

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

## **ENQUÊTE PUBLIQUE N° E15-013 / 94**

du 9 mars au 16 avril 2015

AYANT POUR OBJET LE PROJET  
DE MODIFICATION N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
**Villiers sur Marne**

Arrêté municipal de Villiers-sur-Marne n° 2015.02.1323 G du  
23/02/15

# **RAPPORT**

du Commissaire Enquêteur

**Roland de PHILY**

Commissaire Colonel (ER) de l'Armée de Terre

Perthes, le 30 mai 2015

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

## Table des matières

Vert-Saint-Denis.....	0
<b>1 GENERALITES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Préambule historique et contexte.....	3
1.2 Cadre juridique.....	6
1.3 Objet du projet.....	7
1.4 Le site concerné.....	9
1.4.1 Situation géographique.....	9
1.4.2 Etude d'impact.....	10
1.5 Nature et caractéristique du projet.....	11
1.5.1 Type de projet .....	11
1.5.2 Calendrier.....	11
1.5.3 Investissement.....	11
1.6 Composition du dossier d'enquête .....	11
<b>2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>13</b>
2.1 Concertation préalable à la procédure d'enquête .....	13
2.2 Référence de la décision et dates de l'enquête .....	14
2.3 Désignation du Commissaire Enquêteur .....	14
2.3.1 Titulaire .....	14
2.3.2 Suppléant .....	14

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

2.4	Modalités de l'enquête.....	14
2.4.1	Préparation et organisation de l'enquête .....	14
2.4.2	Visite des lieux .....	15
2.4.3	Organisation des permanences .....	15
2.4.4	Demande éventuelle de complément de dossier et réponse .....	16
2.5	Information du public .....	16
2.5.1	Publicité légale du public .....	16
2.5.2	Autres informations du public.....	17
2.5.3	Organisation d'une réunion publique d'information et d'échange.....	17
2.5.4	Décision de prolonger l'enquête .....	17
2.6	Incidents relevés lors de l'enquête et climat de l'enquête.....	18
2.7	Relations comptable des observations.....	18
2.7.1	Observations écrites du public, favorables et défavorables .....	18
2.7.2	Observations orales du public .....	18
2.7.3	Observations des associations.....	18
2.7.4	Observations d'élus, d'organismes publics .....	18
2.8	Pétitions et contrepropositions.....	19
2.8.1	Pétitions ayant recueilli des signatures.....	19
2.8.2	Contrepropositions .....	19
2.8.3	Clôture de l'enquête et remise des dossiers.....	19
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET.....	20
3.1	Analyse des observations.....	20
3.1.1	Observations du public .....	20
3.1.2	Observations des élus .....	142
3.1.3	Observations des organismes publics .....	142
3.1.4	Observations des associations.....	149
3.1.5	Observations dans les pétitions.....	166
3.2	Analyse des réponses du maître d'ouvrage .....	172
3.3	Analyse des contrepropositions .....	181

Le présent rapport se compose de trois parties :

- 1 – Généralités sur le projet soumis à l'enquête
- 2 - Organisation et déroulement de l'enquête
- 3 - Analyse des observations sur le projet

## **1 GENERALITES**

### **1.1 Préambule historique et contexte**

La loi SRU<sup>1</sup> du 13/12/00, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/03 a défini le PLU<sup>2</sup>, sa révision, sa révision simplifiée et sa modification .

La commune de Villiers-sur-Marne dans le Val de Marne a son urbanisme régi sous l'empire du PLU qui a été approuvé récemment le 28 août 2013 .

Aujourd'hui, il s'agit de procéder à la première modification de ce PLU et d'en soumettre le projet à l'enquête publique, véritable instrument de démocratie locale .

Après une année d'expérience, le Maire s'est, en effet, rendu compte d'un dévoiement de certains articles du règlement du PLU . C'est pourquoi il a lancé sans attendre un projet de modification du PLU .

La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 dans son titre IV relative à la démocratie de proximité définit que « le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence sur l'environnement ou l'aménagement du territoire » .

