

**PROJET DE ZAC DE LA RUCHERIE A BUSSY
SAINT GEORGES ET TRAVAUX DE CREATION
DU DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE SUR
L'AUTOROUTE A4 (77)**

Dossier d'enquête publique unique

DOSSIER 3.

DOSSIER DE SERVITUDE SUR FONDS PRIVES NECESSAIRE AU PROJET DE
LA ZAC DE LA RUCHERIE

VOLUME 1.

DOSSIER PRINCIPAL

Pièce 1.

Notice explicative

Sommaire

1	Objet et justification générale du projet	3
1.1	Présentation générale.....	3
1.2	Le projet et ses objectifs.....	6
2.	Objet de la procédure	9
2.2.	Constitution du dossier soumis à enquête publique	10
3.	L'OBJET DE LA SERVITUDE.....	10
3.1.	Les ouvrages nécessitant l'établissement de servitudes	10
3.2.	Situation des terrains à grever de servitudes.....	13
3.4.	Justification du choix de l'établissement de servitudes	16

1 OBJET ET JUSTIFICATION GENERALE DU PROJET

1.1 PRESENTATION GENERALE

La réalisation de l'opération d'aménagement dite Parc d'activités de la Rucherie, localisée en partie centrale de l'aire de développement du territoire de Marne-la-Vallée, poursuit et amplifie le développement de grande envergure de ce secteur engagé par la commune de Bussy-Saint-Georges et la commune voisine de Ferrières-en-Brie. Pour ces communes et pour le territoire de Marne-la-Vallée, la valorisation de ces lieux d'accueil privilégiés pour les zones d'activités économiques conforte le processus de développement nécessaire à l'objectif d'un équilibre de l'habitat et de l'emploi. A l'échelle supérieure, ces opérations contribuent au développement du pôle économique régional.

Dans la logique de développement du territoire de Marne-la-Vallée, ce projet contribue à mettre en œuvre les objectifs du SCOT Marne et Gondoire, qui reconnaît le fort potentiel de ces espaces, situés de part et d'autre de l'A4, pour le déploiement d'activités économiques.

Cette proximité de grands axes routiers et de la gare de Bussy-Saint-Georges offre une localisation stratégique et attractive pour l'implantation d'activités économiques. Aujourd'hui, la réalisation programmée du nouveau diffuseur du Sycomore optimise cette très bonne desserte, qui constitue pour les entreprises un fort atout pour leur implantation dans la région parisienne et l'accessibilité de l'Est de la France.

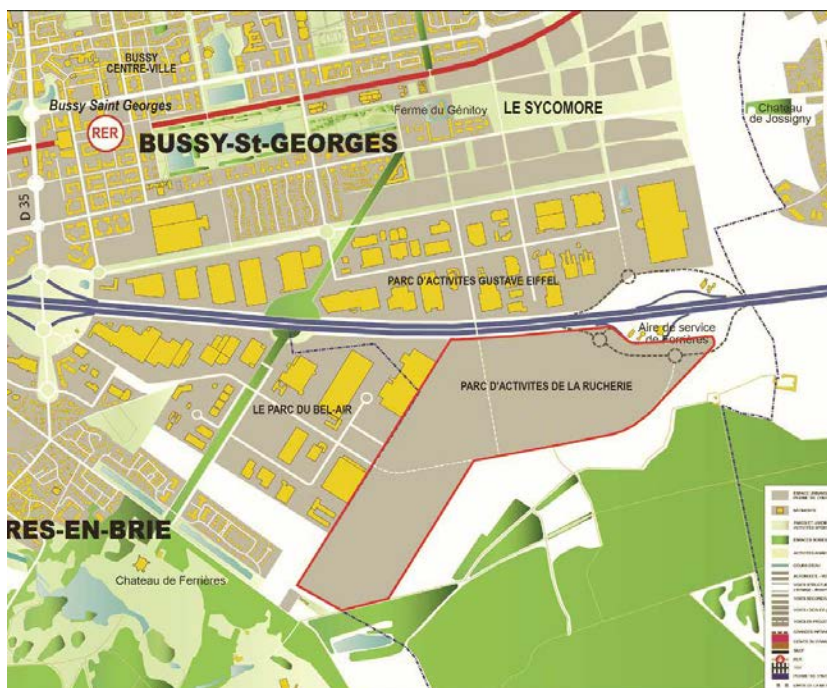


Figure 1 : Localisation de la ZAC de la Rucherie

L'aménagement du diffuseur du Sycomore recoupe les communes de Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-Georges et Jossigny. Il est réalisé sur l'autoroute A4 qui relie Paris à Reims, où il se place entre l'échangeur de Ferrières (sortie n°12) et l'échangeur de Jossigny (sortie n°12.1).

