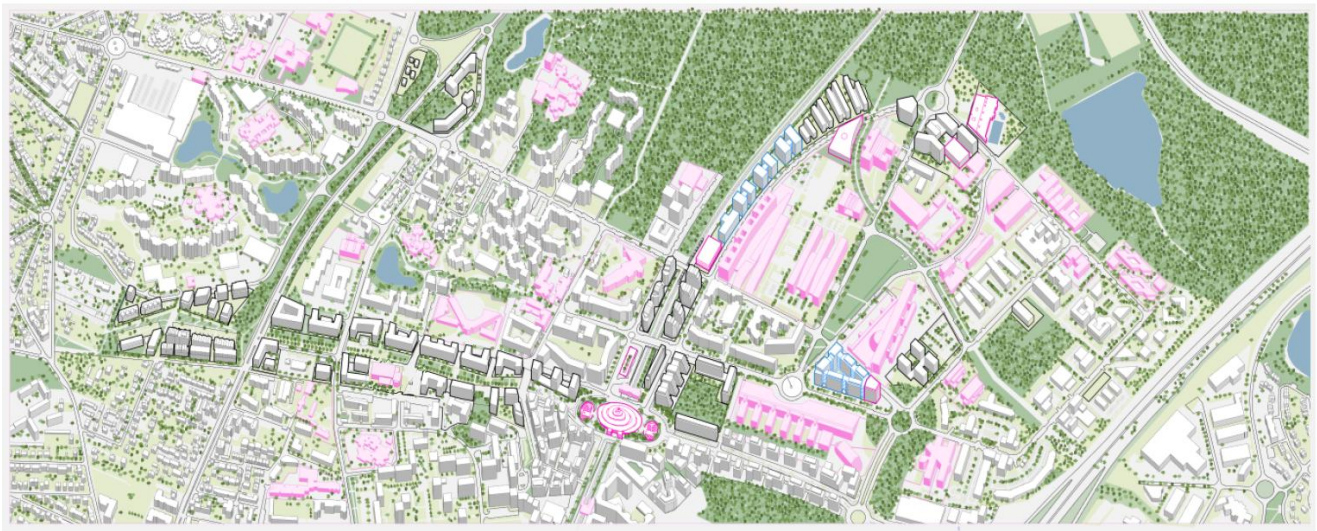
- Environ 2.250 logements familiaux neufs ;
- Environ 2.300m² de commerces ;
- Environ 200m² de locaux tertiaires en RDC ;
- La conservation de bâtiments existants (restaurant McDonald's, surpresseur BG08).


ZAC DES HAUTS DE NESLES
ZAC DE NOISY POLE GARE

La ZAC des Hauts de Nesles se constitue comme un nouveau quartier à dominante résidentielle qui se tisse entre les quartiers existants voisins, de la Marne au Pôle Gare et le long de la RD 199.



Axonométrie état existant



Axonométrie état futur projet



Perspective vers le nord

Par un arrêté préfectoral du 2 décembre 2021 (arrêté n°2021/35/DCSE/BPE/EXP), qui a abrogé et remplacé un arrêté du 23 novembre 2021, n°2021/34/DCSE/BPE/EXP, les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement ont été déclarés d'utilité publique, et les parcelles et droits réels nécessaires ont été rendus immédiatement cessibles au profit d'EpaMarne.

GRAND PARIS EXPRESS : Pole Gare, Ligne 15 Sud et Ligne 16

Au sein de la ZAC des Hauts de Nesles, deux grands projets d'infrastructures de transports sont en cours de réalisation.

La Ligne 15 Sud du Grand Paris Express a fait l'objet d'une D.U.P par décret n° 2014-1607 du 24 décembre 2014.
La ligne 16 du Grand Paris Express a fait l'objet d'une D.U.P par décret n° 2015-1791 du 28 décembre 2015.

Ces D.U.P poursuivent des finalités propres à la réalisation du métro du Grand Paris Express.

Ligne 15 Sud

La ligne enterrée n°15 du Grand Paris Express (GPE) doit permettre de relier la Défense au Bourget via le Sud de l'agglomération et l'est, notamment le Cluster Descartes. Les réflexions portées par la société du Grand Paris sur le tracé de la Ligne 15 ont abouti au choix d'une gare qui se situe au Sud-Ouest de la ZAC « Les Hauts de Nesles ». Elle doit entrer en fonction fin 2027.
Les volumes du tunnel de la Ligne 15 sud sont aujourd'hui propriété du Grand Paris Express (GPE).
Les volumes en surfaces sont restés une propriété EpaMarne.

Ligne 16

La Ligne 16 du Grand Paris Express (GPE) est composée de la section Saint-Denis-Pleyel / Le Bourget RER / Noisy-Champs. Elle s'étend sur une longueur d'environ 25 km et comporte un tronc commun d'environ 5,5 km avec la Ligne 17, entre les gares « Saint-Denis Pleyel » et « Le Bourget RER ».
Elle contribue au désenclavement de l'Est du département de Seine-Saint-Denis. Elle est en correspondance avec des radiales ferrées assurant la connexion avec la grande couronne (RER A, RER E, RER B, RER D, lignes Transilien) et permet une liaison directe vers les pôles du Bourget et de la Plaine Saint-Denis.

Les volumes du tunnel de la Ligne 16 ont fait l'objet de 7 Etats Descriptifs de Divisions en Volumes (EDDV) signés par EpaMarne le 2 septembre 2026 permettant de dissocier l'emprise stricto-sensu réservée au métro de la Ligne 16 et les volumes supérieurs destinés à être construits dans le cadre de la ZAC des Hauts de Nesles.
Les volumes 1 ont été cédés par EpaMarne à la SGP le 2 septembre 2026, tandis que les volumes 2 ont vocation à être conservés par EpaMarne en vue de leur cession à des tiers pour le développement de programmes immobiliers prévus par la ZAC.
Les lots de volume 2 sont classés de fait aujourd'hui dans le domaine public et doivent donc être déclassés dans le cadre de la présente enquête publique.

Par ailleurs, dans le cadre des travaux de la Ligne 15 et de la future gare de Champs/Noisy, il a été obtenu un arrêté inter-préfectoral de défrichement n°201632 – 0012 en date du 1 février 2016 portant autorisation de défrichement au profit de la SGP et mettant un terme au côté boisé des terrains d'assiette de la future Ligne 15 sud.

ZAC des Hauts de Nesles :

Le présent dossier de déclassement porte donc :

- D'une part, sur un certain nombre de volumes supérieurs de la Ligne 16, tel que précisé ci-dessus, qui ont fait l'objet d'EDDV ;
- D'autre part, sur des infrastructures de voiries et leurs accotements.

Sur ce second point, il est précisé que le Boulevard de Champy-Nesles, doit être reconfiguré et réaménagé dans le cadre de la ZAC des Hauts de Nesles comme la Rue Jean Wiener.
Cette reconfiguration doit permettre l'implantation de Lots à dominante résidentielle en bordure de l'accotement Ouest.
L'accotement Est nommé « Promenade de la Marne » est élargi, il recevra respectivement une noue pour le drainage longitudinal, une piste cyclable faisant partie du réseau vélo IDF, un cheminement piéton, une succession de jardins de pluie et une haie en pied des immeubles. Cet aménagement s'étale de la RD199 jusqu'au Pôle Gare.

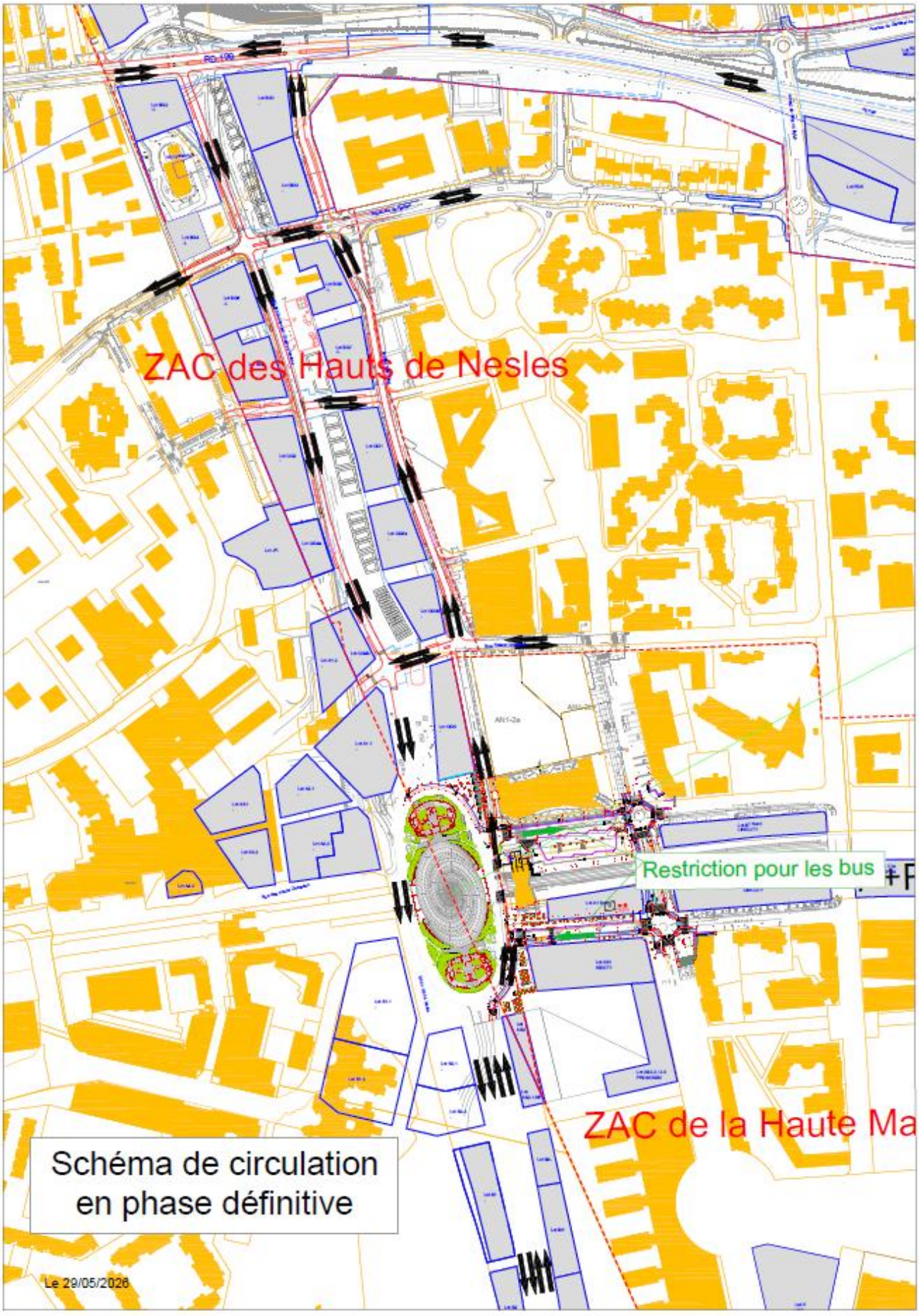
La circulation véhicules sur le Boulevard de Champy-Nesles est dans le sens montant de la RD199 vers le pôle gare.
Le sens retour s'effectue par la rue Jean Wiener dans le sens descendant du pôle gare vers la RD199 sur deux voies à simple sens également.
Les prolongements des rues Mandela, de l'allée des Marronniers et le Boulevard de Nesles permettront les échanges entre ces deux sens montant et descendant.
De son côté la rue Jean Wiener sera réaménagée dans le cadre de la mise en œuvre du plan guide de la ZAC Les Hauts de Nesles.
Dans sa partie Sud en liaison avec le pôle gare d'importants travaux sont nécessaires sur environ 50ml afin de raccorder la voirie à l'altimétrie définie par la SGP pour le Pôle gare. Côté UGAP les accès au bâtiment doivent être adaptés en parallèle de ce raccordement, des places de livraisons sont créés en accompagnement du fonctionnement de l'UGAP. Côté opposé sont créées : 3 places de stationnements dédiés à la RATP, ainsi que des stationnements pour les taxis et motos.

Au droit du croisement avec la rue Mandela, le carrefour est restructuré pour permettre le prolongement de la rue Mandela vers le nouveau quartier, les priorités véhicules et la gestion des traversées piétons sont gérées par de la signalisation lumineuse tricolore.

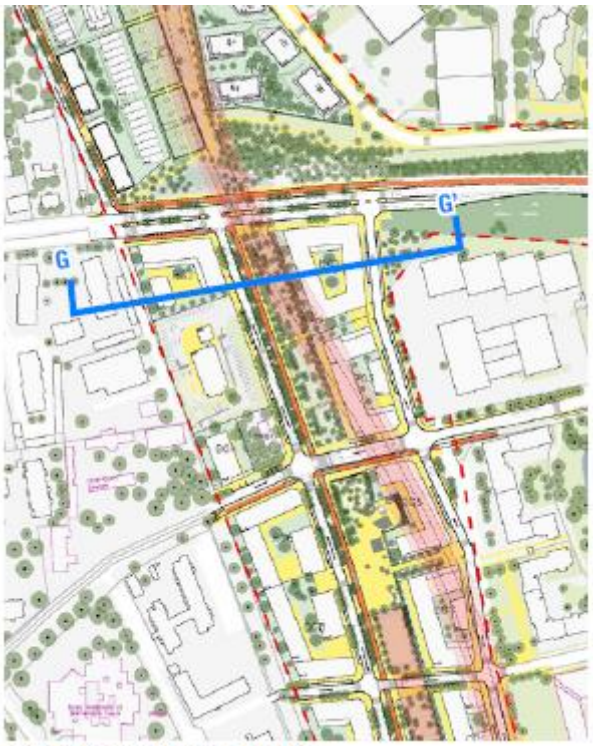
La rue suit son tracé d'origine vers le Nord sur 500ml jusqu'à une inflexion 80m avant le carrefour avec le Boulevard de Nesles. Comme pour la rue Mandela, le carrefour est restructuré pour permettre le prolongement de la rue Jean Wiener vers la RD199, les priorités véhicules et la gestion des traversées piétons sont gérées par de la signalisation lumineuse tricolore.

La section Nord de la rue Jean Wiener est entièrement créée sur 150ml pour permettre la jonction avec la RD199. Le piquage se fait sur le carrefour réalisé dans le cadre de la restructuration de la RD199.

Les accotements de la rue Jean Wiener sont composés essentiellement par un trottoir continu, des alternats de noues paysagères et de stationnements longitudinaux.
Ils sont entièrement requalifiés notamment aux abords des nouveau lots créés sur les emprises chantier de la SGP. Les venelles de part et d'autre de la rue sont reprises sur les trottoirs de la rue et assurent ainsi un maillage pour les continuités des circulations piétons. Les circulations cycles sont reportés sur la piste cyclable du réseau IDF située dans la promenade de la Marne.