---

<sup>1</sup> SRU = Solidarité et Renouveau Urbain

<sup>2</sup> PLU = Plan Local d'Urbanisme

## Rapport

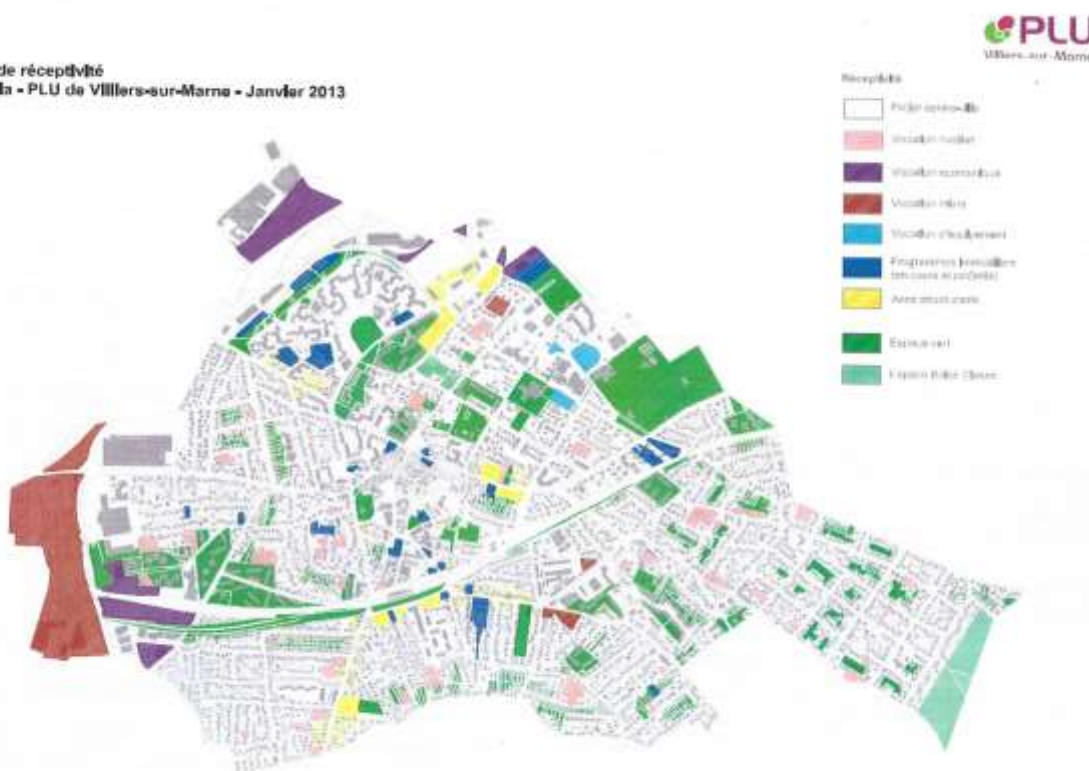
d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

La ville de Villiers-sur-Marne est une commune du département du Val de Marne, à l'est de Paris . Villiers-sur-Marne est surtout intégrée à la nouvelle ville de Marne la Vallée, dans sa partie ouest et dans le secteur I Porte de Paris ; dans ce secteur I, se trouvent deux autres communes, Noisy-le-Grand et Bry-sur-Marne .

En effet, au tournant des années 1960-1970, l'Etat avait décidé de faire face à l'accroissement démographique de l'Ile de France en créant cinq villes nouvelles, dont Marne la Vallée .

Villiers-sur-Marne s'inscrit alors dans les orientations définies par le SDRIF <sup>3</sup>, en contribuant notamment au rééquilibrage vers l'est du développement régional, compte tenu de son accessibilité et de son attractivité économique .

Plan de réceptivité  
Cadastral - PLU de Villiers-sur-Marne - Janvier 2013



<sup>3</sup> SDRIF = Schéma Directeur de la Région Ile de France

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

La ville de Villiers-sur-Marne, bien que presque totalement urbanisée, a pour caractéristique d'être aérée, car elle est constituée de zones de pavillons avec des petits jardins souvent arborés . Cette végétalisation constitue à Villiers une trame verte . Ces lotissements ont été surtout construits dans les années 1930, ce qui a transformé un village en petite banlieue . Dans ces zones, sont répertoriés des arbres considérés comme remarquables . Par ailleurs, certaines maisons sont considérées comme des constructions de qualité et sont répertoriées comme telles . A cet égard, le Maire s'efforce de donner une identité à la commune en imposant désormais aux nouvelles constructions une architecture briarde . Les zones pavillonnaires constituent plus de la moitié de la superficie de la commune ( 54% ) .

De plus, Villiers-sur-Marne possède un centre-bourg plutôt ancien qui n'est pas sans charme, autour de sa mairie et de son église .