Ce nouveau diffuseur est destiné à desservir les zones d'activités des communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie et contribue à une échelle plus large au développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

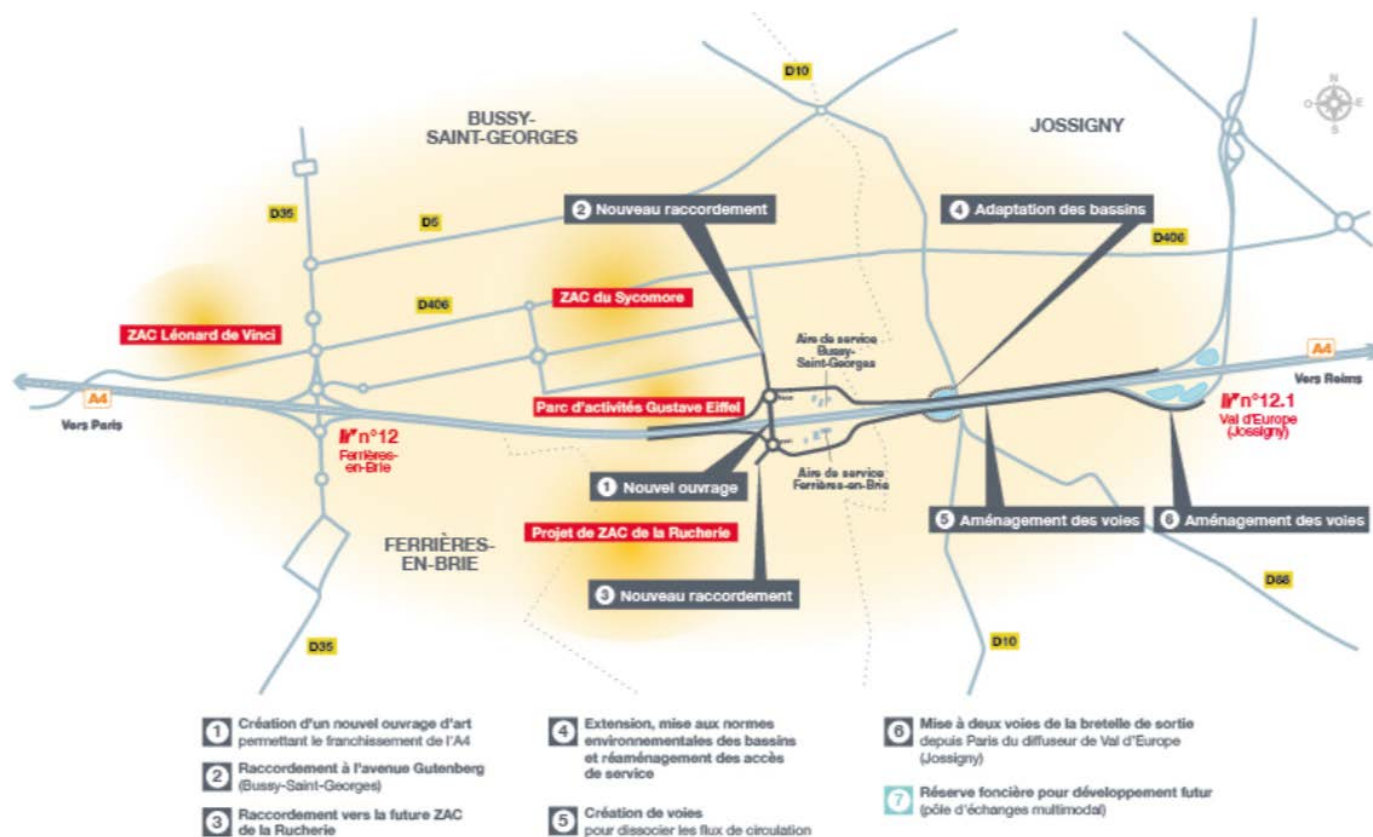


Figure 1 : Localisation de l'aménagement du diffuseur (www.sycomore.sanef.com)