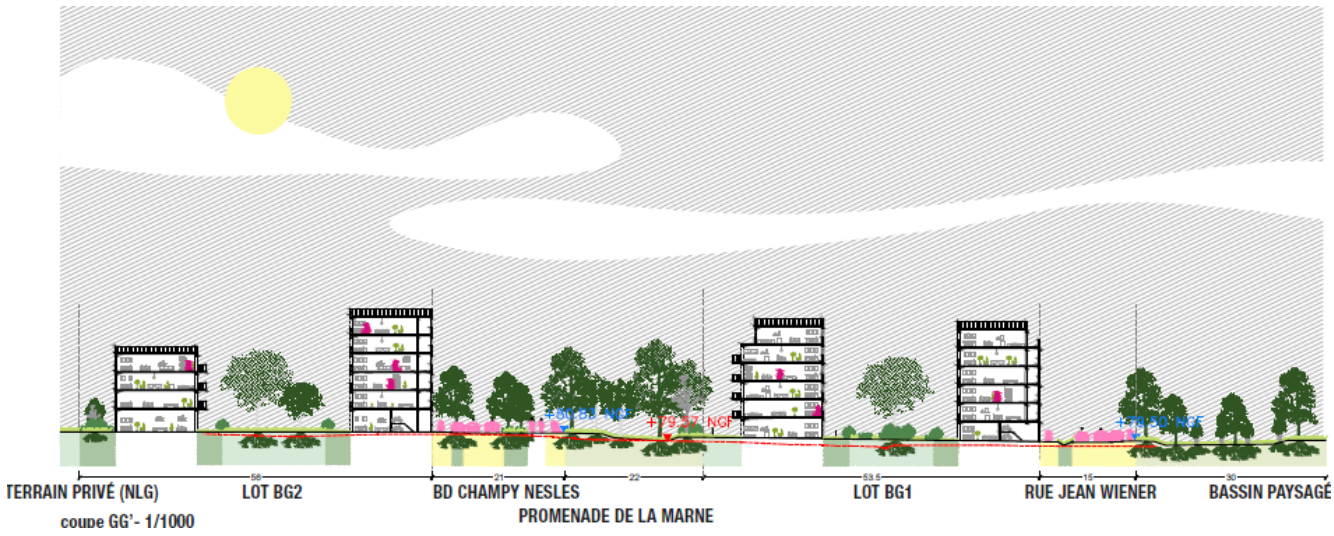


Plan de circulation à terme



extrait de plan guide - 1/1000

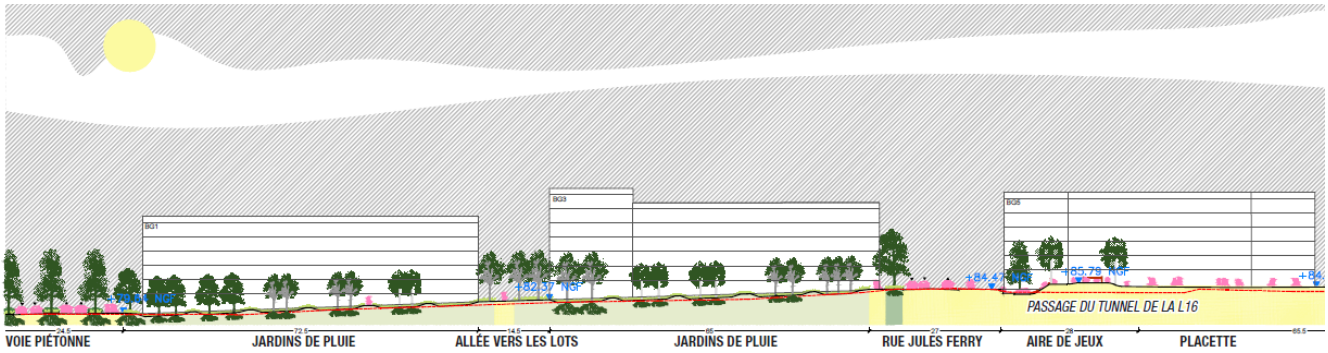
Coupe du secteur de la Promenade de la Marne



Coupe du secteur de la Promenade de la Marne (secteur nord)



extrait de plan guide - 1/1000



La requalification des espaces publics entraine une restructuration de la trame viaire avec une accessibilité optimisée vers et autour du pole gare. Les axes surdimensionnés sont réduits au profit de nouveaux usages partagés.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

1) Dans le cadre du présent dossier de déclassement il est nécessaire de déclasser dès à présent, du domaine public routier, les voiries sises dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de Nesles à Champs-sur-Marne correspondant :

- d'une part, aux 7 parcelles (AE240, AE241, AE264, AE266, AE244p1, AE271p1 et AE 243p1) d'une superficie totale de 5.501 m² ;

- et d'autre part, aux 7 lots de volume 2 correspondants aux Etats Descriptifs de Division en Volume (EDDV) de la Ligne 16 du Grand Paris Express (AE243 volume 2, AE269 volume 2, AE246 volume 2, AE248 volume 2, AE273 volume 2, AE247 volume 2 et AE233 volume 2) d'une base superficielle totale de 8.151m², signé par EpaMarne le 2 septembre 2026.

Les voiries concernées sont le boulevard de Champy-Nesles et la rue Jules Ferry.

La parcelle AE 244 est actuellement boisée et sera déboisée à l'automne 2026. L'arrêté préfectoral d'Autorisation Environnementale n°2021-25/DCSE/BPE/E du 9 novembre 2021 ne cible pas ce boisement dans le périmètre de protection des milieux et zones à phasage spécifique en phase chantier.

2) Dans le cadre du présent dossier de déclassement, il est nécessaire par ailleurs de déclasser par anticipation du domaine public routier les voiries sises dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de Nesles de Champs-sur-Marne correspondant aux 24 parcelles (AE243p2, AE244p2, AE271p2, AE269, AE267p, AE246p, AE249p, AE252p1, AE252p2, AE252p3, AE252p4, AE248p, AE250p, AE273p, AE274, AE272p1, AE272p2, AE247p, AE245p, AE234p, AE43p1, AE43p2, AE230p1 et AE230p2) d'une superficie totale de 22.612 m².

En effet, le déclassement de 24 parcelles affectées au domaine public et au domaine public routier doit être différé en attente des travaux d'aménagements et/ou de modifications de l'emprise des voiries.

Les voiries concernées sont le boulevard de Champy-Nesles et la rue Jules Ferry.

L'ensemble des 31 parcelles d'une superficie à déclasser et à déclasser par anticipation d'environ 28.113 m² et les 7 parcelles correspondant aux Etats Descriptifs de Division en Volume des 7 volumes 2 de la Ligne 16 du métro du Grand Paris Express d'une superficie totale d'environ 8.151 m² à déclasser sont propriétés d'EpaMarne. L'ensemble de ces parcelles et les bases superficielles de ces volumes représentent une superficie totale de 36.264 m².

Dès lors qu'une personne publique souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, elle doit désaffecter puis déclasser lesdits biens préalablement à leur cession.

La conséquence de la désaffectation est de devoir fermer les espaces publics. Toutefois, il est parfois nécessaire, dans l'intérêt des usagers, de laisser accès à ces espaces.

La désaffectation de ces emprises, c'est-à-dire la fermeture de ces axes très passants, entrainerait des problématiques de circulation très importantes pour les usagers, c'est pourquoi, il convient d'utiliser la procédure de déclassement par anticipation.

L'intérêt de l'opération d'aménagement et les nécessités d'un maintien à court terme de l'affectation à l'usage direct du public conduit à retenir la procédure dite de déclassement anticipé pour certaines emprises de voirie. Le déclassement effectif de celles-ci est reporté au plus tard fin 2032 sans préjudice d'une possible prolongation jusqu'à six ans, en l'état des textes actuels.

En application de l'article L2111-1 du Code de la Propriété des Personnes Publiques ci-après littéralement repris :

« *Sous réserve de dispositions législatives spéciales,* l*e domaine public des personnes publiques visées à l'article L1est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'extension des missions de ce service public ».*

Et de l'article L2141-2 du Code de la Propriété des Personnes Publiques qui prévoit ce qui suit :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège (…) »

Conformément au code de la voirie routière, ces voies étant ouvertes à la circulation, il convient de les déclasser avant leur cession et d'organiser une enquête publique de déclassement.

Par ailleurs, les Lignes 15 et 16 du tunnel du Grand Paris Express passent en tréfonds :
EpaMarne est propriétaire des volumes supérieurs pour la Ligne 15, cette partie n'est pas concernée par la présente enquête.

Les volumes du tunnel de la Ligne 16 ont fait l'objet de 7 Etats Descriptifs de Divisions en Volumes (EDDV) signés par EpaMarne le 2 septembre 2026 permettant de dissocier l'emprise stricto-sensu destinée au métro de la Ligne 16 et les volumes supérieurs destinés à être construits dans le cadre de la ZAC des Hauts de Nesles.
Les volumes 1 ont été cédés par EpaMarne à la SGP le 2 septembre 2026, tandis que les volumes 2 ont vocation à être conservés par EpaMarne en vue de leur cession à des tiers pour le développement de programmes immobiliers prévus par la ZAC.
Les lots de volume 2 sont classés de fait dans le domaine public et doivent donc être déclassés par la présente enquête.

L'enquête publique réalisée est également mise à profit pour déclasser un certain nombre de parcelles ou de volumes faisant partie du domaine public d'EpaMarne.

III.LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure d'enquête se déroule de la manière suivante :

3.1 – Lancement de l'enquête et information du public

Par décision n° 2026-016 en date 11/08/2026 Monsieur le Directeur Général par intérim de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique. Cette décision précise l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Il désigne un commissaire enquêteur choisi sur la liste d'aptitude du département de la Seine-et-Marne. La décision ainsi qu'un avis d'enquête publique ont été affichés au siège de l'enquête en Mairie de Champs-sur-Marne, ainsi qu'au siège d'EpaMarne.
Un avis d'enquête publique a également été affiché sur les parcelles concernées. Cet avis a également fait l'objet d'une publication dans la rubrique « annonces légales » de deux journaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.
Ces modalités ont pour objet de permettre au public d'être informé de l'enquête et des modalités de son déroulement.

3.2 – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique aura lieu du 28 septembre 2026 à partir de 9h au 12 octobre 2026 à 17h soit quinze jours consécutifs, conformément à l'article R.141-4 du Code de la voirie routière.
L'autorité responsable de la procédure est EpaMarne, représenté par son Directeur Général par intérim, Monsieur Jean Baptiste REY.

L'avis relatif à l'enquête publique a été affiché en Mairie de Champs-sur-Marne, au siège d'EpaMarne ainsi qu'au niveau des voiries et ce, depuis le 11 septembre 2026, soit plus de quinze jours au moins avant le début de cette enquête publique.

Le présent dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été déposés à la Mairie, 1 rue de la Mairie -77420 Champs-sur-Marne siège de l'enquête publique, et seront consultables pendant quinze jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture au public, du 28 septembre 2026 au 12 octobre 2026 inclus, à savoir :

Lundi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Mardi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Mercredi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Jeudi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Vendredi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Samedi	9h à 12h

Monsieur Alain LEGOUHY, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Champs-sur-Marne, 1 rue de la Mairie aux dates et horaires suivants :

- Lundi 28 septembre 2026 de 9h à 12h,
- Samedi 3 octobre 2026 de 9h à 12h,
- Lundi 12 octobre 2026 de 14h à 17h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :
- sur le registre d'enquête mis à disposition à l'accueil de la mairie de Champs-sur-Marne,
- par courriels à l'adresse mail suivante : enquetepublique@epa-marnelavallee.fr.
  Dans ce cas, noter en objet du courriel « « Enquête publique déclassement du domaine public –Hauts de Nesles– pour le commissaire enquêteur ».
- ou les adresser par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à : Mairie de Champs-sur-Marne - 1 Rue de la Marie - 77420 CHAMPS-SUR-MARNE.

Le présent dossier a également été mis à disposition sur le site internet EpaMarne : www.epamarne-epafrance.fr.

3.3 – Clôture de l'enquête et information du public

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels éventuellement reçus sont joints au registre.

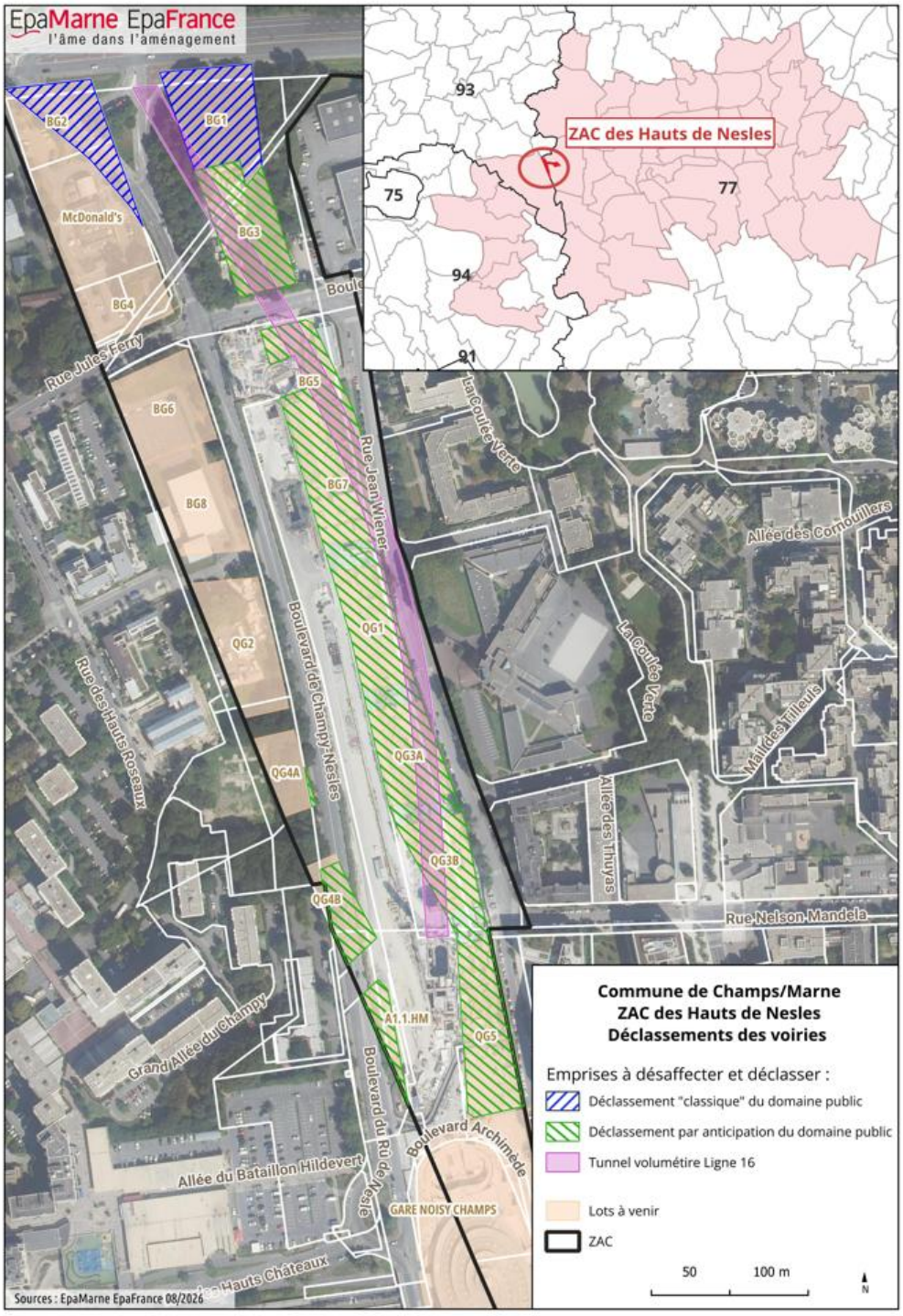
Dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet au Directeur Général par intérim EpaMarne son rapport, ses conclusions motivées et avis. Ce rapport est laissé à la disposition du public, en mairie de Champs-sur-Marne, pour une durée d'un an.