Cette commune accueille, souvent, les populations qui n'ont plus les moyens financiers de s'installer à Paris, du moins en secteur libre . Surtout, les nouveaux habitants viennent s'installer à Villiers-sur-Marne pour vivre dans une maison individuelle et dans la verdure avec un jardin, rêve d'une grande majorité de Français : c'est « la ville à la campagne » .

La ville compte environ 28 000 habitants, population qui a tendance à diminuer : en 2006, 29 632 h et en 2012, 27 737 h . Mais, les évolutions démographiques : divorces, familles monoparentales, ménage dont les enfants devenus adultes ont quitté leur foyer familial ... font qu'il faut davantage de surfaces habitables et, donc, de nouveaux logements, pour le même nombre d'habitants .

Par ailleurs, la loi SRU impose un ratio de 20% de logements sociaux pour toute commune de plus de 5 000 habitants ; ce ratio vient d'être porté à 25% ; or, Villiers-sur-Marne a déjà un ratio de 31% . Parallèlement à la politique nationale de mixité sociale, la politique du maire tend à développer l'accession sociale à la propriété, intéressante pour les primo-accédants ; mais celle-ci n'est pas comptabilisée dans le ratio de mixité sociale .

Dans le cadre du développement de la région Ile de France, il est demandé à Villiers d'augmenter sa population . Ainsi, à l'horizon 2025, celle-ci devrait atteindre 30 000 habitants, ce qui est une augmentation modérée .

La grande affaire de la ville, aujourd'hui, réside dans la création de la **Métropole du Grand Paris**, notamment avec la mise en place d'un super métro, le Grand Paris express en moyenne à 35 m de profondeur (27 m à Villiers) ; c'est la ligne 15, mais prévue à l'horizon 2020 . Toutefois, le nouveau

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

quartier à créer, Marne Europe, ne s'est pas encore inscrit dans la procédure actuelle de modification de PLU .

Précédemment, la commune de Villiers a été régi par un POS <sup>4</sup> en 1977 ; celui-ci a été révisé en 2002 et modifié en 2011 .

Une révision du PLU a été lancée . Elle fut approuvée le 28/08/13, en s'appuyant sur un PADD <sup>5</sup> et un Rapport de Présentation, lesquels sont traduits dans un règlement soumis aujourd'hui à enquête publique pour modification .

Ainsi, le Maire présente un projet pour une 1<sup>ère</sup> modification de PLU à soumettre à l'enquête qui porte sur :

- l'adaptation la constructibilité en zone pavillonnaire
- la mixité sociale dans les zones urbanisées
- l'adaptation des règles de stationnement autour de la gare RER E
- des modifications mineures au règlement et au plan de zonage
- des corrections d'erreurs matérielles au PLU .

La procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire de Villiers-sur-Marne en application du cas prévu à l'article L. 123-6 al. 2 du Code de l'Urbanisme . Une délibération du Conseil Municipal de Villiers-sur-Marne n'est donc pas requise .

C'est pourquoi son maire dans une lettre enregistrée le 06/02/15, demande à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du plan local d'urbanisme de cette commune .

La présidente du Tribunal Administratif de Melun a le 10/02/2015 désigné le Commissaire Enquêteur titulaire et son Commissaire Enquêteur suppléant .

## 1.2 Cadre juridique

La procédure de la modification du PLU est possible, car cette modification :

- ne remet pas en cause l'équilibre général du PLU
- ne réduit pas une protection concernant des nuisances, la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- et ne porte pas atteinte aux EBC <sup>6</sup>, à la protection des terres agricoles et des espaces naturels .

<sup>4</sup> POS = Plan d'Occupation des Sols

<sup>5</sup> PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<sup>6</sup> EBC = Espaces Boisés Classés

La présente enquête publique s'inscrit naturellement dans le cadre général des textes en vigueur qui sont brièvement énumérés ci-après :

- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 (dite Bouchardeau) relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- La loi SRU du 13/12/00, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/03
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-1-4 et L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R123-25
- Le Code de l'Environnement les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33
- Loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1) du 03/08/2009
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 12/07/2010
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2224.10
- Loi TOL <sup>7</sup> relative au Grand Paris, mise à jour le 26/12/2012
- Le SDRIF <sup>8</sup>, nouveau schéma pour intégrer le Grand Paris, approuvé par le Conseil Régional le 18/10/13 et approuvé par l'Etat par décret après avis du Conseil d'Etat le 27/12/13
- Le PDUIF <sup>9</sup> approuvé par délibération du Conseil Régional le 19/06/14 à mettre en compatibilité avant juin 2017
- Le PLH <sup>10</sup> approuvé en 2014
- Le CDT <sup>11</sup> des Boucles de la Marne signé le 21/03/2012
- Le PLU de Villiers-sur-Marne approuvé le 28/08/13