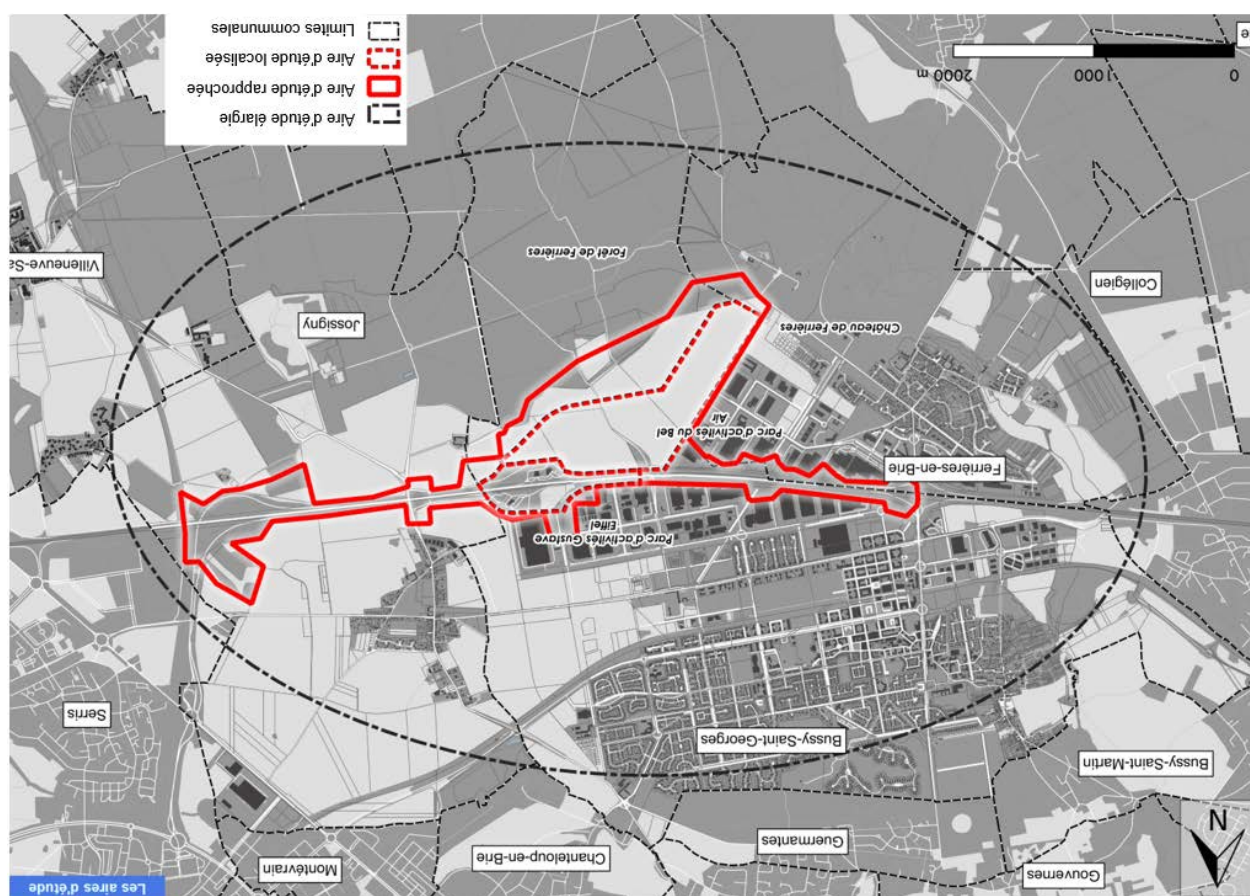


Figure 3 : Rappel de la localisation du projet global

Ainsi, outre cette contribution majeure au développement du pôle économique régional de Marne-la-Vallée, la programmation du projet d'aménagement s'inscrit pleinement dans les objectifs de renforcement du maillage du territoire à l'échelle de Marne et Gondoire en permettant notamment une connexion directe des parcs d'activités au sud de l'A4 avec les quartiers d'activités et d'habitat au nord de l'A4 et au-delà vers les pôles du territoire. L'aménagement de la ZAC de la Rucherie s'inscrit ainsi dans le processus d'urbanisation des terrains au sud de l'autoroute en symétrie du Parc Gustave Eiffel et en prolongement de la ZAC du Parc d'activités du Bel Air.

Ce processus débouchera à terme sur la formation d'un ensemble urbain d'échelle territoriale, dédié aux activités économiques en bordure de la forêt de Ferrières, qui constitue un cadre environnemental et paysager de grande qualité. Le développement durable du territoire intègre les dimensions paysagères et environnementales du site, marquées par la proximité de la forêt et le château de Ferrières et le parcours d'intérêt majeur que représentent l'A4 dans l'image de la commune et du territoire de Marne la Vallée notamment. C'est pourquoi, la ZAC de La Rucherie développera une offre nouvelle avec des exigences environnementales de haut niveau.