Le conseil d'administration EpaMarne de novembre 2026, pourra alors se prononcer sur le déclassement immédiat des emprises concernées correspondant aux 7 parcelles (AE240, AE241, AE264, AE266, AE244p1, AE271p1 et AE 243p1) d'une superficie totale de 5.501 m², et, aux 7 lots de volume 2 correspondants aux Etats Descriptifs de Division en Volume de la Ligne 16 du Grand Paris Express (AE243 volume 2, AE269 volume 2, AE246 volume 2, AE248 volume 2, AE273 volume 2, AE247 volume 2 et AE233 volume 2) d'une base superficielle totale de 8.151m².

En ce qui concerne le déclassement par anticipation des 24 parcelles AE243p2, AE244p2, AE271p2, AE269, AE267p, AE246p, AE249p, AE252p1, AE252p2, AE252p3, AE252p4, AE248p, AE250p, AE273p, AE274, AE272p1, AE272p2, AE247p, AE245p, AE234p, AE43p1, AE43p2, AE230p1 et AE230p2 d'une superficie totale de 22.612 m², le déclassement s'effectuera au fur et à mesure des différentes phases d'aménagement prévues et cela jusqu'en novembre 2032 au plus tard.

IV. LOCALISATION DES VOIRIES DES EMPRISES CONCERNEES

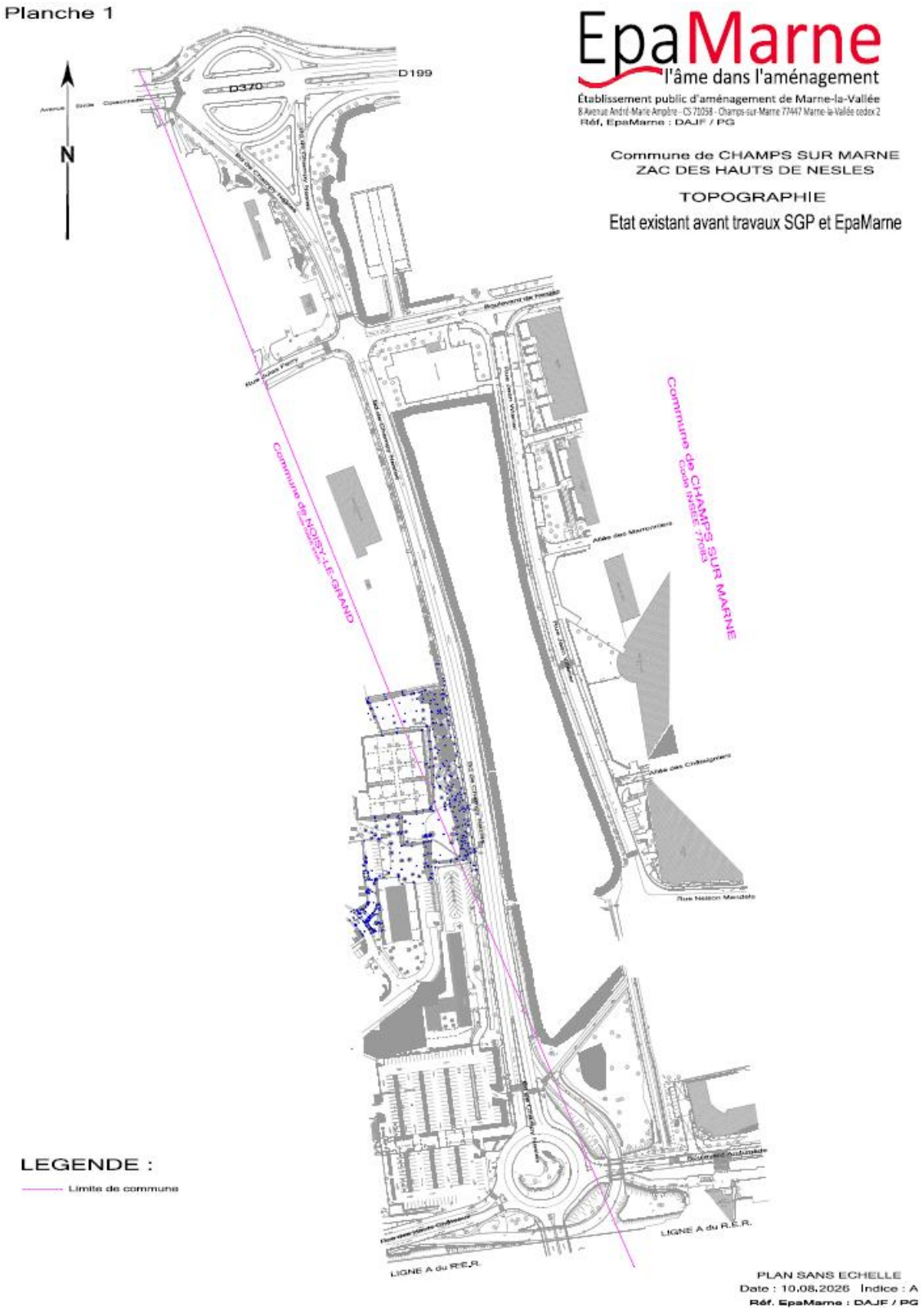
4.1 – Plan de situation



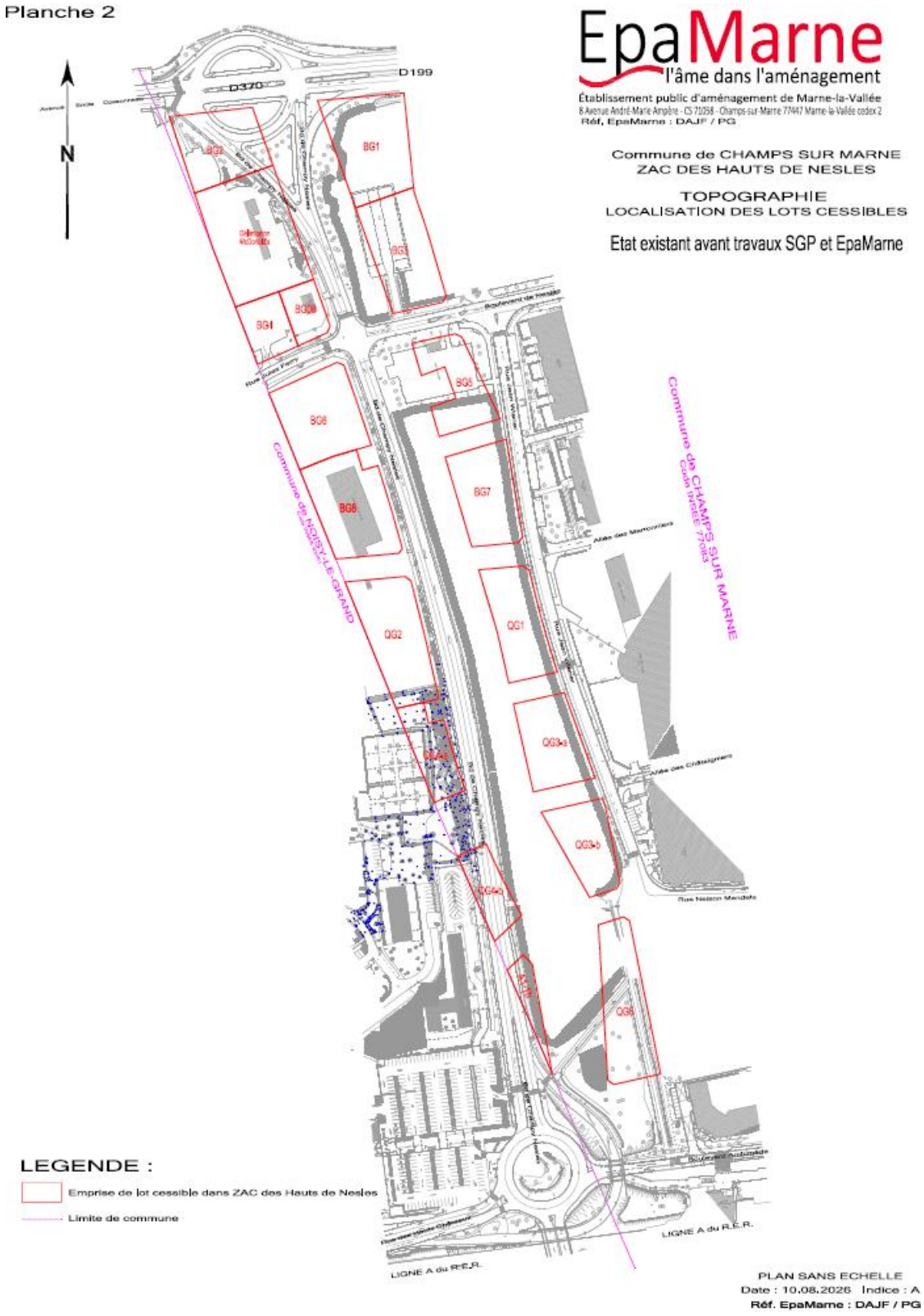
4.2 – Identification de l'emprise concernée

Vous trouverez ci-dessous différents plans retraçant l'historique de l'emprise avant mise à l'enquête ainsi que des plans pour aider à la compréhension du projet de déclassement par EpaMarne. Cela concerne les planches 1 à 7.

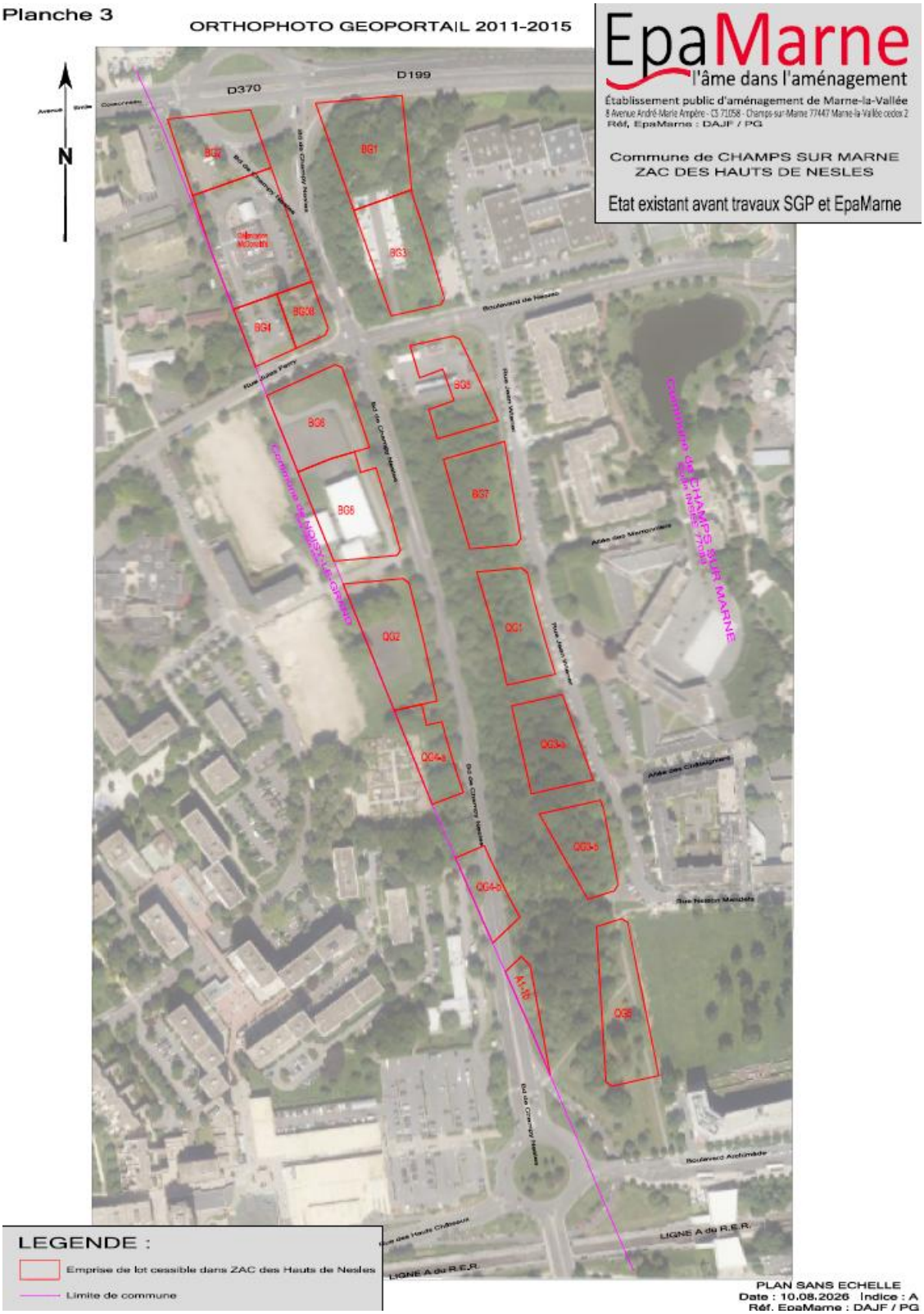
4.2.1 Etat existant avant travaux SGP et EpaMarne