### 1.3 Objet du projet

Le projet de modification du PLU trouve sa problématique dans le fait de vouloir une légère augmentation de la population de Villiers pour passer à l'horizon 2025 d'un peu plus de 28 000 habitants en 2015 à un peu plus de 30 000 habitants . Mais, le nombre de logements doit augmenter dans une

<sup>7</sup> TOL = Territorialisation de l'Offre de Logement

<sup>8</sup> SDRIF = Schéma Directeur de la Région Ile de France

<sup>9</sup> PDUIF = Plan de Déplacements Urbains de l'Île de France . Le PDUIF a du intégrer le projet du Grand Paris Express .

<sup>10</sup> PLH = Plan Local de l'Habitat

<sup>11</sup> CDT = Contrat de Développement territorial



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

proportion supérieure à la suite du desserrement des ménages évoqués précédemment .

Pour ces deux raisons, - l'augmentation modérée de population et le desserrement des ménages -, il doit être construit, sur une dizaine d'années, en moyenne 160 logements par an et ce, selon un plan . Celui-ci repose sur trois axes déjà définis dans le PADD :

- Axe 1 : affirmer le rôle moteur dans l'Est francilien et parisien : une ville dynamique
- Axe 2 : renouveler le modèle urbain : une ville attractive
- Axe 3 : améliorer le cadre de vie : une ville durable

et ce, en prenant en compte les infrastructures existantes et futures .

Dans ce projet, deux points retiennent davantage l'attention des Villiérais : d'une part, préserver les quartiers résidentiels en empêchant, notamment, tout dévoiement de multiples promotions immobilières, et d'autre part, organiser la trame verte et valoriser la nature en ville, conformément au PADD .

Le projet de modification n° 1 du PLU porte sur six points :

- adapter les règles de stationnement aux abords des transports en commun pour mise en conformité avec le PDUIF
  - diminution à 0,9 place de stationnement en zone UA1 et UT2 par logement
  - périmètre de 300m autour de la gare rapporté au plan de zonage
  - 1 place de stationnement par logement en accession sociale à la propriété
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement 2 pièces pour vélo et 1,5 m<sup>2</sup> par autre logement
- adapter les règles de constructibilité dans le tissu pavillonnaire existant
  - réajustement des règles d'implantation des zones UP et UP1 . Modification de l'article 6 pour les retraits en augmentation par rapport à l'alignement
  - pour les opérations inférieures ou égales à 250m<sup>2</sup> de plancher, recul des constructions minimum de 5,50m (avant 4m) par rapport à l'alignement es emprises publiques et des voies
  - pour les opérations supérieures à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, les constructions doivent être implantées à partir de L/2 par rapport à l'alignement es emprises publiques et des voies
  - modification de l'article 7 : augmentation des retraits par rapport aux limites séparatives
  - ces retraits sont de 4m, au lieu de 2,50m, s'il n'existe pas de vue directe, et de 8m au lieu de 5m
  - le retrait obligatoire en fond de parcelle est augmenté de 5m à 8m
  - la longueur de chacun des pignons ou façades latérales de plus de 3m de hauteur, en limite séparative ou en retrait, ne pourra excéder 17m .
  - modification de l'article 8 : retraits par rapport aux limites séparatives : les constructions sur une même unité foncière devront respecter une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment dont la hauteur est la plus élevée ; en cas de division et de permis de construire valant division, la distance entre

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

deux constructions sera égale à la hauteur du bâtiment existant (H=L) et ne pourra être inférieure à 8m .