La ZAC de la Rucherie est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EpaMarne, et le nouveau diffuseur du Sycomore sous la maîtrise d'ouvrage de la SANEF.

1.2 LE PROJET ET SES OBJECTIFS

Le présent dossier de servitude sur fonds privés concerne exclusivement le projet de la ZAC de la Rucherie.

Celle-ci s'inscrit dans un milieu périurbain, délimitée par des espaces urbanisés au Nord (A4) et à l'Ouest (Parc du Bel Air), et par des espaces naturels et agricoles au Sud et à l'Est (forêt de Ferrières). Elle s'étendra sur un périmètre de 78 hectares. Cette surface sera partagée entre des surfaces cessibles dédiées à l'installation d'activités (60,9 hectares, soit 78 % de la surface de la ZAC), et des espaces publics (17,1 hectares, soit 22 % de la ZAC).



Figure 2 : Schéma de référence de la ZAC de la Rucherie

La surface cessible sera composée d'un espace dédié aux activités logistiques (au nord de la ZAC), d'un parc pour PME/PMI et d'un espace « clef en main » (accueil d'entreprises de taille variable).

Les espaces publics seront composés d'infrastructures et d'espaces naturels. Le maillage viaire de la ZAC sera axé autour d'une voie principale, connectée à l'un des giratoires du diffuseur dit Sycomore, et de cheminements doux.

Le projet de paysage se compose de trois espaces majeurs et complémentaires : l'aménagement des abords de l'A4, la mise en place de la trame environnementale et la constitution d'une lisière humide avec la forêt de Ferrières.

Les bassins de rétention qui collecteront les eaux pluviales feront également l'objet d'aménagements paysagers.



Figure 3 : Projet de paysage de la ZAC de la Rucherie



Figure 4 : Trame paysagère en connexion à la trame existante et gestion de l'eau

La ZAC de La Rucherie contribue à consolider la dynamique économique du territoire en offrant des tènements fonciers adaptés aux besoins des PME-PMI et en favorisant l'émergence de produits immobiliers conformes aux exigences environnementales des investisseurs. Elle contribue également à l'équilibre habitat-logement, l'une des valeurs fortes du défi cohésion sociale et territoriale, et est également identifiée au titre du défi climat comme une expérimentation de production de chaleur à partir de la chaleur fatale d'un data center.

Les objectifs du projet sont de :

- Renforcer l'équilibre emploi-habitant à l'échelle du territoire ;
- Réaliser l'accompagnement paysager à proximité de l'autoroute A4 ;

- Réussir l'intégration urbaine du nouveau diffuseur dit « du Sycomore » pour desservir à la fois au sud la ZAC de La Rucherie et au nord l'ensemble des autres quartiers de la commune de Bussy Saint-Georges ;
- Créer une offre de locaux à vocation économique à haute performance environnementale ;
- Réaliser une trame d'espace public paysagère et favorable aux mobilités douces.
- Concevoir un système de collecte des eaux pluviales proposant des traitements alternatifs à ciel ouvert favorables à la biodiversité.
- Conforter les lisières : assurer une transition paysagère de qualité avec la forêt de Ferrières et marquer la limite de l'urbanisation.
- Optimiser les stationnements des futurs employés et privilégier leur mutualisation.
- Créer un pôle de services pour les usagers de la ZAC et de la ZAC voisine du Bel Air.

2. OBJET DE LA PROCEDURE

Aux termes de l'article L. 152-1 du code rural et de la pêche maritime :

« Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations.

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Il fait l'objet d'une enquête publique réalisée selon les modalités prévues au livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article afin notamment que les conditions d'exercice de la servitude soient rationnelles et les moins dommageables à l'utilisation présente et future des terrains. »

Le présent dossier a pour objet l'institution d'une servitude au profit de l'EpaMarne sur les terrains privés du périmètre du projet de ZAC où est prévu le passage du réseau de canalisation permettant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble des terrains.

2.1. ARTICULATION AVEC LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

En application des dispositions de l'article R. 152-12 du même code, lorsque les travaux font l'objet d'une déclaration d'utilité publique et que le demandeur est en mesure, avant celle-ci, de déterminer les parcelles qui seront grevées par la servitude et de fournir le tracé précis des canalisations à établir, l'enquête publique requise par l'article R. 152-5 du code rural peut être menée en même temps que l'enquête parcellaire avec laquelle elle peut être confondue.