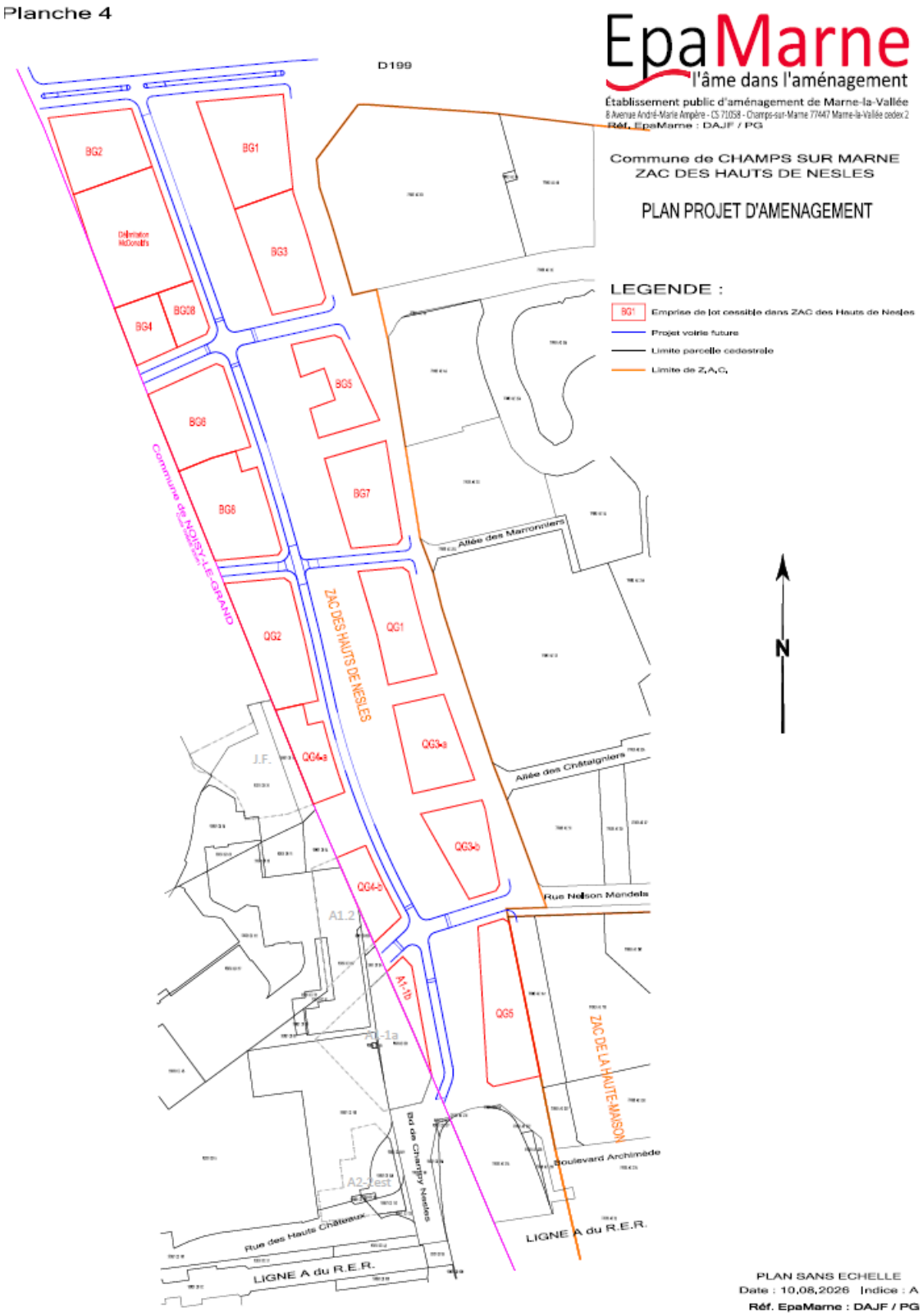
4.2.2 Etat existant avant travaux SGP et EpaMarne avec emprise des lots cessibles



4.2.3 Orthophoto de l’état existant avant travaux SGP et EpaMarne



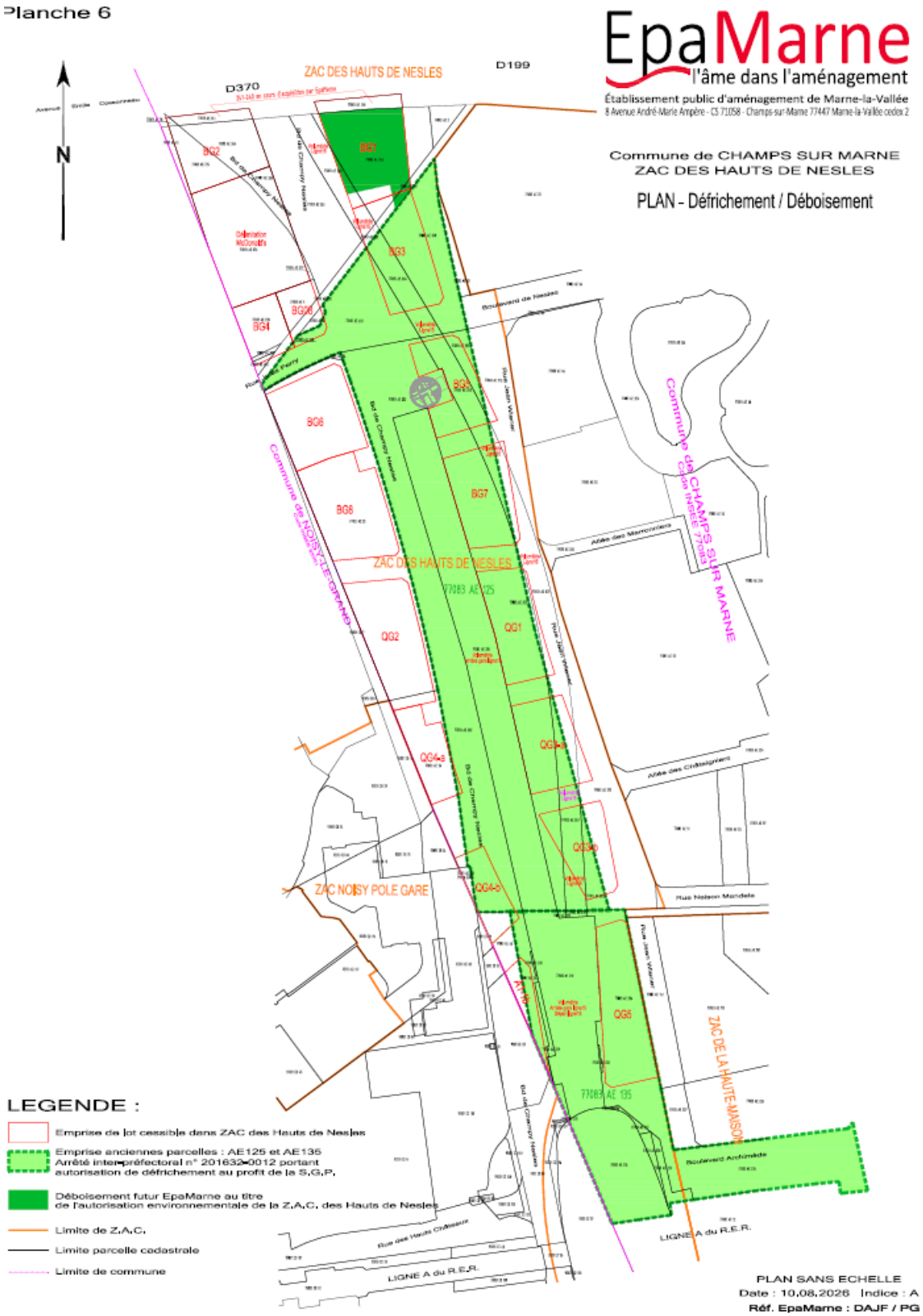
4.2.4 Plan projet d'aménagement



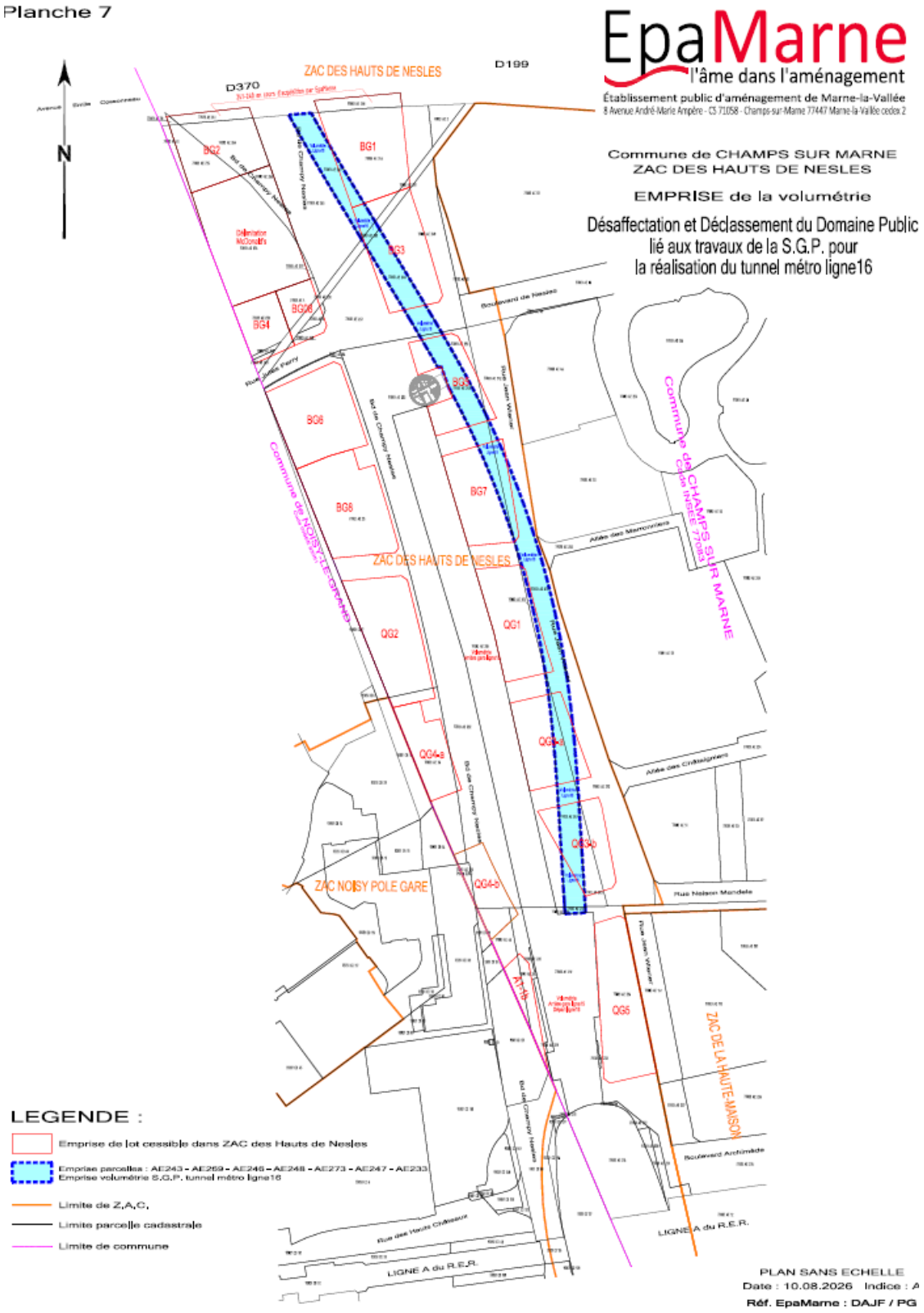
4.2.5 Localisation des lots



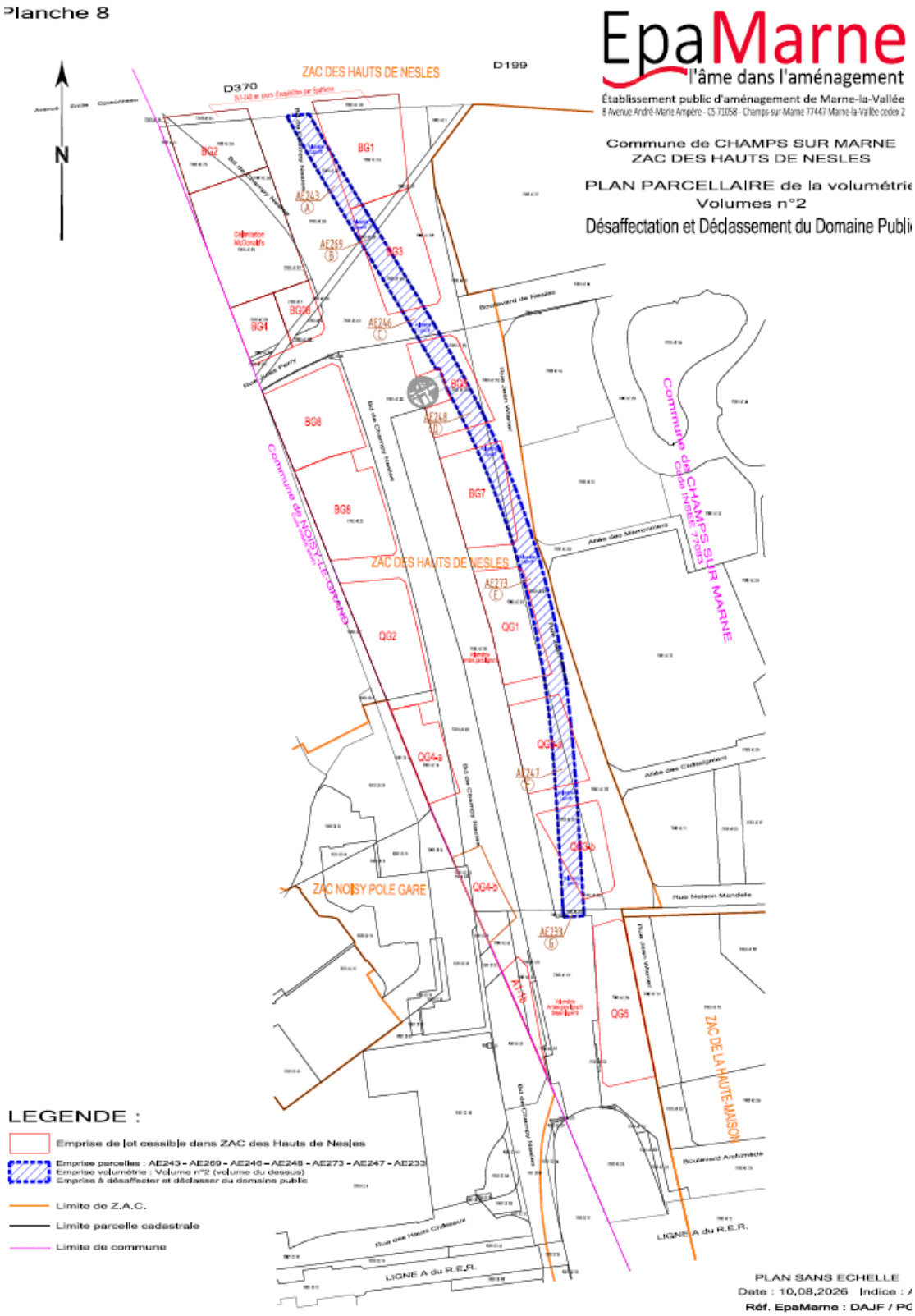
4.2.6 Plan défrichement / déboisement



4.2.7 Désaffectation et déclassement du domaine public lié aux travaux de la S.G.P pour la réalisation du tunnel métro Ligne 16

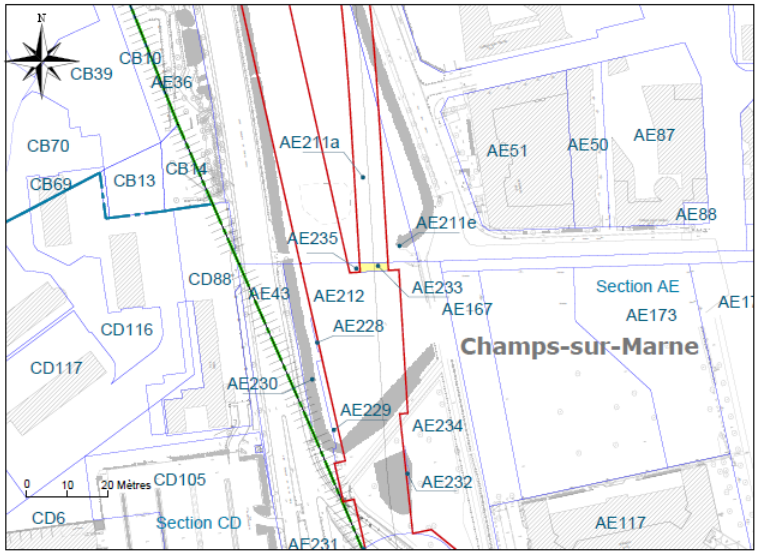


4.2.8 Plan parcellaire de la volumétrie – Volumes 2



4.2.9 Plans d'Etats Descriptifs de Division en Volume (EDDV) Volumes 2 Ligne 16

N°1 : Plan de Masse 1/1000



N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- rue nelson mandela- Section AE n°233 - Contenance 61ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	61	81,1 m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Surplus	61	Non délimitée	81,1 m	Jaune