- favoriser le parcours résidentiel des habitants
  - modification de l'article 2 : toutes les opérations de plus de 7 logements neufs se verront imposer 15% de logements en accession sociale à la propriété .
- favoriser les extensions de commerces dans le quartier des Hautes Noues
  - modification de l'article 9 de la zone UC1 afin d'augmenter l'emprise au sol possible des surfaces commerciales
  - modification de l'article 6 de la zone UC1 pour intégrer la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies
- modifier et adapter certains articles du règlement écrit et graphique
  - article 3 : conditions de desserte des terrains
  - article 4 : assainissement
  - article 6 : implantation par rapport aux voies
  - article 10 : hauteur des annexes
- préciser des définitions
  - accès, desserte, emprise au sol, espaces verts, hauteurs

## 1.4 Le site concerné

### 1.4.1 Situation géographique

Distante à une quinzaine de kilomètres à l'est de Paris ou à une vingtaine de kilomètres depuis les tours de ND, Villiers-sur-Marne est une ville qui, paradoxalement, n'est pas située au bord de la Marne . Sa superficie est de 433 ha, dont seulement 13,4 ha d'espaces verts .

La ville de Villiers-sur-Marne est située en Ile-de-France, au cœur de l'axe Paris - Marne-la-Vallée, au bord du plateau briard à 98 m d'altitude , Villiers-sur-Marne est un chef-lieu de canton situé dans le Val-de-Marne, département qui regroupe 47 villes, dont Créteil est la préfecture, Nogent-sur-Marne et l'Hay-les-Roses les chefs-lieux d'arrondissement . Les communes voisines sont : Champigny-sur-Marne, Bry-sur-Marne, le Plessis-Trévisé et Chennevières-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne et Noisy-le-Grand dans le département de la Seine-Saint-Denis .

Les infrastructures de transport existantes ou futures qui traversent Villiers renforcent son rayonnement économique :

- l'autoroute A4 qui relie Villiers, notamment, à Paris
- la ligne ferroviaire RER E
- la ligne TGV Paris Mulhouse Bâle
- la RD 10, RD 231, RD 235 qui conduit au Plessis-Trévisé ...
- le futur réseau Grand Paris Express ligne 15 avec la future gare dans le futur quartier de marne-Europe

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- le futur Trans-Val-de-Marne
- le futur Altival ...

**1.4.2 Etude d'impact**

Une étude d'impact, à proprement parlé, pour cette modification de PLU n'a pas été faite, . En revanche, ont été étudiées les incidences du PLU sur l'environnement dans le rapport de présentation .

Les enjeux environnementaux sur le territoire de la commune sont :

- un risque *mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles*, lesquels couvrent près des deux tiers de la superficie de Villers . Un PPRMT <sup>12</sup> a été soumis à enquête publique en décembre 2011 . Il n'est pas encore annexé au PLU .

- un risque *inondations et coulées de boue par ruissellement* pour lequel un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été prescrit en 2011 . Il n'est toujours pas applicable . Par ailleurs, l'orientation du PADD participe à la réduction du ruissellement en préservant les espaces non imperméabilisés pour favoriser l'infiltration des eaux .

- la ville contient 5 ICPE <sup>13</sup> (usines, entreprises) soumises à autorisation . Le risque est lié au transport de matière dangereuse au travers des infrastructures de la commune . Le transport de matières dangereuses est soumis à plusieurs réglementations indépendantes du PLU . Les ICPE A (soumises à autorisation) doivent être installées en zone Ux .

- les infrastructures de transport sont sources de nuisances sonores . Les zones de « calme » doivent être celles des zones résidentielles . Les zones les plus impactées se situent aux abords de l'A4, mais ce sont des zones d'activité économique .

- la gestion de l'eau avec les nouveaux immeubles doit s'ajuster avec les nouveaux besoins . L'augmentation de consommation d'eau potable est possible grâce à la station de Choisy-le-Roi qui peut doubler sa production . La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est plus problématique . Il s'agit de faire face à de nouveaux besoins pour l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, en intégrant des zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme .

<sup>12</sup> PPRMT = Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain .

<sup>13</sup> ICPE = Installations Classées pour le Protection de l'Environnement

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Le PADD s'engage dans la préservation « des espaces verts privatifs sur les parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales et maintenir les corridors écologiques existants » .

## **1.5 Nature et caractéristique du projet**

### **1.5.1 Type de projet**

Il s'agit de modifications de règlements et de graphiques .

Il s'agit de l'objet même de l'enquête tel qu'il est défini au § 1.3

Les nouvelles règles se trouvent formulées dans le projet de règlement soumis à enquête et le nouveau graphique des zonages .

### **1.5.2 Calendrier**

La phase publique de l'enquête s'est déroulée du 09/03/15 au 09/04/15, phase prolongée jusqu'au 16/04/2015 . A la fin mai 2015, le commissaire enquêteur remet son rapport et ses conclusions au Préfet du Val-de-Marne, à la Présidente du tribunal Administratif de Melun et au Maire de Villiers-sur-Marne .