Le préfet statue, ensuite, par arrêté sur l'établissement des servitudes. Dans l'arrêté, les propriétés sont désignées et l'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'article R. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où la définition du tracé et des servitudes par le préfet doit être différente de celle soumise à l'enquête et doit l'aggraver, les dispositions de l'article R. 152-9 du présent code relatives à une nouvelle consultation des intéressés et du commissaire enquêteur sont applicables.

L'arrêté préfectoral est notifié au demandeur et affiché à la mairie de chaque commune intéressée. Il est également notifié à chaque propriétaire, à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (Article R.152-11 C. rur.)

Le présent dossier est joint au dossier d'enquête publique unique et d'enquête parcellaire pour la réalisation du projet de ZAC de la Rucherie et du projet de création du diffuseur Sycomore.

2.2. CONSTITUTION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions de l'article R152-4 du Code rural, et comprend :

- La notice explicative (Pièce 1) ;
- Le plan des ouvrages (pièce 2)
- Le plan parcellaire (Pièce 3) ;
- L'état parcellaire (Pièce 4) ;
- L'étude d'impact (Pièce 5).

Notification individuelle du dépôt du dossier est faite par le demandeur aux propriétaires intéressés, dans les formes et suivant les conditions prévues aux articles R. 131-6 et R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette notification comporte la mention du montant de l'indemnité proposée en réparation du préjudice causé par l'établissement de la servitude et par toutes les sujétions pouvant en découler (Article R. 152-7 C. rur.)

Le montant des indemnités dues en raison de l'établissement de la servitude est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il couvre le préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés (Article R. 152-16 C. rur.)

3. L'OBJET DE LA SERVITUDE

En application de l'article R. 152-2 du code rural, la servitude donne à son bénéficiaire le droit :

- 1° D'enfouir dans une bande de terrain dont la largeur est fixée par le préfet, mais qui ne pourra dépasser trois mètres, une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre étant respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après les travaux ;
- 2° D'essarter, dans la bande de terrain prévue au 1° ci-dessus et, le cas échéant, dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ;
- 3° D'accéder au terrain dans lequel la conduite est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;
- 4° D'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation conformément aux dispositions de l'article R. 152-14.

3.1. LES OUVRAGES NECESSITANT L'ETABLISSEMENT DE SERVITUDES

A l'état actuel, la pente moyenne du terrain est de l'ordre de 0.5% du Nord vers le Sud de part et d'autre de la ligne de crête. Les eaux issues des parcelles agricoles sont dirigées vers

deux points bas suivant la topographie du terrain naturel à partir du point haut en zone centrale.

Le premier axe d'écoulement s'effectue en direction de la forêt de Ferrières et du fossé qui la ceinture, et le second axe d'écoulement se dirige vers le fossé qui longe le chemin de la ferme du Château.