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP – Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

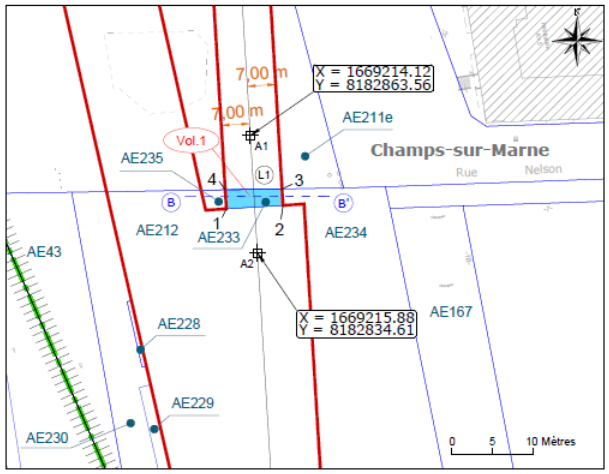
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Folio	Indice
ATGT	11LOTXMSIXX	XXX	FON	HPH	212	60174 02/09/2025	a 4

Echelle : 1/500 Ft: A3 Coordonnées :RGF Lambert 93 Nivellement : NGF IGN 69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/500

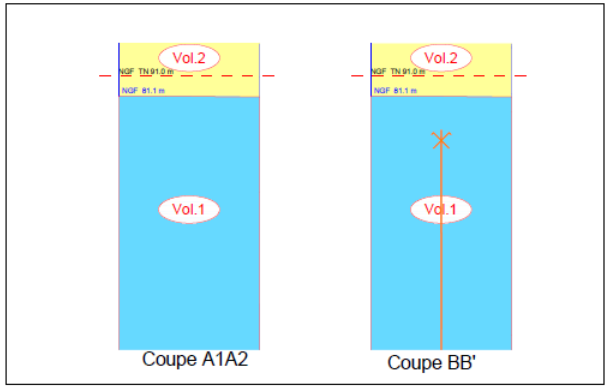


NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

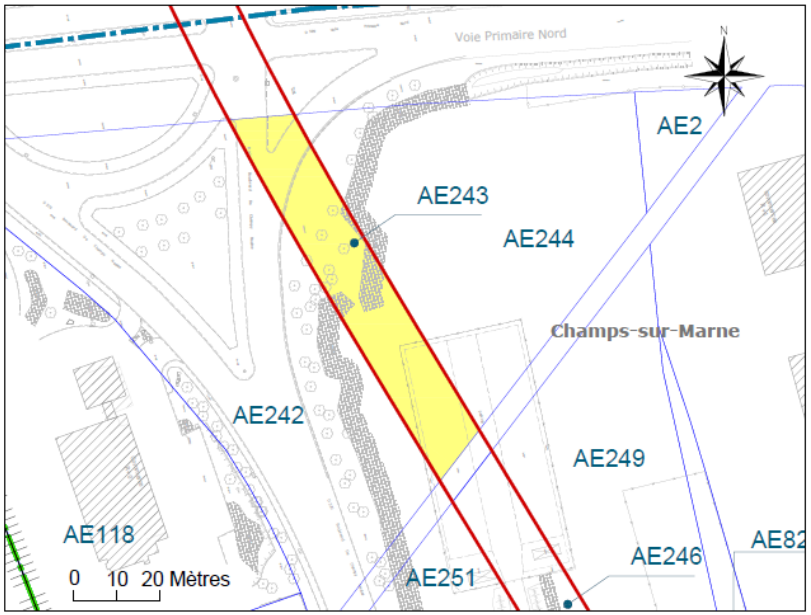
- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD 28 Numéro de parcelle
- R1 Partie de l'axe définie par une courbe (3 points)
- A1 Géoréférencement du tracé
- 1 Sommet du Volume, fraction de la parcelle en tréfonds
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- L1 Partie de l'axe définie par une droite (2 points)

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD ALTI. Représentations et valeurs indicatives

N°1 : Plan de Masse 1/1000



N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- bd de champy nesles- Section AE n°243 - Contenance 12a 80ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	1280	62,6m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Surplus	1280	Non délimitée	62,6m	Jaune

Altimétrie : NGF, système IGN69

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP - Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

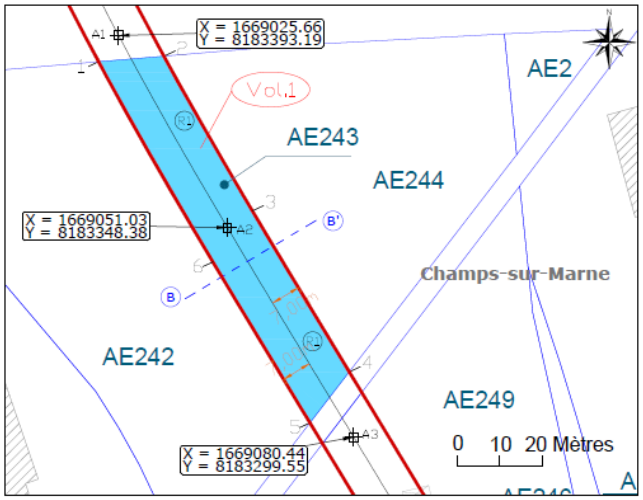
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Folio	Indice
ATGT	11LOTXMSXX	XXX	FON	HPH	212	60174 09/10/2025	a 1

Echelle : 1/1000 | Ft: A3 | Coordonnées :RGF Lambert 93 | Nivellement : NGF IGN 69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/1000

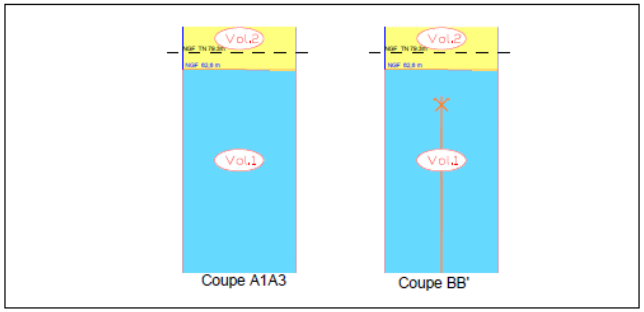


NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

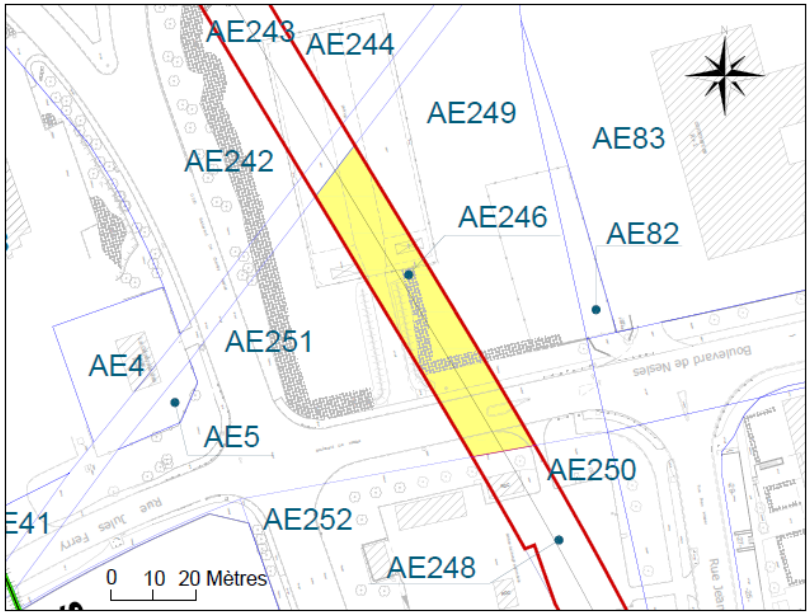
- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD28 Numéro de parcelle
- L1 Partie du tracé définie par une droite (2 points)
- A1 Géoréférencement du tracé
- 1 Sommet du Volume 1, fraction de la parcelle en tréfonds
- A Sommet de périmètre
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- R1 Partie du tracé définie par un arc (3 points)

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD TOPO. Représentations et valeurs indicatives.

N°1 : Plan de Masse 1/1000



N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- bd de champy nesles- Section AE n°246 - Contenance 10a 68ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	1068	71,3m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Surplus	1068	Non délimitée	71,3m	Jaune

Altimétrie : NGF, système IGN69

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP - Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

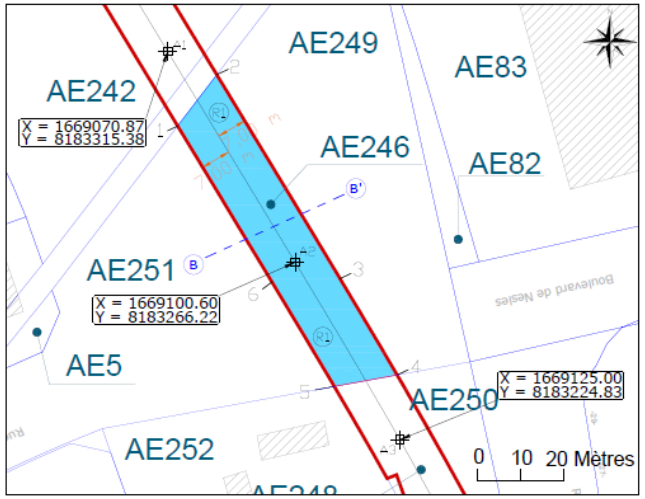
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Folio	Indice
ATGT	11LOTXMSXX	XXX	FON	HPH	212	60174 06/10/2025	a 1

Echelle : 1/1000 Ft: A3 Coordonnées :RGF Lambert 93 Nivellement : NGF IGN 69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/1000

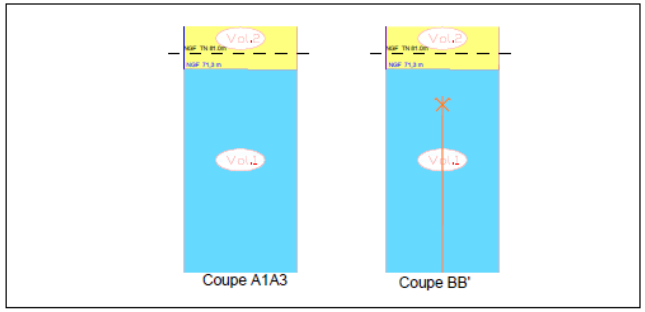


NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

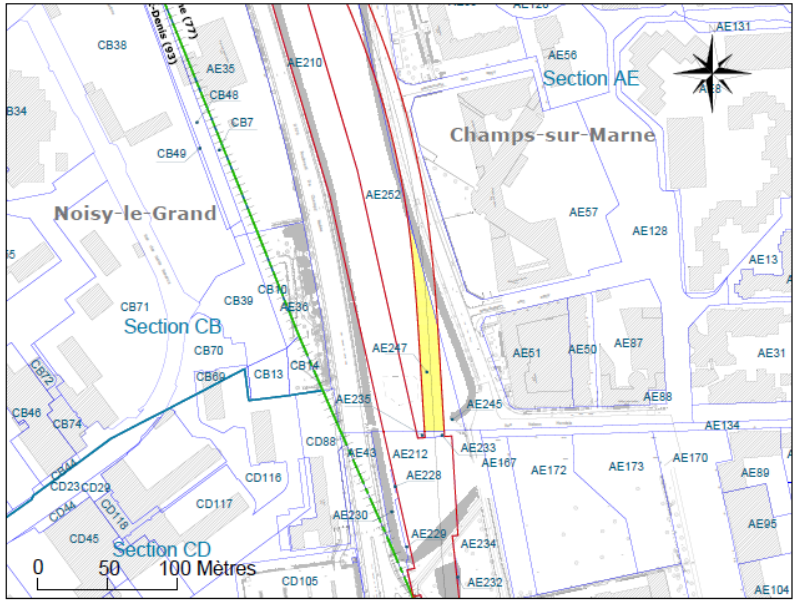
- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD28 Numéro de parcelle
- L1 Partie du tracé définie par une droite (2 points)
- A1 Géoréférencement du tracé
- 1 Sommet du Volume 1, fraction de la parcelle en tréfonds
- A Sommet de périmètre
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- R1 Partie du tracé définie par un arc (3 points)

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD TOPO. Représentations et valeurs indicatives.

N°1 : Plan de Masse 1/3000



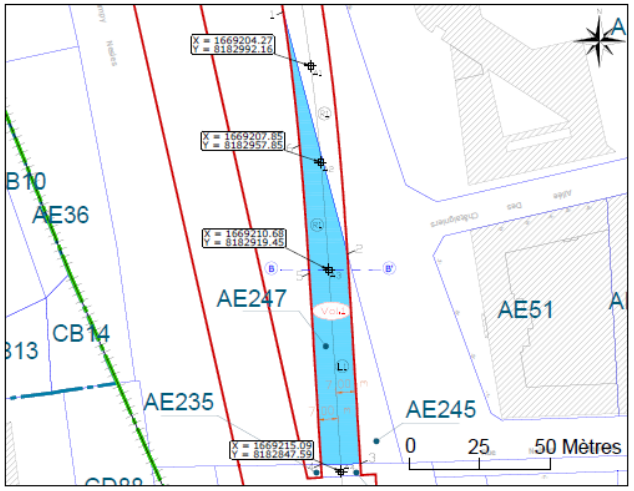
N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- bd de champy nesles- Section AE n°247 - Contenance 15a 98ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	1598	81,0 m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Emprise SGP	1598	Non délimitée	81,0 m	Jaune

Altimétrie : NGF, système IGN69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/1500

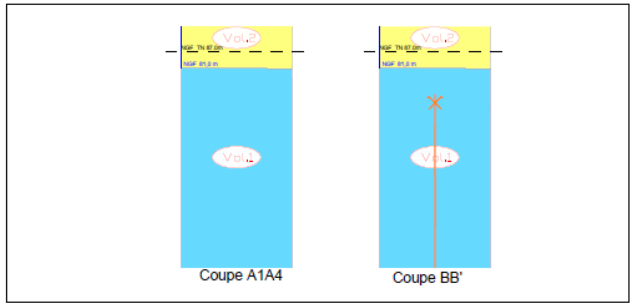


NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD28 Numéro de parcelle
- L1 Partie du tracé définie par une droite (2 points)
- A1 Géoréférencement du tracé
- Sommet du Volume 1, fraction de la parcelle en tréfonds
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- R1 Partie du tracé définie par un arc (3 points)

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD TOPO. Représentations et valeurs indicatives.