Dans la deuxième quinzaine de juin 2015, le Conseil Municipal délibèrera sur les résultats de l'enquête publique pour arrêter le projet de modification n°1 du PLU .

Le Préfet du Val-de-Marne a deux mois pour effectuer un contrôle juridique et technique afin de valider la modification du PLU .

Ainsi, une fois l'approbation préfectorale acquise, la modification du PLU pourra devenir applicable, sauf contretemps, sans restriction, au plus tard pour la rentrée 2015 .

### **1.5.3 Investissement**

Ce projet de modification de PLU ne demande pas d'investissement pour la commune, du moins directement en bâtiments et en infrastructures .

## **1.6 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier du projet de modification du PLU comprend cinq pièces :

PIECE n° 1 : Tome 2 : Rapport de Présentation Justification des choix retenus Dossier de modification n° 1

PIECE n° 2 : PADD Dossier approbation (pièce demandée et fournie)

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

PIECE n° 3 : Notice explicative de la modification n° 1 du PLU

- Présentation des objectifs de la modification du PLU
- Traduction des objectifs

PIECE n° 4 : Plan local d'urbanisme Règlement

PIECE n° 5 : Plan local d'urbanisme Règlement Modification n° 1

PIECE n° 6 : Règlement modifié avec les modifications en caractères rouges

PIECE n° 7 : Plan de zonage du 28/08/13

PIECE n° 8 : Plan de zonage Modification n° 1

Ce dossier peut être considéré comme complet pour instruire la présente enquête publique . Toutefois certains graphiques manquent de lisibilité en raison de leur trop petit format . Pour compléter le dossier, il a été demandé le PADD de la révision du PLU approuvée en août 2013 .

Ces documents ont été établis par le Pôle de Développement urbain de la commune .

## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Concertation préalable à la procédure d'enquête

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec les Villiérains sur le projet de modification n°1 du PLU . Mais, il y avait eu des réunions publiques deux et trois années auparavant quand il s'est agi de la révision du PLU .

Le projet de modification du PLU a été notifié aux PPA <sup>14</sup> le 02/02/2015, c'est-à-dire avant l'ouverture de l'enquête :

- Conseil Régional d'IdF
- Préfecture du Val de Marne
- DRIEA IdF <sup>15</sup>
- EPAMARNE <sup>16</sup>
- Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne
- CG 94<sup>17</sup>
- CCI <sup>18</sup> 94
- SDAP du Val-de-Marne
- Ville de Paris
- Chambre des Métiers du Val de Marne
- Mairie de Bry-sur-Marne
- Mairie de Noisy-le-Grand
- Mairie du Plessis-Trévisé
- RATP
- SEDIF
- SNCF
- STIF <sup>19</sup>

---

<sup>14</sup> PPA = Personne Publique Associée

<sup>15</sup> DRIEA IdF = Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile de France

<sup>16</sup> EPAMARNE = Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée

<sup>17</sup> CG 94 = Conseil Général du Val de Marne

<sup>18</sup> CCI = Chambre de Commerce et de l'Industrie

<sup>19</sup> STIF = Syndicat des Transports de la région Ile de France

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

## 2.2 Référence de la décision et dates de l'enquête

Dans sa lettre enregistrée du 6 février 2015, le maire de Villiers-sur-Marne demande à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet un premier projet de modification du plan local d'urbanisme de sa commune .

A cette fin, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun prend une décision le 10 février 2015 n° E15000013 / 94 pour désigner le Commissaire Enquêteur et son suppléant .

Le Commissaire Enquêteur prend contact avec la responsable du service de l'urbanisme pour définir les dates de l'enquête . Le Maire de Villiers-sur-Marne peut alors prendre l'arrêté n° 2015.02.1323G du 23 février 2015 pour prescrire et organiser l'enquête publique .

