

DECLARATION DE PROJET RELATIVE A L'AMENAGEMENT  
de la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines  
Commune de TRILPORT (77)

Document annexe à la délibération du Conseil Municipal  
du 6 juin 2019

D'une manière générale, il est rappelé que le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, qui précise que « *la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet* ».  
Cette déclaration de projet est réalisée dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

## I. Présentation du projet d'aménagement

La commune de Trilport (77) a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines, dite de l'Ancre de Lune le 25 novembre 2011. Cette ZAC représente une superficie totale de 7,9 ha, réparti sur deux sites, à savoir 6 ha sur le site Saint-Fiacre / Verdun et 1,9 ha sur le site Berlioz / Fublaines.



La commune de Trilport a concédé l'aménagement de la ZAC multisites par délibération du 20 décembre 2012 à l'AFTRP (Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) devenue Grand Paris Aménagement.

Le programme de la ZAC doit permettre la création de logements réalisés en plusieurs phases. Il s'agit de créer une mixité à la fois des typologies (logements collectifs et logements individuels), et à la fois de la programmation (logements sociaux, en accession libre ou en accession aidée, résidence jeunes travailleurs).

La surface de plancher prévue est de 40 950 m<sup>2</sup>. Le programme prévoit la réalisation de 40 % de logements sociaux, afin d'enrichir l'offre de logements sociaux sur la commune de Trilport et ainsi permettre à la commune de se maintenir en conformité avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU (taux de logements sociaux sur la commune estimé à 22 % à la fin de l'opération d'aménagement).

Le secteur Saint-Fiacre / Verdun a une localisation stratégique car située à quelques minutes à pied de la gare, des commerces et des services (mairie, écoles). La vocation de cette zone est d'accueillir des logements diversifiés, dont une résidence jeunes travailleurs.

Le secteur profite pleinement des aménités existantes sur la Commune, équipements publics diversifiés, tissu commercial constitué de commerces de proximité et d'une grande surface à quelques minutes à pieds du site, Poste, pharmacie, médecins...

Certains équipements publics sont améliorés ou agrandis dans le cadre plus global de l'éco-quartier de l'Ancre de Lune, porté par la Ville. Figurent notamment dans ce projet l'extension et la rénovation du groupe scolaire Jacques Prévert (maternelles et élémentaires), le projet de Maison des Familles, à la Villa Bia (Relais Assistantes Maternelles, Lieu d'Accueil Enfants-Parents et Centre Communal d'Action Sociale), et à proximité de la gare, une résidence pour personnes âgées.

Le secteur Berlioz / Fublaines se trouve à proximité immédiate du collège du Bois de l'Enclume, et jouxte une zone résidentielle et un espace vert urbain à mettre en valeur.

La réalisation de cette opération permettra de sécuriser l'accès des bus au collège par la création d'une voirie qui établira un maillage à terme entre les routes départementales RD 17 et RD 33.

Le secteur de Berlioz / Fublaines vient donc s'intégrer dans un projet de contournement de Trilport au sud de la commune. L'urbanisation de la frange sud de Trilport a été intégrée dans le projet d'aménagement pour permettre le comblement des dents creuses de la limite communale. Il s'agit d'un des objectifs défini au Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Trilport.

La voie de desserte du secteur Berlioz / Fublaines a été dans un premier temps envisagée au sud du secteur, puis ramenée au centre pour éviter de pousser l'urbanisation encore vers le sud.

Le site accueillera environ 50 lots à bâtir.

## **II. Motifs et considération qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération**

Il est pris, entre autres, en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et le résultat de la consultation du public.

### **1. La consultation du public**

Dans le cadre de la création de la ZAC, l'information et la participation de la population durant les phases d'études préalables à la création de la ZAC ont été rendues possibles par la parution d'articles dans le bulletin municipal d'information (Gingko n°12 du janvier 2011), la mise à disposition pour le public d'un registre en mairie, l'exposition de panneaux de présentation (février 2011), des réunions portes ouvertes en salle municipale.