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP - Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

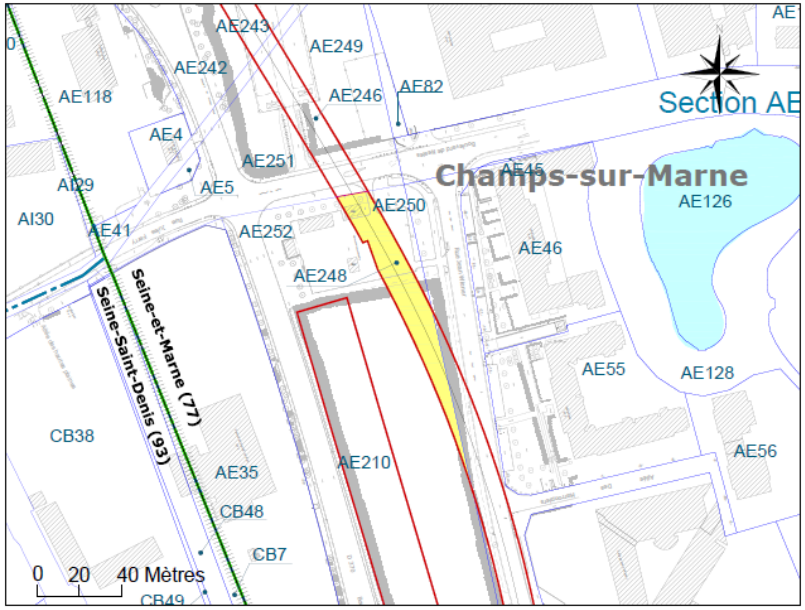
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Folio	Indice
ATGT	11LOTXMSXX	XXX	FON	HPH	212	60174 09/10/2025	B 1

Echelle : 1/1500 | Ft: A3 | Coordonnées : RGF Lambert 93 | Nivellement : NGF IGN 69

N°1 : Plan de Masse 1/2000



N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- bd de champy nesles- Section AE n°248 - Contenance 14a 09ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	1409	71,3m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Surplus	1409	Non délimitée	71,3m	Jaune

Altimétrie : NGF, système IGN69

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP - Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

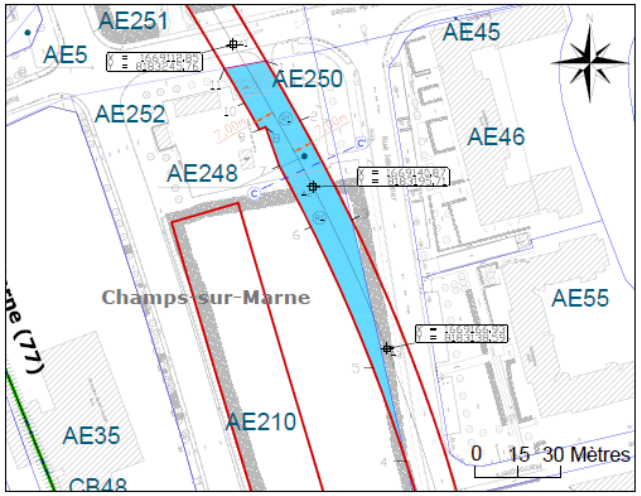
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Folio	Indice
ATGT	11LOTXMSXX	XXX	FON	HPH	212	60174 06/10/2025	a 1

Echelle : 1/1500 | Ft: A3 | Coordonnées : RGF Lambert 93 | Nivellement : NGF IGN 69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/1500

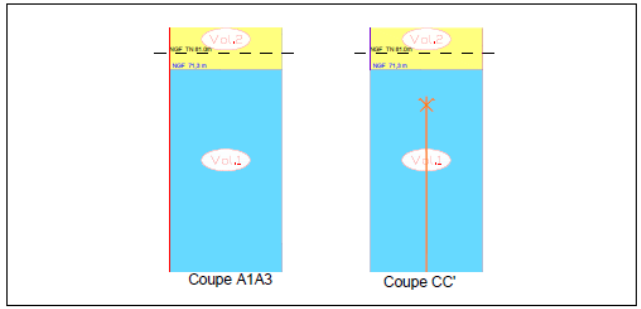


NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

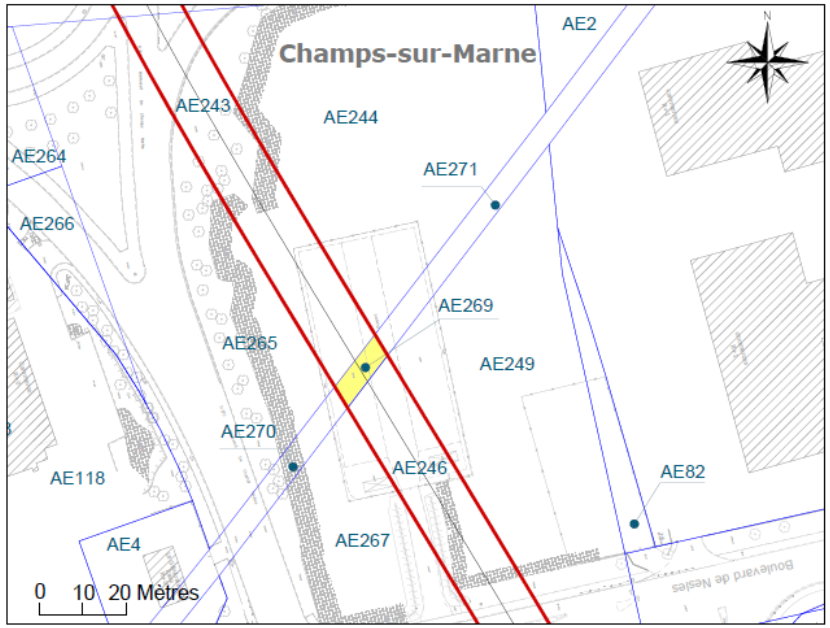
- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD28 Numéro de parcelle
- L1 Partie du tracé définie par une droite (2 points)
- A1 Géoréférencement du tracé
- 1 Sommet du Volume 1, fraction de la parcelle en tréfonds
- A Sommet de périmètre
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- R1 Partie du tracé définie par un arc (3 points)

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD TOPO. Représentations et valeurs indicatives.

N°1 : Plan de Masse 1/1000



N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- LA MARECHALE- Section AE n°269 - Contenance 79ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	79	62,7m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Surplus	79	Non délimitée	62,7m	Jaune

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP - Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

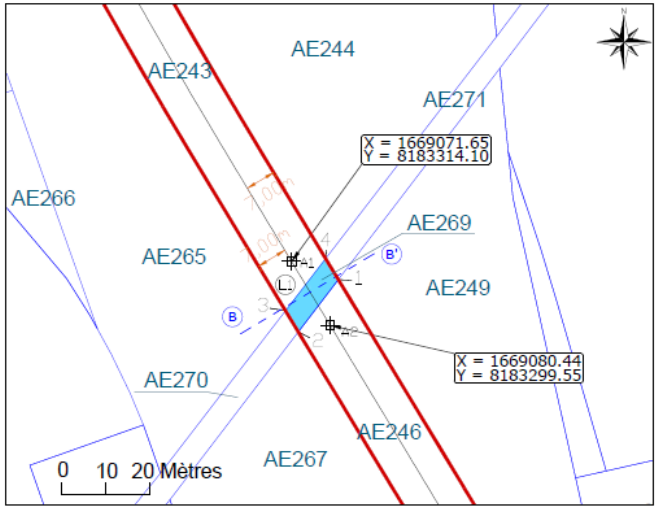
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Rdlo	Indice
ATGT	11LOTXMSXX	XXX	FON	HPH	212	60174 06/02/2026	a 1

Echelle : 1/1000 | Ft: A3 | Coordonnées :RGF Lambert 93 | Nivellement : NGF IGN 69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/1000



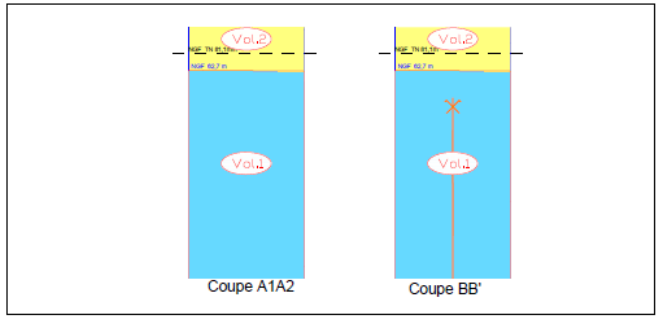
NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD28 Numéro de parcelle
- L1 Partie du tracé définie par une droite (2 points)
- A1 Géoréférencement du tracé
- 1 Sommet du Volume 1, fraction de la parcelle en tréfonds
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- R1 Partie du tracé définie par un arc (3 points)

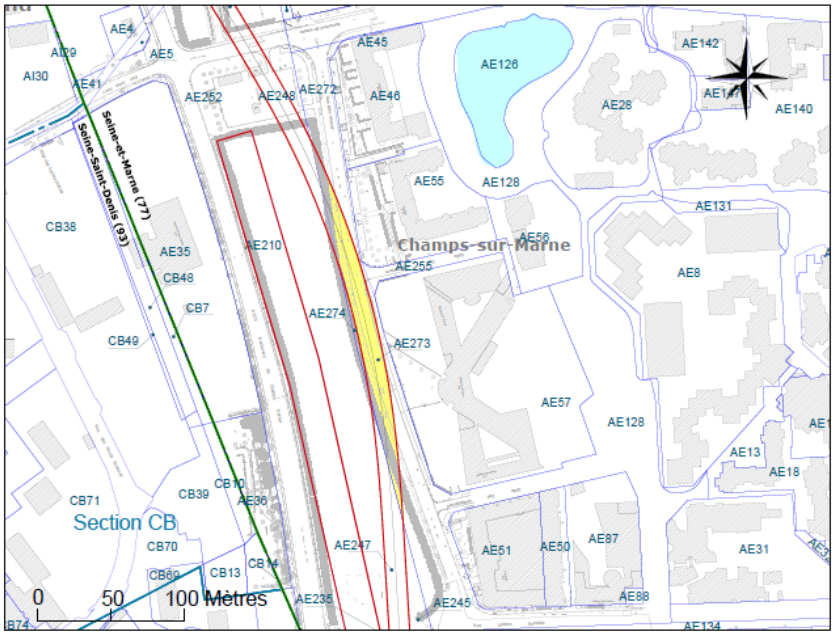
Altimétrie : NGF, système IGN69

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD TOPO. Représentations et valeurs indicatives.

N°1 : Plan de Masse 1/3000



N°2 : Etat Descriptif de Division en Volumes

Champs-sur-Marne- bd de champy nesles- Section AE n°273 - Contenance 26a 56ca

N° de Volume	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Description du volume			
				Base (m²)	Cotes Altimétriques (NGF)		Teinte
					Supérieure	Inférieure	
1	-	Tréfonds	Emprise SGP	2656	78,5m	Non délimitée	Bleue
2	-	Tréfonds et espace aérien	Surplus	2656	Non délimitée	78,5m	Jaune

Altimétrie : NGF, système IGN69

MAITRISE D'OUVRAGE
Société des Grands Projets
2-4, Mail de la Petite Espagne
93200 SAINT-DENIS

Réseau de transport public du Grand Paris

Etat Descriptif de Division en Volumes

Ce document est la propriété de la SGP - Toutes reproduction et communication sont interdites sans autorisation

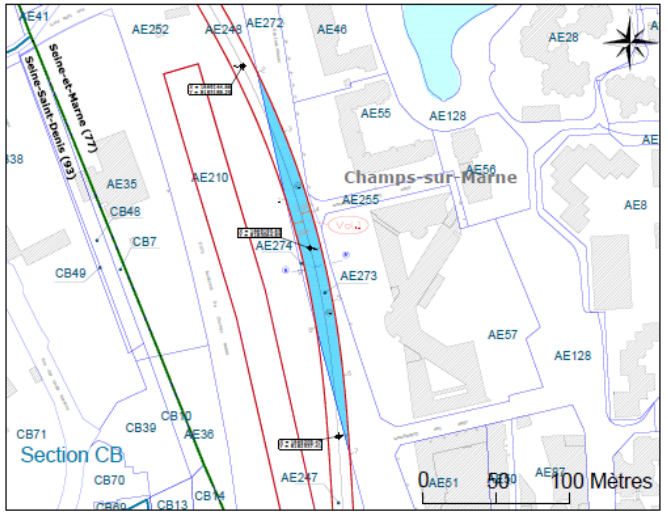
MANDATAIRE:
SEGAT
31, rue Etienne Marey
75020 PARIS
Tel : 01 43 15 85 00

EMETTEUR:
ATGT Géomètre-Expert
2, rue de la Mare à Tissier
91280 ST PIERRE DU PERRAY
Tel : 01 69 13 80 00

Emetteur	N° de marché	N° SGP	Spécialité	Phase	Type de document	N° de plan et Rello	Indice
ATGT	11LOTXMSXX	XXX	FON	HPH	212	60174 06/02/2026	a 1

Echelle : 1/3000 Ft: A3 Coordonnées : RGF Lambert 93 Nivellement : NGF IGN 69

N°3 : Plan en Tréfonds 1/3000

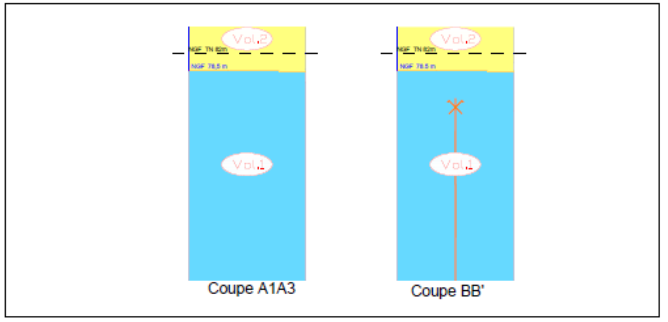


NB : EDDV sans valeur de délimitation du périmètre du terrain, ni bornage.