## 2.3 Désignation du Commissaire Enquêteur

### 2.3.1 Titulaire

Dans sa décision du 02/04/13, la Présidente du Tribunal Administratif a, donc, désigné comme Commissaire Enquêteur titulaire pour cette enquête :

Monsieur Roland de PHILY  
Commissaire Colonel (ER<sup>20</sup>) de l'Armée de Terre  
16 rue du Grand Moulin 77 930 Perthes-en-Gâtinais

### 2.3.2 Suppléant

Un Commissaire Enquêteur suppléant a été désigné aussi :

Monsieur Patrice DUNOYER  
Architecte Directeur technique dans une ville  
31 rue des Hautes Bornes 94 310 Orly

## 2.4 Modalités de l'enquête

### 2.4.1 Préparation et organisation de l'enquête

L'arrêté n° 2015.02.1323G du maire de Villiers-sur-Marne du 23/02/15 organise dans ses articles 3 et 4 la consultation du dossier d'enquête et les permanences du Commissaire Enquêteur avec l'enregistrement des observations . Il définit les dates de l'enquête : du lundi 9 mars au jeudi 9 avril 2015, soit 32 jours consécutifs . Les articles 5 et 6 précisent les conditions de la remise de son rapport et de ses conclusions .

---

<sup>20</sup> ER = en retraite



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**2.4.2 Visite des lieux**

Ensuite, le Commissaire Enquêteur prend d'abord contact avec le Pôle du Développement urbain au CMAT <sup>21</sup>, annexe de la mairie, et sa directrice pour une réunion de travail le 24/02/2015 . Le commissaire enquêteur a d'abord rencontré, aux Services Techniques, la responsable chargée de l'urbanisme et de l'enquête publique ; ensuite, le Commissaire Enquêteur a visité l'ensemble de la ville et particulièrement, la zone résidentielle et les constructions remarquables .

Puis, il rencontre le Maire le 06/03/2015 . Il le rencontre de nouveau le 31/03/2015 .

Puis, le 6 mars suivant, il a rencontré le Maire pour se faire exposer les enjeux du projet, lequel constitue une opération de grande ampleur .

**2.4.3 Organisation des permanences**

Le Commissaire Enquêteur du public a reçu le public dans la salle du Conseil de la mairie de Villiers-sur-Marne,

Mairie de Villiers-sur-Marne

Place de l'Hôtel de Ville

94 350 Villiers-sur-Marne

selon le programme suivant :

Lundi	9 mars 2015	de 16h00 à 19h00	Mairie de Villiers s M.
Samedi	21 mars 2015	de 9h00 à 12h00	Mairie de Villiers s M.
Mardi	31 mars 2015	de 16h00 à 19h00	Mairie de Villiers s M.
Jeudi	9 avril 2015	de 16h00 à 19h00	Mairie de Villiers s M.
Jeudi	16 avril 2015	de 16h00 à 18h00	Mairie de Villiers s M.

La phase publique de l'enquête a été prolongée d'une semaine, d'où la dernière permanence du jeudi 16 avril, d'ailleurs écourtée d'une heure .

Outre les permanences du Commissaire Enquêteur, le dossier pouvait être consulté par les Villiérais à l'annexe l'hôtel de ville :

**CMAT**

10 chemin des Ponceaux

94 355 Villiers-sur-Marne cedex

Les visiteurs pouvaient, ainsi, étudier sur place le dossier au CMAT et ils pouvaient consigner leurs observations écrites sur le registre d'enquête publique, aux jours et heures suivants :

- 1) du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h15
- 2) le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00 .

<sup>21</sup> CMAT = Centre Municipal Administratif et Technique



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Les observations pouvaient, également, être adressées par lettre au Commissaire Enquêteur à l'Hôtel de Villiers-sur-Marne, siège de l'enquête, et ce, en dehors des permanences de celui-ci ou lors de celles-ci . Ces observations pouvaient aussi être adressées par courriel à l'adresse internet du Commissaire Enquêteur .

#### **2.4.4 Demande éventuelle de complément de dossier et réponse**

Il a été demandé en complément du dossier de la présente enquête le PADD qui a fait la révision du PLU en 2013 et qui a été fourni .

Le dossier a été jugé suffisant pour le projet de modification du PLU .

## **2.5 Information du public**

### **2.5.1 Publicité légale du public**

A l'article 7 de l'arrêté du maire de Villiers-sur-Marne, il est prescrit l'insertion d'annonces classées dans la presse locale : le PARISIEN édition 94 et AUJOURD'HUI du Val-de-Marne .

Ce sont les services de la mairie qui se sont chargés de ces insertions de presse .