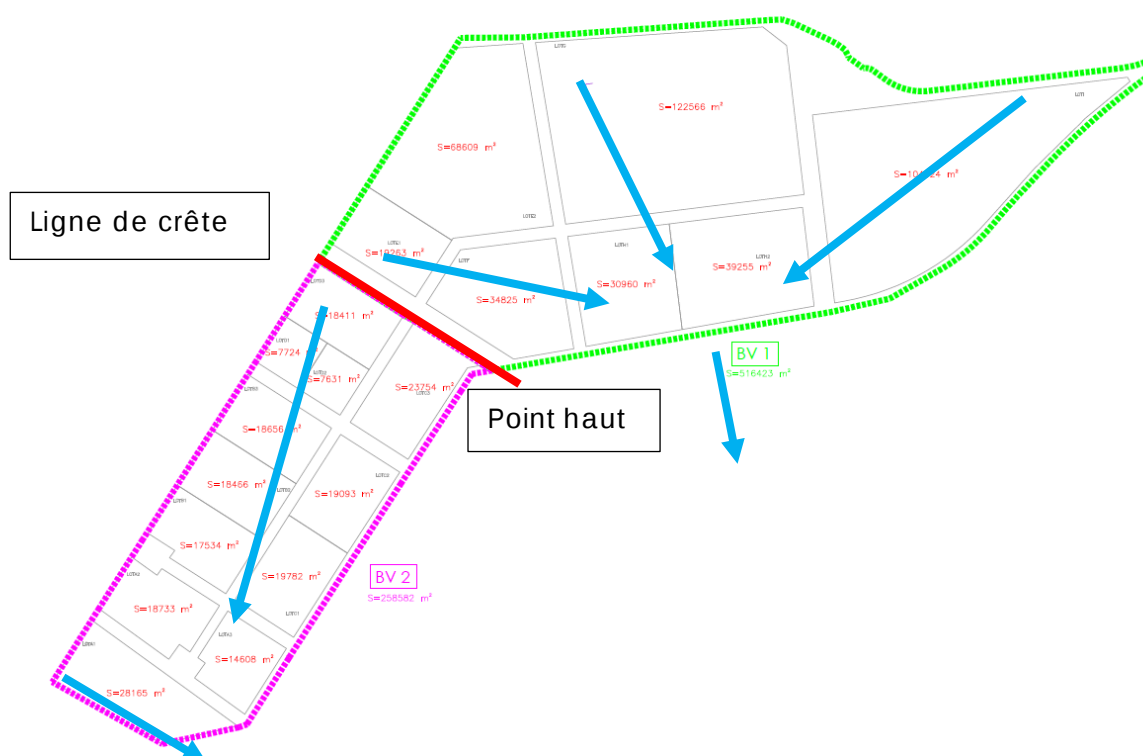


Figure 2: Délimitation bassins versants

Le principe adopté pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC de la Rucherie consiste à collecter les eaux de manière superficielle sur l'ensemble de l'opération, aussi bien sur les futures parcelles privées que sur le domaine public. Pour ce faire, le strict respect du nivellement altimétrique est indispensable. La collecte et le transport des eaux de ruissellement devront donc obligatoirement suivre le point bas fixé dans le projet de nivellement.

Le projet de nivellement prévoit de conserver la topographie existante afin d'optimiser les terrassements et de pouvoir préserver au maximum la répartition des eaux pluviales qui alimentent la nappe souterraine par infiltration.