Légende

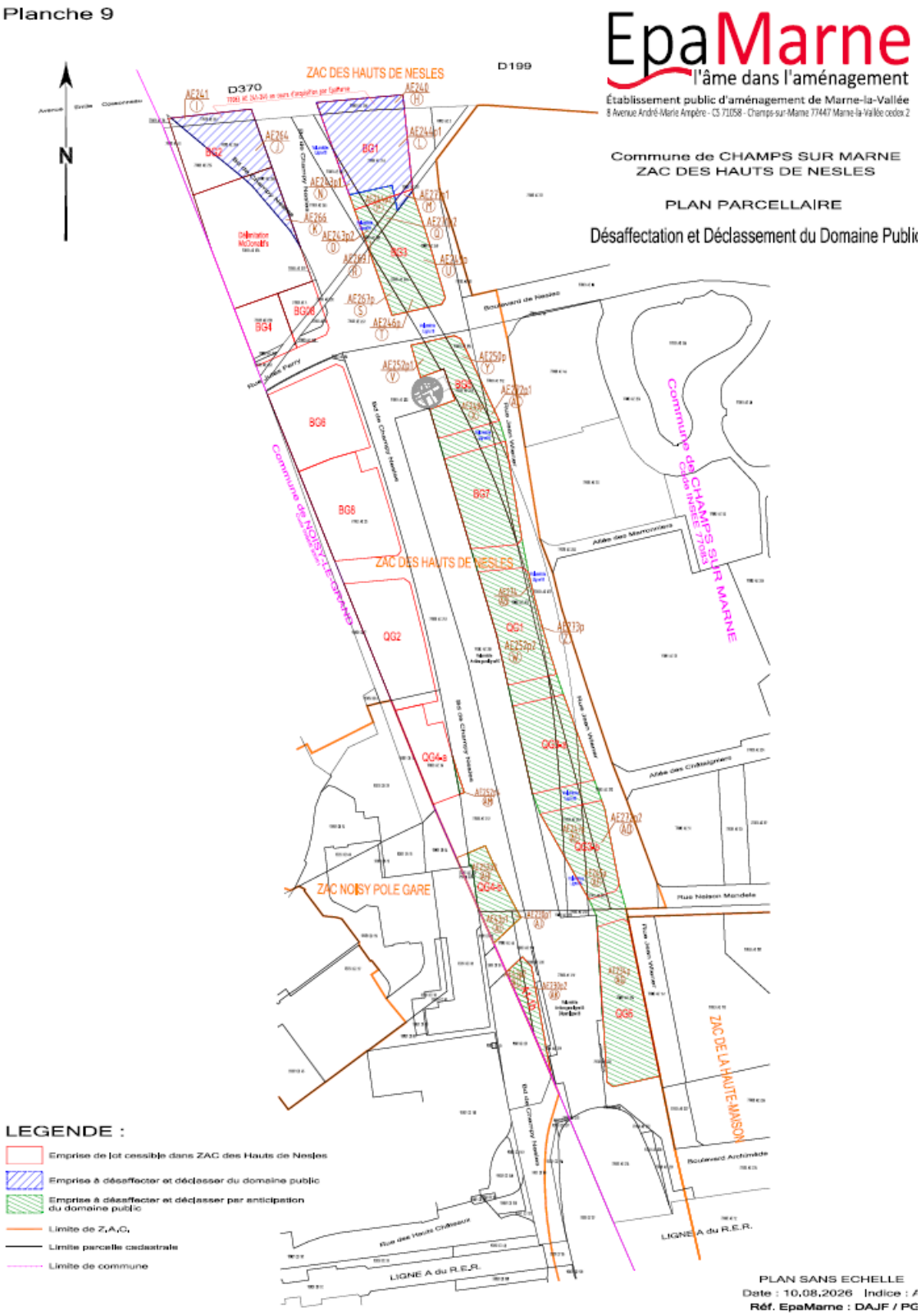
- Emprise du projet
- Limite parcellaire
- Axe de la coupe
- Axe du tracé du projet
- AD28 Numéro de parcelle
- L1 Partie du tracé définie par une droite (2 points)
- A1 Géoréférencement du tracé Sommet du Volume 1, fraction de la parcelle en tréfonds
- Vol.1 N° de volume
- 7,00 m Cotation graphique
- R1 Partie du tracé définie par un arc (3 points)

N°4 : Coupes



NB : Cotes NGF Terrain Naturel issues de la BD TOPO. Représentations et valeurs indicatives.

4.2.10 Plan parcellaire



4.2.11 Etat parcellaire

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES ET FONCIERES

ETAT PARCELLAIRE

Date de création : 10 août 2026
Commune de : CHAMPS-SUR-MARNE 77420
Localisation : ZAC DES HAUTS DE NESLES

Nature de l'opération : DESAFFECTATION DECLASSEMENT

LEGENDE COULEUR :

Emprise à désaffecter et déclasser du domaine public
Emprise à désaffecter et déclasser par anticipation du domaine public

Réf dossier EPA : DAJF / FM / PG

Nature du foncier	Ilot	Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale	Renseignements tirés de la matrice cadastrale				Superficie totale			Emprise à désaffecter et déclasser			Nom des voies
			Code INSEE Commune	Section	N°	Lieux-dits	Ha	A	Ca	Ha	A	Ca	
Volumétries	A	EpaMarne	77083	AE	243	La Maréchale		12	80		12	80	Boulevard de Champy-Nesles
	B	EpaMarne	77083	AE	269	La Maréchale			79			79	Boulevard de Champy-Nesles
	C	EpaMarne	77083	AE	246	Boulevard de Champy-Nesles		10	68		10	68	Boulevard de Champy-Nesles
	D	EpaMarne	77083	AE	248	Boulevard de Champy-Nesles		14	09		14	09	Rue Jean Wiener
	E	EpaMarne	77083	AE	273	La Maréchale		26	56		26	56	Rue Jean Wiener
	F	EpaMarne	77083	AE	247	Boulevard de Champy-Nesles		15	98		15	98	Rue Jean Wiener
	G	EpaMarne	77083	AE	233	Boulevard Archimède - Rue Nelson Mandela			61			61	Rue Jean Wiener
	Superficie totale, volumétrie n°2 (volume du dessus) de la ligne16, à désaffecter et déclasser du domaine public										81	51	
Parcelles	H	EpaMarne	77083	AE	240	Boulevard de Champy-Nesles		04	94		04	94	Boulevard de Champy-Nesles
	I	EpaMarne	77083	AE	241	Boulevard de Champy-Nesles		03	61		03	61	Boulevard de Champy-Nesles
	J	EpaMarne	77083	AE	264	La Maréchale		13	14		13	14	Boulevard de Champy-Nesles
	K	EpaMarne	77083	AE	266	La Maréchale		05	22		05	22	Boulevard de Champy-Nesles
	L	EpaMarne	77083	AE	244p1	La Maréchale		36	90		26	16	Boulevard de Champy-Nesles
	M	EpaMarne	77083	AE	271p1	La Maréchale		05	28			90	Boulevard de Champy-Nesles
	N	EpaMarne	77083	AE	243p1	La Maréchale		12	80		01	04	Boulevard de Champy-Nesles
	Superficie totale à désaffecter et déclasser du domaine public										55	01	
Parcelles	O	EpaMarne	77083	AE	243p2	La Maréchale		12	80		02	62	Boulevard de Champy-Nesles
	P	EpaMarne	77083	AE	244p2	La Maréchale		36	90		03	49	Boulevard de Champy-Nesles
	Q	EpaMarne	77083	AE	271p2	La Maréchale		05	28			97	Boulevard de Champy-Nesles
	R	EpaMarne	77083	AE	269	La Maréchale			79			79	Boulevard de Champy-Nesles
	S	EpaMarne	77083	AE	267p	Boulevard de Champy-Nesles		34	82		02	41	Boulevard de Champy-Nesles
	T	EpaMarne	77083	AE	246p	Boulevard de Champy-Nesles		10	68		07	75	Boulevard de Champy-Nesles
	U	EpaMarne	77083	AE	249p	Boulevard de Champy-Nesles		31	54		14	87	Boulevard de Champy-Nesles
	V	EpaMarne	77083	AE	252p1	Boulevard de Champy-Nesles	01	87	73		02	62	Rue Jean Wiener
	W	EpaMarne	77083	AE	252p2						76	79	Rue Jean Wiener
	AH	EpaMarne	77083	AE	252p3						07	97	Boulevard de Champy-Nesles
	AM	EpaMarne	77083	AE	252p4							40	Boulevard de Champy-Nesles
	X	EpaMarne	77083	AE	248p	Boulevard de Champy-Nesles		14	09		13	71	Rue Jean Wiener
	Y	EpaMarne	77083	AE	250p	Boulevard de Champy-Nesles		04	98		03	34	Rue Jean Wiener
	Z	EpaMarne	77083	AE	273p	La Maréchale		26	56		11	16	Rue Jean Wiener
	AB	EpaMarne	77083	AE	274	La Maréchale		01	39		01	39	Rue Jean Wiener
	AC	EpaMarne	77083	AE	272p1	La Maréchale		68	22		01	82	Rue Jean Wiener
	AD	EpaMarne	77083	AE	272p2						11	95	Rue Jean Wiener
	AE	EpaMarne	77083	AE	247p	Boulevard de Champy-Nesles		15	98		12	81	Rue Jean Wiener
	AF	EpaMarne	77083	AE	245p	Boulevard de Champy-Nesles		05	71		05	50	Rue Jean Wiener
	AG	EpaMarne	77083	AE	234p	Boulevard Archimède - Rue Nelson Mandela		91	42		33	30	Rue Jean Wiener
	AI	EpaMarne	77083	AE	43p1	Le Bois de Grâce		08	28		03	04	Boulevard de Champy-Nesles
	AL	EpaMarne	77083	AE	43p2						02	81	Boulevard de Champy-Nesles
	AJ	EpaMarne	77083	AE	230p1	Boulevard Archimède - Rue Nelson Mandela		10	05			33	Boulevard de Champy-Nesles
	AK	EpaMarne	77083	AE	230p2						04	28	Boulevard de Champy-Nesles
	Superficie totale à désaffecter et déclasser par anticipation du domaine public									02	26	12	

V. DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION : ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE TENANT COMPTE DE L'ALEA

5.1 – Contexte réglementaire

Les biens d'une personne publique affectés à un service public ou à l'usage direct du public doivent être désaffectés et déclassés avant toute cession, en raison de l'inaliénabilité du domaine public.
Toutefois, l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) permet un déclassement par anticipation des biens du domaine public. Le déclassement peut ainsi être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou l'usage direct du public justifient que cette désaffectation prenne effet dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

La réglementation prévoit que ce délai ne peut excéder 3 ans ou bien 6 ans pour les opérations de construction, restauration ou réaménagement à compter de l'acte de déclassement.
L'acte de vente, intervenant sous ces conditions, comporte une clause relative aux conditions de libération de l'immeuble ou de reconstitution des espaces publics et une clause organisant les conditions de résolution de la vente dans le cas où la désaffectation n'interviendrait pas dans les délais impartis.

L'article L. 2141-2 du CG3P prévoit que la délibération motivée de la personne publique approuvant le déclassement par anticipation doit être prise sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

5.2 - Le projet

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Les Hauts de Nesles » d'initiative EpaMarne, a été créée par arrêté préfectoral n° 2018/DDT/STAC/004 du 26 juillet 2018. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2022/DDT/STAC/002 du 20 juillet 2022.

Cette ZAC est située sur le territoire de la commune de Champs-sur-Marne, dans sa partie Nord-Ouest, dans le prolongement vers le Nord de la ZAC de la Haute Maison, au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne (CAPVM), dans le département de Seine-et-Marne.

La ZAC, qui s'étend sur un périmètre d'environ 27 Ha de tissu urbain (principalement constitué d'infrastructures routières, d'espaces boisés, d'espaces en friche et de bâtiments isolés) isolés et des emprises chantier des futures lignes 15 et 16 du métro du Grand Paris, vise à :

- Développer un quartier multifonctionnel à dominante résidentielle ;
- Accompagner l'arrivée de la gare du Grand Paris Express (lignes 15 et 16) ;
- Ouvrir le quartier des Hauts de Nesles sur le grand paysage des bords de Marne ;
- Mieux connecter les quartiers existants entre eux, en complétant la maille viaire et en ralentissant les flux sur la RD199 reconfigurée et devenue traversable pour les piétons.

La programmation de la ZAC Les Hauts de Nesles prévoit à terme :

- Environ 2.250 logements familiaux neufs ;
- Environ 2.300m² de commerces ;
- Environ 200m² de locaux tertiaires en RDC ;
- La conservation de bâtiments existants (restaurant McDonald's, surpresseur BG08).

Par un arrêté préfectoral du 2 décembre 2021 (arrêté n°2021/35/DCSE/BPE/EXP), qui a abrogé et remplacé un arrêté du 23 novembre 2021, n°2021/34/DCSE/BPE/EXP, les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement ont été déclarés d'utilité publique, et les parcelles et droits réels nécessaires ont été rendus immédiatement cessibles au profit d'EpaMarne.

Dans le cadre de l'aménagement de ladite ZAC des Hauts de Nesles, un certain nombre de voirie doivent être requalifiées et réaménagées afin de permettre le développement de plusieurs lots.

Les voiries concernées sont le Boulevard de Champy-Nesles, la, et la Rue Jean Wiener. EpaMarne est actuellement propriétaire de ces emprises de voies.

Les Lignes 15 et 16 de la SGP passent en tréfonds et EpaMarne est propriétaire des volumes supérieurs.

5.3 - Identification des emprises

Plusieurs parcelles sont concernées par le déclassement par anticipation, elles correspondent aux emprises signalées en hachurage vert sur le plan figurant ci-dessous :

Nature du foncier	Ilot	Propriétaires inscrits à la matrice cadastrale	Renseignements tirés de la matrice cadastrale							Emprise à désaffecter et déclasser			Nom des voies
			Code INSEE Commune	Section	N°	Lieux-dits	Superficie totale Ha	A	Ca	Ha	A	Ca	
Parcelles	O	EpaMarne	77083	AE	243p2	La Maréchale		12	80		02	62	Boulevard de Champy-Nesles
	P	EpaMarne	77083	AE	244p2	La Maréchale		36	90		03	49	Boulevard de Champy-Nesles
	Q	EpaMarne	77083	AE	271p2	La Maréchale		05	28			97	Boulevard de Champy-Nesles
	R	EpaMarne	77083	AE	269	La Maréchale			79			79	Boulevard de Champy-Nesles
	S	EpaMarne	77083	AE	267p	Boulevard de Champy-Nesles		34	82		02	41	Boulevard de Champy-Nesles
	T	EpaMarne	77083	AE	246p	Boulevard de Champy-Nesles		10	68		07	75	Boulevard de Champy-Nesles
	U	EpaMarne	77083	AE	249p	Boulevard de Champy-Nesles		31	54		14	87	Boulevard de Champy-Nesles
	V	EpaMarne	77083	AE	252p1	Boulevard de Champy-Nesles	01	87	73		02	62	Rue Jean Wiener
	W	EpaMarne	77083	AE	252p2						76	79	Rue Jean Wiener
	AH	EpaMarne	77083	AE	252p3						07	97	Boulevard de Champy-Nesles
	AM	EpaMarne	77083	AE	252p4							40	Boulevard de Champy-Nesles
	X	EpaMarne	77083	AE	248p	Boulevard de Champy-Nesles		14	09		13	71	Rue Jean Wiener
	Y	EpaMarne	77083	AE	250p	Boulevard de Champy-Nesles		04	98		03	34	Rue Jean Wiener
	Z	EpaMarne	77083	AE	273p	La Maréchale		26	56		11	16	Rue Jean Wiener
	AB	EpaMarne	77083	AE	274	La Maréchale		01	39		01	39	Rue Jean Wiener
	AC	EpaMarne	77083	AE	272p1	La Maréchale		68	22		01	82	Rue Jean Wiener
	AD	EpaMarne	77083	AE	272p2						11	95	Rue Jean Wiener
	AE	EpaMarne	77083	AE	247p	Boulevard de Champy-Nesles		15	98		12	81	Rue Jean Wiener
	AF	EpaMarne	77083	AE	245p	Boulevard de Champy-Nesles		05	71		05	50	Rue Jean Wiener
	AG	EpaMarne	77083	AE	234p	Boulevard Archimède - Rue Nelson Mandela		91	42		33	30	Rue Jean Wiener
	AI	EpaMarne	77083	AE	43p1	Le Bois de Grâce		08	28		03	04	Boulevard de Champy-Nesles
	AL	EpaMarne	77083	AE	43p2						02	81	Boulevard de Champy-Nesles
	AJ	EpaMarne	77083	AE	230p1	Boulevard Archimède - Rue Nelson Mandela		10	05			33	Boulevard de Champy-Nesles
	AK	EpaMarne	77083	AE	230p2						04	28	Boulevard de Champy-Nesles
						Superficie totale à désaffecter et déclasser par anticipation du domaine public				02	26	12	