Le bilan de la concertation dans le cadre de la création de la ZAC a été validé par la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2011.

En tant que concessionnaire, Grand Paris Aménagement a également organisé 10 rencontres avec les habitants et une exposition entre 2013 et 2018 :

- 4 juin 2013 : rencontre avec les riverains de la Villa Parisienne (6 habitants) + commission aménagement
- 11 juin 2013 : réunion publique (50 habitants environ)
- Juin 2013 – exposition
- 15 juin 2013 : visite du site avec 25 habitants
- 1er octobre 2013 : atelier riverains (6 habitants de la Villa Parisienne et 3 habitants de la rue Saint-Fiacre)
- 8 octobre 2013 : réunion publique (30 habitants environ)
- 29 octobre 2013 : atelier participatif (35 habitants)
- 11 février 2016 : rencontre avec riverains villa Parisienne et rue de Saint-Fiacre (10 habitants)
- 18 mars 2016 : réunion publique
- 6 décembre 2016 : rencontre avec les riverains de la Villa Parisienne et de la rue de Saint-Fiacre (11 habitants)
- 10 octobre 2018 : ateliers avec les riverains du projet (12 habitants environ)

A cette liste s'ajoutent les comités de pilotage associant les représentants associatifs, les entreprises, les présentations aux élus de la Commune en Conseil Municipal ou en Comité de suivi de l'éco-quartier.

Enfin, dans le cadre de l'enquête conjointe de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire, le dossier a été mis à disposition du public à la mairie et sur le site internet de la Préfecture. L'enquête publique s'est déroulée du 7 janvier au 6 février 2019 inclus.

## 2. L'étude d'impact et les avis de l'autorité environnementale

Le dossier d'enquête publique, incluant l'étude d'impact, a été soumis à l'autorité environnementale compétente. La Direction régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (DRIEE) a émis un avis en date du 15 novembre 2017, dans le cadre de la consultation relative au dossier de réalisation de la ZAC. Au moment de l'instruction du dossier de Déclaration d'Utilité Publique, la Préfecture de Seine-et-Marne a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour émettre également un avis, qui a été rendu en date du 14 juin 2018. Le maître d'ouvrage a apporté des réponses à chacun des thèmes abordés dans les deux avis de l'autorité environnementale. Ces réponses ne modifient pas substantiellement les résultats de l'étude d'impact. Les avis de l'autorité environnementale ainsi que les mémoires en réponse du maître d'ouvrage ont été inclus au dossier d'enquête qui a été présenté au public.

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre les mesures destinées à supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs du projet et de les suivre.

La synthèse de ces mesures et les modalités de suivi de la mise en œuvre des mesures sont décrites dans la partie C. Impacts et mesure d'évitement, de réduction (pages 147 à 190) et dans la partie D. Modalités de suivi (pages 191 et 192) de l'étude d'impact.

Ces mesures sont reprises dans les règlements de chantier qui s'imposent aux entreprises qui réalisent des travaux pour le compte de Grand Paris Aménagement, mais également dans les règlements de chantier destinés aux acquéreurs qui construiront dans la ZAC de l'Ancre de Lune.

Un prestataire est désigné par Grand Paris Aménagement pour le suivi des mesures en phase chantier (le Responsable Environnement de Chantier), et la maîtrise d'œuvre chargée du suivi des projets immobiliers s'assure du respect des dispositions de l'étude d'impact dans le cadre des projets de construction. En ce qui concerne la prévention des pollutions qui pourraient affecter les eaux souterraines, un suivi piézométrique est prévu pendant toute la durée de l'opération d'aménagement.

## 3. Les enjeux du projet

Les enjeux du projet sont :

### - L'insertion dans le tissu urbain existant :

En réponse à la diversité bâtie et paysagère existante, un front urbain bâti dense occupera l'alignement le long de l'avenue de Verdun et en partie autour de la nouvelle rue dite des Semeurs. Ces bâtiments en R+3 apporteront une image cohérente de la ville autour de ses axes structurants.