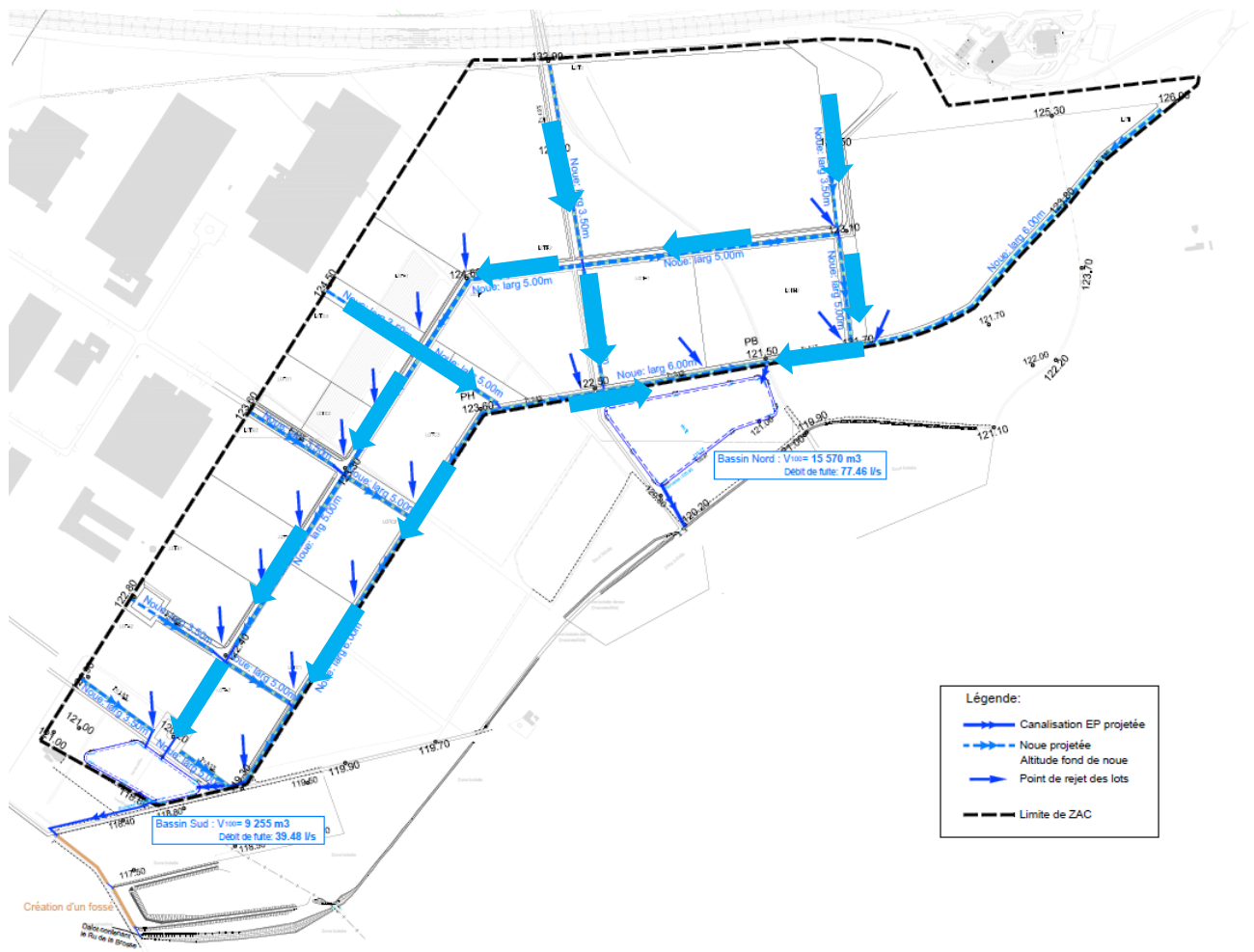


Figure 6 : Principe de collecte des eaux pluviales projet et situation des bassins de rétention

Le système de collecte des eaux pluviales prévoit la réalisation de deux bassins de rétention, au Nord et au Sud de la ZAC, avec deux points de rejet.

Le rejet du bassin Nord se fera via une canalisation enterrée de 60 ml, sur le fossé en direction de la forêt de Ferrières, avec un débit régulé de 77.5 l/s.

Le rejet du bassin Sud se fera d'abord via une canalisation enterrée, puis via un fossé à créer sur le long du chemin de la ferme du Château, avec un débit régulé de 39.50 l/s. Les eaux rejoindront ainsi le ru de la Brosse avant son entrée dans le dalot situé en limite du parc du Château de Ferrières.

3.2. SITUATION DES TERRAINS A GREVER DE SERVITUDES

Le rejet du bassin Nord sera situé sur la parcelle YH 15, propriété de l'Etat (Ministère de l'écologie, développement durable et de l'énergie), à acquérir par l'EpaMarne, qui ne nécessite aucune servitude.

Les ouvrages de rejet du bassin Sud nécessitent l'établissement de servitudes de passage pour leur réalisation et leur entretien, avec les caractéristiques suivantes :

- En sortie du bassin Sud, une canalisation enterrée de diamètre 400 mm, avec une servitude de passage pour son entretien d'une largeur variable de 4 m à 7 m ;
- Un fossé d'une largeur de 1 m et d'une profondeur de 0,80 m, avec une servitude de passage pour son entretien d'une largeur variable de 4 m à 7 m ;
- Pour rejoindre le dalot existant contenant le ru de la Brosse, une canalisation enterrée de diamètre 400 mm, avec une servitude de passage pour son entretien d'une largeur variable de 4 m à 7 m.

Deux types d'opérations d'entretien sont prévus pour les canalisations et le fossé :

- Curage une1 fois par an (et en cas de colmatage important), avec un engin hydrocureur.
- Visite de contrôle par un technicien après chaque orage ou averse importante.

Les 8 parcelles suivantes sont concernées :

- Parcelle AC33, propriété de la Commune de Ferrières-en-Brie ;
- Parcelle AC32, propriété de l'EpaMarne ;
- Parcelle B636, propriété de Monsieur Edouard de Rothschild ;
- Parcelle B637, propriété de Monsieur Edouard de Rothschild ;
- Parcelle B690, propriété de Monsieur Edouard de Rothschild ;
- Parcelle B346, propriété de Monsieur Edouard de Rothschild ;
- Parcelle B348, propriété de Monsieur Edouard de Rothschild ;
- Parcelle B869, propriété de Monsieur Edouard de Rothschild.

La surface totale concernée est de 2.063 m².