Extrait de l'état parcellaire

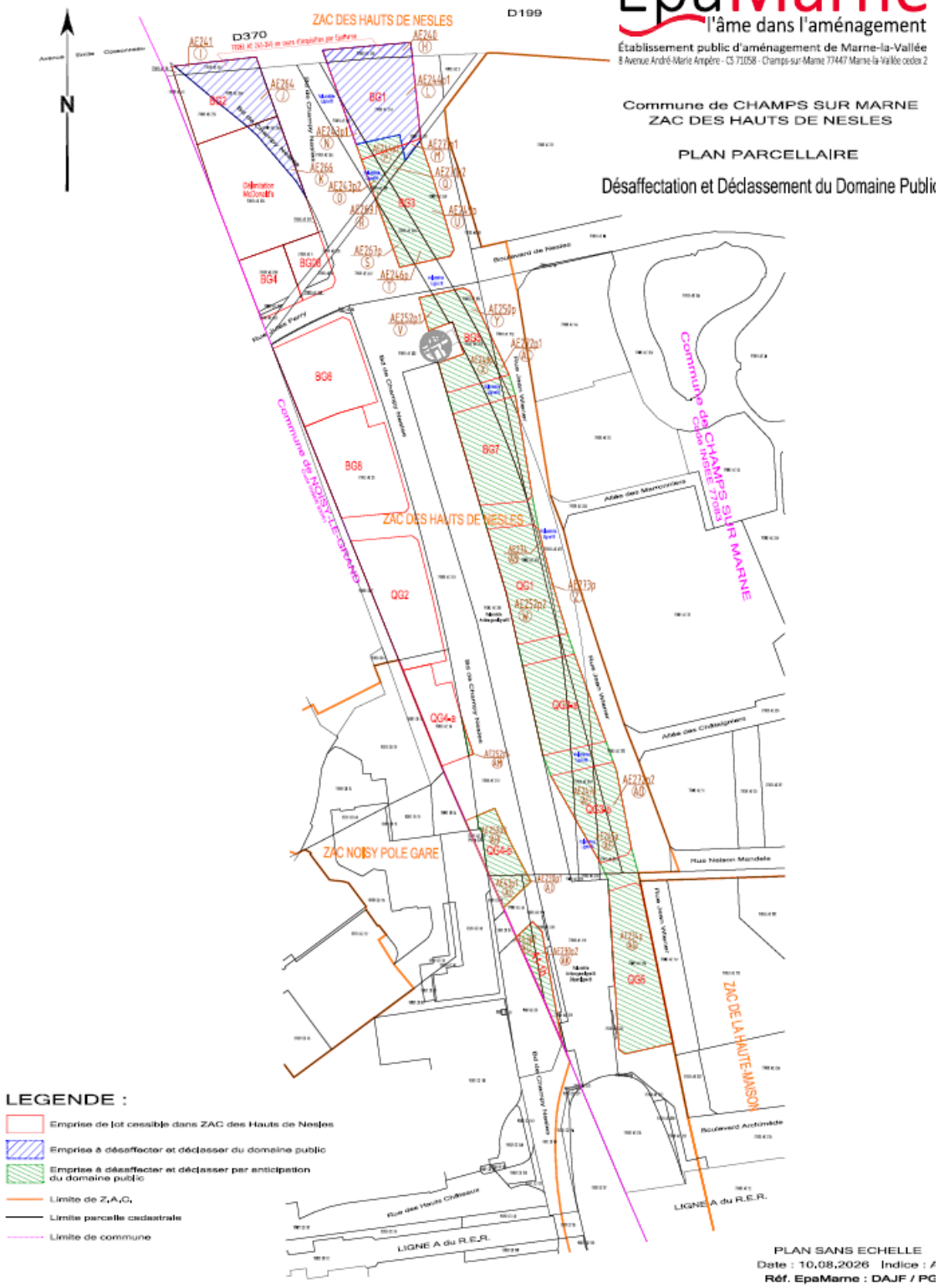
Planche 9

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement
Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée
8 Avenue André-Marie Ampère - CS 71058 - Champs-sur-Marne 77447 Marne-la-Vallée cedex 2

Commune de CHAMPS SUR MARNE
ZAC DES HAUTS DE NESLES

PLAN PARCELLAIRE

Désaffectation et Déclassement du Domaine Publi



LEGENDE :

- Emprise de lot cessible dans ZAC des Hauts de Nesles
- Emprise à désaffecter et déclasser du domaine public
- Emprise à désaffecter et déclasser par anticipation du domaine public
- Limite de Z,A,C,
- Limite parcelle cadastrale
- Limite de commune

PLAN SANS ECHELLE
Date : 10.08.2026 Indice : /
Réf. EpaMarne : DAJF / PG

5.4 - Motifs du déclassement anticipé

Dès lors qu'une personne publique souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, elle doit désaffecter puis déclasser lesdits biens préalablement à leur cession.
La conséquence de la désaffectation est de devoir fermer les espaces publics. Toutefois, il est parfois nécessaire, dans l'intérêt des usagers, de laisser accès à ces espaces.

Les emprises en nature de voirie concernées par la procédure de déclassement par anticipation dans la ZAC des Hauts de Nesles sont : le Boulevard de Champy-Nesles et la Rue Jean Wiener.

La désaffectation de ces emprises, c'est-à-dire la fermeture de ces axes très passants, entrainerait des problématiques de circulation très importantes pour les usagers, c'est pourquoi, il convient d'utiliser la procédure de déclassement par anticipation.

5.5 – Prise en compte de l'aléa pour l'opération

Les inconvénients du déclassement anticipé

Les contraintes de cette procédure sont essentiellement liées aux obligations qui en découlent.
Si la désaffectation n'est pas effective à l'expiration du délai de 6 ans à compter de la date de l'acte de déclassement, la vente peut être résolue de plein droit.

L'acte de vente doit, également à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente et prévoir le montant des pénalités dues dans ce cas, montant qui devra être provisionné préalablement.

Les avantages du déclassement anticipé

Grâce à cette procédure, les usagers pourront, malgré tout, continuer de circuler jusqu'à la désaffectation effective de la voirie.
L'aménageur pourra ainsi commencer à mettre en œuvre les différentes phases d'aménagement prévues.

Le déclassement anticipé permet de conserver la circulation sur les voiries très empruntées par les usagers, et de prévoir leur fermeture au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Cela permet d'optimiser la phase de transition entre la situation actuelle et la situation future et limite au maximum les désagréments pour les usagers.

5.6 - Calendrier prévisionnel

5.6.1 – Déclassement immédiat

Début des travaux	Dès avant ce jour (1er trimestre 2026)
Fin des travaux	Par phase jusqu'à fin 2026
Désaffectation lot BG1	Octobre/novembre 2026

Pour la partie nord du secteur, les travaux sont terminés au 30 septembre 2026.

5.6.2 – Déclassement par anticipation

Début des travaux	2028
Fin des travaux	Par phase jusqu'à fin 2032

VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le coût total de la désaffectation et du déclassement des voiries sur l'ensemble des parcelles sises à Champs-sur-Marne dans la ZAC des Hauts de Nesles est estimé à 15.659.710€ HT.

Dont :
Pour la partie Nord du boulevard de Nesles / rue Jules Ferry : 1.943.238€ HT,
Pour la partie Sud y compris le boulevard de Nesles / rue Jules Ferry : 13.716.472€ HT.

VII. REFERENCES REGLEMENTAIRES

Les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière détaillent avec précisions les modalités de l'enquête publique de déclassement. Conformément à ces dispositions, les décisions relatives à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête publique ressortent de la compétence du maire pour les communes, du président des établissements publics de coopération intercommunale les concernant, et du président du conseil départemental pour cette collectivité.
Au regard des dispositions de l'article R*321-9 du Code de l'urbanisme, c'est le Directeur Général d'EpaMarne qui est compétent pour prendre les décisions relatives à l'enquête publique.

Document supplémentaire

ANNEXE 1 : Décision du Directeur Général par intérim EpaMarne n° 2026-016 du 11 août 2026 prescrivant l'enquête publique de déclassement et de déclassement par anticipation de voiries du domaine public routier sis à Champs-sur-Marne dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite des Hauts de Nesles et portant désignation du commissaire-enquêteur

Docusign Envelope ID: 8CD8AC3C-9033-8E6E-8258-AF14D41FDFF2

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement

DAJF/FM/NO/2026.08.0179

Décision n°2026-016

Prescrivant l'enquête publique de déclassement et de déclassement par anticipation de voiries du domaine public routier sis à Champs-sur-Marne dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite des Hauts de Nesles et portant désignation du commissaire-enquêteur

Le Directeur Général par intérim de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE MARNE-LA-VALLEE – EpaMarne.**

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes publiques ;

Vu le Code de la voirie routière ;

Vu l'arrêté préfectoral de création de la ZAC dite « des Hauts de Nesles » n° 2018/DDT/STAC/004 en date du 26 juillet 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/DDT/STAC/002 en date du 20 juillet 2022, portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements public de la ZAC dite « des Hauts de Nesles » ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021/35/DCSE/BPE/EXP du 2 décembre 2021 approuvant la Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité de la ZAC dite « des Hauts de Nesles » ;

Vu le Décret n° 2015-1791 du 28 décembre 2015 au profit de la société du Grand Paris déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation des tronçons de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant, d'une part, les gares de Noisy-Champs (gare non incluse) et Saint-Denis Pleyel (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 16 et au tronçon commun des lignes 16 et 17), et reliant, d'autre part, les gares de Mairie de Saint-Ouen (gare non incluse) et Saint-Denis Pleyel (tronçon inclus dans la ligne dite « bleue » et correspondant au prolongement nord de la ligne 14), dans les départements de Seine-et-Marne et de la Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes d'Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Champs-sur-Marne, Chelles, Clichy-sous-Bois, Gournay-sur- Marne, La Courneuve, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Livry-Gargan, Montfermeil, Saint-Denis, Saint-Ouen et Sevran ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 201632-0012 du 01/03/2016 au profit du Grand Paris portant autorisation de défrichement sur les communes de Malakoff (92), Villiers-sur-Marne (94), Champs-sur-Marne (77) et Noisy-le-Grand (93) ;

Considérant que l'ensemble des 31 parcelles d'une superficie à déclasser et à déclasser par anticipation d'environ 28.113 m² et que les 7 parcelles correspondant aux projets d'Etats Descriptifs de Division en Volume des 7 volumes 2 de la ligne 16 du métro du Grand Paris Express d'une superficie d'environ 8.151 m² à déclasser ont été acquises ou sont en cours d'acquisition par EpaMarne. L'ensemble de ces parcelles et volumes représentant une superficie totale de 36.264 m².

Paraphe
JBR

Considérant que sur l'ensemble des 31 parcelles, le déclassement de 24 parcelles affectées au domaine public et au domaine public routier doit être différé en attente des travaux d'aménagements et/ou de modifications de l'emprise des voiries ;

Considérant qu'en application de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la désaffectation de certaines emprises déclassées peut intervenir postérieurement à la décision de déclassement ;

Considérant que ces infrastructures routières appartiennent au domaine public EpaMarne ;

Considérant que le déclassement de ces infrastructures routières porte atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation ;

Considérant que pour pouvoir aliéner lesdits bien afin de réaliser le programme de la ZAC des Hauts de Nesles, ces emprises doivent être préalablement déclassée du domaine public ;

Considérant que le déclassement du domaine public routier ainsi que le déclassement par anticipation du domaine public routier ne peuvent intervenir qu'à l'issue d'une enquête publique ;

Considérant qu'une enquête publique est organisée du lundi 28 septembre 2026 au lundi 12 octobre 2026 inclus, soit 15 (QUINZE) jours consécutifs ;

Considérant que l'article R.141-4 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.

DECIDE :

Article 1
Dans le cadre de la nécessité de déclasser dès à présent, du domaine public routier, les voiries sises dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de Nesles à Champs-sur-Marne correspondant :
- d'une part, aux 7 parcelles (AE240, AE241, AE264, AE266, AE244p1, AE271p1 et AE 243p1) d'une superficie totale de 5.501 m²,
- et d'autre part, aux 7 lots de volume 2 correspondant aux projets d'Etats Descriptifs de Division en Volume de la ligne 16 du Grand Paris Express (AE243 volume 2, AE269 volume 2, AE246 volume 2, AE248 volume 2, AE273 volume 2, AE247 volume 2 et AE233 volume 2) d'une base superficielle totale de 8.151m²,
il sera procédé à une enquête publique du lundi 28 septembre 2026 au lundi 12 octobre 2026 inclus, soit 15 (QUINZE) 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
Dans le cadre de la nécessité de déclasser par anticipation du domaine public routier les voiries sises dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de Nesles de Champs-sur-Marne correspondant aux 24 parcelles (AE243p2, AE244p2, AE271p2, AE269, AE267p, AE246p, AE249p, AE252p1, AE252p2, AE252p3, AE252p4, AE248p, AE250p, AE273p, AE274, AE272p1, AE272p2, AE247p, AE245p, AE234p, AE43p1, AE43p2, AE230p1 et AE230p2) d'une superficie totale de 22.612 m²,

Paraphe
JBR

il sera procédé à une enquête publique du lundi 28 septembre 2026 au lundi 12 octobre 2026 inclus, soit 15 (QUINZE) 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 3
Monsieur Alain LEGOUHY est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il siègera à la mairie de Champs-sur-Marne, 1 rue de la Mairie – 77420 Champs-sur-Marne

Article 4
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, 1 rue de la Mairie -77420 Champs-sur-Marne siège de l'enquête publique, pendant quinze jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture au public, du 28 septembre 2026 au 12 octobre 2026 inclus, à savoir :

Lundi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Mardi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Mercredi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Jeudi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Vendredi	8h30 à 12h / 13h30 à 17h30
Samedi	9h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier papier et consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête publique à l'accueil de la Mairie ;
- Ou les adresser par écrit à la mairie de Champs-sur-Marne, siège de l'enquête publique, à l'attention de Monsieur LEGOUHY, commissaire enquêteur ;
- Ou les adresser par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@epa-marnelavallee.fr en mettant en objet du courriel « Enquête publique déclassement du domaine public –Hauts de Nesles– pour le commissaire enquêteur ».

Le dossier sera également consultable sur le site internet EpaMarne : www.epamarne-epafrance.fr.

Article 5
Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Champs-sur-Marne, 1 rue de la Mairie – 77420 Champs-sur-Marne

- Lundi 28 septembre 2026 de 9h à 12h
- Samedi 3 octobre 2026 de 9h à 12h
- Lundi 12 octobre 2026 de 14h à 17h

Article 6
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 Champs-sur-Marne et mis en ligne sur le site EpaMarne en page d'accueil à l'adresse suivante : www.epamarne.epafrance.fr quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci.
Un avis au public comportant les indications figurant dans la présente décision 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.

Paraphe
JBR

Article 7
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 le transmettre au directeur général d'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 Champs-sur-Marne. Les personnes intéressées peuvent en obtenir communication.

Article 8
Au vu du résultat de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil d'administration d'EpaMarne statuera sur l'opportunité de la démarche engagée. En cas de conclusions défavorables, il pourra passer outre par une délibération motivée.

Article 9
Le directeur général par intérim d'EpaMarne sera chargé 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 Paris Vallée de la Marne à Monsieur le maire de Champs-sur-Marne, ainsi qu'à Madame l'Agent Comptable.

Fait à Champs-sur-Marne,

11-août-2026 | 22:35 CEST

Signé par :
Jean-Baptiste REY
8BA26BA5BF184AE...