Au nord-ouest et ouest, la composition volumétrique se fera plus souple, s'articulera avec des maisons de ville qui permettront de gérer l'interface avec le tissu historique existant. Une attention particulière est apportée à la conservation de la Villa Parisienne et à la préservation de l'ambiance bâtie et paysagère de cette impasse.

Un deuxième front bâti répondra au deuxième axe structurant de la ville, à savoir les voies ferrées. Il servira de barrière protectrice contre les nuisances sonores.

Sur le site Berlioz / Fublaines, le projet vient former une nouvelle limite de ville, dans un secteur où cette limite est peu lisible. Les constructions envisagées, environ 50 maisons type lotissement, viennent s'intégrer dans le secteur sud de la commune, constitué uniquement de lotissements.

- La mise en valeur du potentiel paysager :

Le site de Saint-Fiacre / Verdun s'insère dans un paysager relativement mixte.

L'avenue de Verdun au sud, les entrepôts industriels à l'est du site et les petites maisons de cœur de ville à l'ouest en font un site clé en termes de gestion des interfaces paysagères.

Le projet s'articule autour d'un parc central accueillant bassin de récupération des eaux de pluies, espaces de détente et zone de circulation pacifiée.



Sur le site Berlioz / Fublaines, le projet vise à améliorer la qualité de l'entrée sud de la Commune, en créant une limite urbaine claire. Le ru du Travers, qui borde la limite nord du secteur, sera mis en valeur par le projet, tandis que la limite sud fera l'objet d'une végétalisation intense, en interface avec les espaces agricoles ouverts qui bordent le site. Il est prévu que les constructions s'implantent préférentiellement à 5 mètres de la limite de l'espace public central, et viennent dégager d'importants retraits par rapport au ru du Travers et aux espaces agricoles.



*Plan masse du secteur Berlioz / Fublaines (JAP – Babylone)*

- La création de logements dans un secteur identifié comme à urbaniser :

Le parc de logements de Trilport est, comme identifié à l'article 3.2.1, peu diversifié.

Dans ce cadre, la ZAC multi-sites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines porte comme objectif essentiel la diversification de l'offre de logements. A cet effet, une grande diversité de types de logements (logements collectifs T1 à T5 et logements individuels) seront créés dans le cadre de la ZAC, dans un secteur identifié au Schéma Directeur de la Région Ile de France.

Le site de Saint-Fiacre / Verdun est identifié comme un secteur à fort potentiel de densification, et le site de Berlioz / Fublaines est présenté comme un espace urbanisé à optimiser.

- Enjeux en matière de développement durable :

La ZAC s'insérant dans le projet global d'éco-quartier de l'Ancre de Lune porté par la Ville, le projet d'aménagement porte des orientations fortes en matière de développement durable :

- Respecter le territoire, en intégrant l'opération dans son contexte paysager, en favorisant la biodiversité et en assurant la continuité des milieux écologiques,
- Permettre une économie des ressources, en conciliant qualité de vie et qualité architecturale et urbaine, en visant la construction de bâtiments économes en énergie, en développant l'utilisation des matériaux biosourcés, et en favorisant une gestion des eaux pluviales intégrée aux aménagements et aux bâtiments,
- En favorisant la maîtrise des usages, en anticipant les coûts de gestion des espaces publics, et visant la mixité sociale et en privilégiant les mobilités douces et les accès aux transports collectifs

- En partageant les objectifs du projet avec la population à tous les stades, et en accompagnant la construction d'une démarche chantiers faibles nuisances, et en mettant en œuvre des clauses d'insertion pour favoriser l'emploi sur tous les chantiers de travaux publics et de bâtiments.