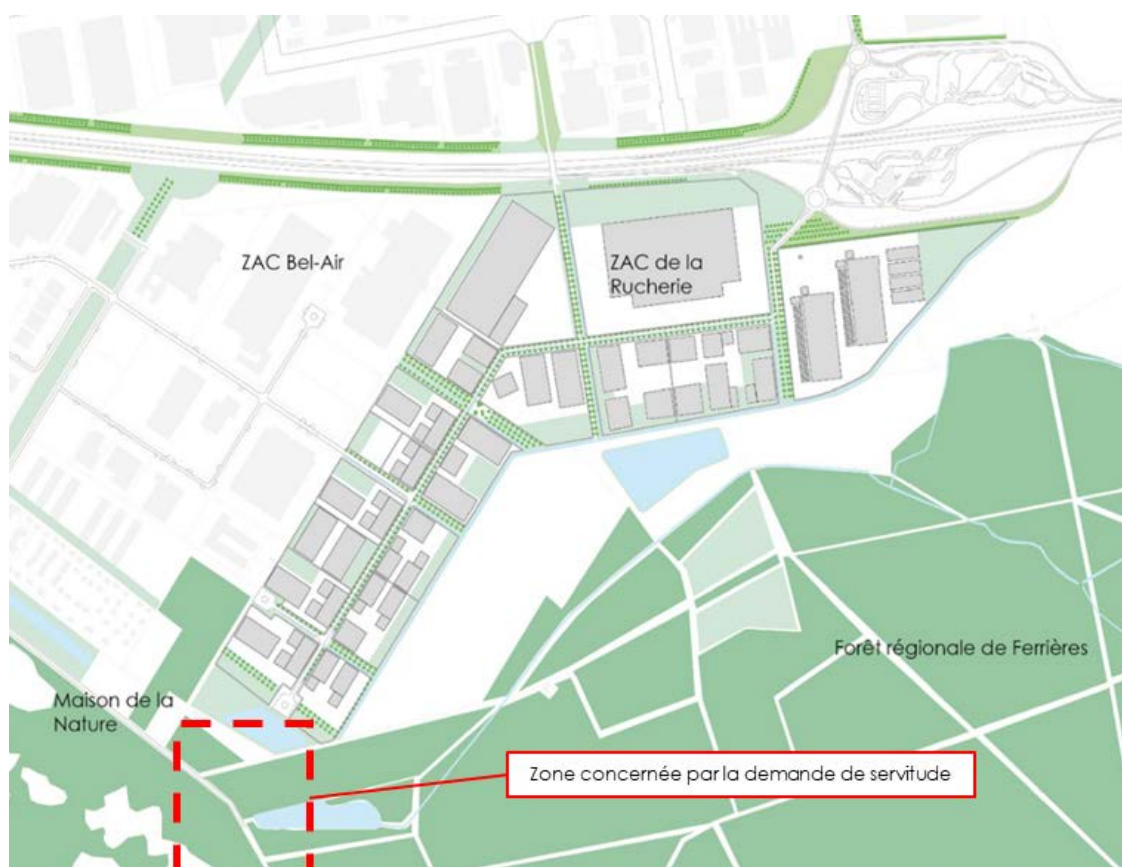
3.3. LES CARACTERISTIQUES DE LA SERVITUDE

Les ouvrages de rejet du bassin Sud nécessitent l'établissement de servitude de passage pour leur réalisation et leur entretien, avec les caractéristiques suivantes :

- En sortie du bassin Sud, une canalisation enterrée de diamètre 400 mm, avec une servitude de passage pour son entretien d'une largeur variable de 4 m à 7 m ;
- Un fossé d'une largeur de 1 m et d'une profondeur de 0,80 m, avec une servitude de passage pour son entretien d'une largeur variable de 4 m à 7 m ;
- Pour rejoindre le dalot existant contenant le ru de la Brosse, une canalisation enterrée de diamètre 400 mm, avec une servitude de passage pour son entretien d'une largeur variable de 4 m à 7 m.

La zone du projet concernée par la demande de servitude est localisée ci-dessous.

Les périmètres et surfaces détaillés sont présentés sur le plan en page suivante.



établi par D.A.,J.F./PDR

3.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE L'ETABLISSEMENT DE SERVITUDES

L'établissement de servitudes a été préféré à l'expropriation de tréfonds des terrains d'emprise des canalisations et du fossé pour les raisons suivantes :

- La pose de ces canalisations et la réalisation de ce fossé n'empêchent pas le maintien l'usage des sols sur l'emprise de la servitude ;
- L'existence de ces ouvrages ne porte pas atteinte à la propriété des parcelles traversées ;
- Il n'existe pas, sur les futurs tracés des canalisations, de bâtiments susceptibles d'être dégradés ou fragilisés par la réalisation des équipements ;
- La servitude de passage est indispensable à l'accès et à l'entretien des réseaux.