L'opération permettra de répondre aux enjeux territoriaux à des échelles variées et complémentaires :

- A l'échelle régionale avec la mise en valeur d'un projet structurant pour plusieurs communes avec la requalification du pôle gare
- A l'échelle de la commune en réponse à la problématique de l'étalement urbain et de la densification de la ville,  
La Ville, en portant le projet de l'éco-quartier de l'Ancre de Lune, a pour objectif d'impulser une démarche de développement durable à l'échelle de son territoire.
- A l'échelle de l'îlot avec la préservation des espace en pleine terre, la création de cœurs d'îlots paysagés et favorables à la création de biotopes, et avec la densification du cœur urbain de la Commune
- Et enfin à l'échelle du bâtiment et du logement, avec l'utilisation de matériaux qualitatifs et une conception architecturale consciente du confort des usagers. La ZAC a pour ambition de développer des bâtiments en matériaux biosourcés. A ce sujet, le premier permis de construire attribué sur la première phase du site Saint-Fiacre / Verdun utilise pour la façade du béton de chanvre.

#### 4. Situation des terrains à acquérir

Au sein de la ZAC, sont concernées par l'enquête parcellaire :

- 4 parcelles en emprise totale
  - 7 parcelles en emprise partielle,
- représentant un total 35 780 m<sup>2</sup> dont 26 051 m<sup>2</sup> d'emprise partielle.

- Sur le site de Saint-Fiacre / Verdun : 8 parcelles dont 4 en emprise partielle.

Les emprises partielles concernent :

D'une part un jardin d'environ 5 285 m<sup>2</sup><sup>1</sup>, attaché à une parcelle cadastrée AI n°73 plus vaste d'une superficie de 9 105 m<sup>2</sup> supportant un pavillon, non concerné par l'enquête ni par le projet d'aménagement.

D'autre part une emprise en nature de chemin, en vue de la prolongation de la route dénommée la Villa Parisienne, soit 94 m<sup>2</sup> sur 1 617 m<sup>2</sup> de la parcelle communale cadastrée AK n°1 et de la parcelle cadastrée AK n°2, pour 339 m<sup>2</sup> sur 2 411 m<sup>2</sup>. Cette voie sera prolongée par une voie nouvelle qui concernera une partie de terrain située sur une parcelle cadastrée AK n°4 plus vaste d'une superficie de 21 708 m<sup>2</sup>, inscrit en emplacement réservé au profit de la commune.

- Sur le site de Berlioz / Fublaines : 3 parcelles en emprise partielle.

Ces emprises partielles sont dues à la configuration du périmètre d'aménagement.

---

<sup>1</sup> Toutes les emprises partielles sont calculées graphiquement.

Il est important de préciser que le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause la possibilité pour Grand Paris Aménagement de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

## 5. Compatibilité de l'opération projetée avec les documents d'urbanisme

- **Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF)**

Le site Saint-Fiacre / Verdun se situe dans un « secteur à fort potentiel de densification » pour sa partie ouest, car située dans un rayon de moins de 1 000 mètres de la gare, et sur sa partie est, en « secteur d'urbanisation préférentielle ».

Le site Berlioz / Fublaines se situe en limite d'un « secteur urbanisé à optimiser ».

- **Le SCOT**

La commune de Trilport est concernée par l'élaboration du SCOT de Meaux engagée le 30 novembre 2007 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux. Le 7 décembre 2011, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de SCOT. A ce jour, l'enquête publique n'a pas encore été lancée.

A compter de l'approbation du SCOT, le PLU devra, le cas échéant, se mettre en compatibilité avec les orientations de ce dernier dans un délai de 3 ans.

- **Le SRCE**

Le site de Saint-Fiacre / Verdun ne se situe sur aucun site identifié, ni objectifs.

Le site Berlioz / Fublaines se situe à proximité d'un corridor de milieux ouverts identifié. Le projet de frange urbanisée ne vient cependant pas interrompre ce corridor et ne remet donc pas en question cette fonctionnalité. Le ru du Travers est identifié comme à préserver et restaurer.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La ZAC multi-sites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines est couverte par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands.

Le projet est compatible avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

La commune n'est couverte par aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 14 décembre 2016.

Les sites de la ZAC sont classés en « espaces urbanisés à optimiser » et en « quartier à densifier à proximité de la gare », respectivement sur les sites de Berlioz / Fublaines et de Saint-Fiacre / Verdun. Le zonage permet également la protection des zones humides sur une partie du ru du Travers, classé en zone Nzh.

Les deux sites sont concernés par l'article 2 des règles d'urbanisme qui spécifie l'obligation de la construction d'un tiers de logements locatifs sociaux pour la construction de 6 logements et plus. Ils sont régis par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1 et n°2 inscrites au PLU).

Concernant le secteur Saint-Fiacre / Verdun, l'OAP prévoit la réalisation d'une nouvelle voie nord-sud et est-ouest permettant la création d'un nouveau quartier en cœur de ville. Un espace vert en cœur d'îlot est à créer.

Concernant le secteur Berlioz / Fublaines, l'OAP prévoit la constitution d'un front urbain cohérent et paysager, avec la réalisation d'une nouvelle voie sud-ouest / nord-est permettant l'implantation de logements de part et d'autre, dans le respect du tissu urbain environnant.

La ZAC multi-sites est concernée par deux zonages :

- Site Saint-Fiacre / Verdun : en zone AUA.

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation.

L'objectif est une densification du centre de Trilport et une augmentation de l'offre de logements.

Sont autorisés la construction de bureaux, de commerces, (uniquement le long de l'avenue de Verdun), d'artisanats, d'hébergements hôteliers et de nouveaux logements.

- Le site Berlioz / Fublaines : en zone AUGa

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

L'objectif est d'accueillir de nouveaux logements et de constituer un front urbain.

Une modification simplifiée du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal du 19 octobre 2017 : celle-ci porte sur le recul des constructions par rapport aux voies publiques dans le secteur AUA.

## • Le PLHI

La commune de Trilport fait partie du 2ème programme du PLHI du Pays de Meaux pour la période 2013 - 2019, approuvé en date du 7 mars 2014.

Celui-ci met en évidence le déficit de logements sociaux sur la commune, qui présente un taux de 6 % en 2011 et se voit donc demander de produire 39 logements sur la période 2011/2013, afin de combler le déficit de 260 logements.

L'objectif du PLHI de production de logements sociaux sur la commune de Trilport est de 85 logements sur la période 2014/2016, puis de 91 logements sur la période 2017/2019. Ces objectifs vont au-delà des obligations de rattrapage triennal imposées par l'Etat.

La ZAC de l'Ancre Lune est identifiée comme un projet permettant le développement et la diversification de l'offre de logements et l'amélioration des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire du Pays de Meaux.

### **III. Réponses apportées au projet suite aux résultats de l'enquête publique et aux recommandations faites par le commissaire Enquêteur dans son rapport**

#### **1. L'enquête publique**

Des enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et parcellaire de la ZAC multisites nécessaires à la réalisation du projet se sont déroulées du lundi 7 janvier au mercredi 6 février 2019 inclus.

A l'issue de cette enquête, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a remis le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la commune de Trilport et Grand Paris Aménagement, qui ont été notifié par courrier le 20 mars 2019.

#### **2. Les conclusions du Commissaire Enquêteur**

Le Commissaire Enquêteur a remis un **avis favorable sans réserve** dans le cadre de l'enquête conjointe de Déclaration d'Utilité Publique et de parcellaire, pour la mise en œuvre du projet de la ZAC multisites Saint-Fiacre / Verdun et Berlioz / Fublaines.

- Concernant l'enquête publique, il relève quatre points de vigilance soulevés par le public :
  - La circulation automobile en relation avec la ZAC
  - La phase Travaux avec la circulation des camions et le traitement des déblais
  - La gestion des problèmes acoustiques sur l'ensemble du site Saint-Fiacre / Verdun
  - La réalisation des travaux pour extension de l'école Jacques Prévert.

Le commissaire enquêteur a également demandé la date des valeurs mentionnées dans le dossier.

Ces différentes questions ont fait l'objet de retours de la part de Grand Paris Aménagement et de la Ville de Trilport pour les sujets qui les concernent respectivement, qui sont repris dans le rapport du Commissaire Enquêteur remis à la Préfecture à l'issue de l'enquête conjointe.

En synthèse, les réponses apportées sont les suivantes :

- La circulation automobile en relation avec la ZAC :

L'augmentation de la circulation relativement peu importante au regard des flux existants : comme le montrent les études de circulation, la circulation est essentiellement du fait du trafic pendulaire la Ferté-sous-Jouarre / Meaux / Paris, et n'est pas générée par les seuls habitants de Trilport. L'engorgement de Trilport dû aux populations externes à Trilport, qui y passent simplement ou qui fréquentent la gare. Le trafic ajouté par les futurs habitants de la ZAC est minime par rapport aux flux existants.

Le passage des bus desservant la Gare par la ZAC est prévu à partir de la phase 3.

La déviation de la RD603 est une opération sous la responsabilité du Département de Seine-et-Marne et de la région Ile de France. Son emplacement est réservé au SDRIF.

- La phase Travaux avec la circulation des camions et le traitement des remblais

Concernant le chantier futur sur le secteur Berlioz / Fublaines, ses impacts seront réduits au maximum par rapport aux riverains, les interventions en "site occupé" étant très limitées.

Le plan de circulation à terme prévoit que le trafic automobile passe par la rue Berlioz. Il n'y aura pas d'impact sur la rue Beethoven.

- La gestion des problèmes acoustiques sur l'ensemble du site Saint-Fiacre / Verdun

Les constructeurs autorisés à construire sur le secteur Saint-Fiacre / Verdun devront apporter une attention particulière à l'isolation acoustique et tout particulièrement des logements, coté voies ferrées et avenue de Verdun. Le plan d'aménagement prévoit l'implantation des bâtiments pour diminuer au maximum l'impact des sources de bruit sur les futurs logements.

- La réalisation des travaux pour extension de l'école Jacques Prévert.

Les travaux nécessaires d'agrandissement ont été ou vont être réalisés, le nombre d'enfants dans les écoles a diminué de 21 enfants en 10 ans (533 en 2018 contre 554 en 2008).

Aucune observation n'a été formulée sur les sujets suivants :

- L'environnement ;
- La flore et la faune ;
- La qualité architecturale ;
- Les services publics et les commerces de proximité ;
- Le phasage des travaux, les démolitions et le stockage des déblais ;
- Le tracé du projet.

Le commissaire enquêteur relève que malgré les remarques formulées par le public notamment en termes de l'accroissement de la circulation en raison des 595 logements créés, il considère que l'intérêt général sera préservé.

Il note également les excellentes conditions du déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquête souligne en conclusion de son avis les points positifs suivants :

- La complétude du dossier et notamment l'étude d'impact
- Le mémoire en réponse faite par Grand Paris Aménagement et la Ville de Trilport suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- Le projet de la Ville de Trilport pour l'augmentation de la capacité scolaire
- Le caractère concret de l'intérêt général du projet
- La nécessité de la mise en place de la procédure d'expropriation pour la maîtrise des terrains
- L'attention apportée par les constructeurs pour l'isolation acoustique
- La préservation de la qualité architecturale du site, par la construction de petits immeubles collectifs et de maisons individuelles
- La création d'espaces verts apportant une qualité environnementale favorisant l'équilibre écologique du site
- 
- La construction de logements sociaux nécessaire à la Ville
- La plus value apportée par le projet compte tenu de l'état actuel de friche du site.

A la suite de cela, le commissaire enquêteur délivre un avis favorable sans réserve pour la réalisation des acquisitions et des travaux pour le projet de la ZAC dite de l'Ancre de Lune.

**Au vu de l'ensemble des éléments ainsi exposés et des réponses qui y sont apportées, l'économie générale du projet et l'intérêt général du projet ne sont pas remis en cause.**