*Enquête publique du 25 avril au 25 mai 2013 :*

1. Parution de la 1<sup>ère</sup> insertion

Le Parisien (94) du 21/02/15

Aujourd'hui Val-de-Marne du 21/02/15

2. Parution de la 2<sup>nde</sup> insertion

Le Parisien (94) du 10/03/15

Aujourd'hui Val-de-Marne du 10/03/15

Outre, ces insertions dans la presse locale, il est prescrit également l'affichage de l'avis d'enquête . L'affichage sur les panneaux administratifs municipaux a commencé le 09/04/13 et s'est terminé le 16/04/153 dans la commune de Villiers-sur-Marne . Le Maire de Villiers a fourni un certificat d'affichage daté du 17/04/2015 .

Le Commissaire Enquêteur a fait un sondage pour l'affichage ; le 16/04/2015, il a constaté qu'il manquait une affiche sur trois panneaux administratifs . Malgré tout, comme le public a été nombreux tout au long de la phase publique de l'enquête, on peut estimer que celui-ci a été suffisamment informé de celle-ci .

Les annonces de la réunion publique et de la prorogation de l'enquête publique étaient affichées en pop-up sur le site internet de la ville .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**2.5.2 Autres informations du public**

La présente enquête publique a été annoncée sur le site internet de la ville de Villiers-sur-Marne le 02/03/2015 . Mais, le dossier n'était pas en ligne et il ne pouvait être téléchargé, ce qui n'est pas une obligation légale . Mais, ensuite, les documents ont pu être adressés par courriels aux personnes qui ont en fait la demande .

Le bulletin municipal Villiers-Infos n°93 de février-mars 2015 a relaté l'avis de cette enquête publique en page 13 .

On conclut, ainsi, que des mesures pour informer le public du projet et de cette enquête ont été prises .

**2.5.3 Organisation d'une réunion publique d'information et d'échange**

Le Commissaire Enquêteur a décidé de faire organiser une réunion publique d'information et d'échange . En effet, des discussions s'échangeaient entre Villiérais sur les intentions de ce projet .

La notification de décision de réunion publique à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, au Préfet du Val de Marne et au Maire de Villiers-sur-Marne a été lancée le 21/03/2015 .

La réunion publique s'est tenue le mardi 7 avril 2015 à 19h dans la Salle Emilie Carles  
9 rue du Bois Saint Denis

réunion qu'a bien voulu organiser le Maire de Villiers-sur-Marne .

Il y avait au moins 300 personnes et cette salle s'est avérée même un peu petite, car tout le monde n'a pu s'asseoir et certains ont quitté la salle .

Ainsi, le maire a pu défendre son projet de modification de PLU et a pu répondre aux questions des Villiérais .

**2.5.4 Décision de prolonger l'enquête**

Lors de la réunion publique d'information et d'échange du 7 avril, des associations et des Villiérais ont demandé une prolongation de l'enquête . En effet, certains estimaient qu'ils ne pouvaient pas prendre bien connaissance du dossier, à partir du moment où il était refusé d'en faire une duplication et que ce dossier ne se trouvait pas en ligne sur le site internet de la commune .

Lors de cette réunion, il fut admis que l'on pouvait enfin faire des reproductions de tout ou partie du dossier, notamment sur CD .

Pour une meilleure information, la décision fut donc prise de prolonger d'une semaine la durée de l'enquête publique qui a pris fin avec la cinquième et dernière permanence du jeudi 16 avril 2015 à 18h .

## 2.6 Incidents relevés lors de l'enquête et climat de l'enquête

Toute l'enquête publique a été conduite dans un calme quelque fois relatif . Beaucoup de Villiérais, en effet, contestaient les dépôts actuels de multiples permis de construire jugés intempestifs . A la dernière permanence, la directrice du Pôle du Développement urbain a quitté la permanence, car elle n'appréciait pas certaines remarques qui étaient faites .

## 2.7 Relations comptable des observations

### 2.7.1 Observations écrites du public, favorables et défavorables

Presque tous les visiteurs s'opposent au projet soumis à l'enquête .

Il y a eu 95 observations écrites sur le registre d'enquête et en courriels avec celles des associations . Il y eut seulement 3 observations favorables, sans que celles-ci contredisent pour autant les avis défavorables .

Les traces écrites étaient observations manuscrites sur le registre, des lettres agrafées au registre, des courriels et même une clé USB .

### 2.7.2 Observations orales du public

Il y a eu au beaucoup de visiteurs qui, pour leur grande majorité, venaient contester le projet de modification du PLU . Il y a eu peut-être jusqu'à une centaine d'observations orales qui furent toutes défavorables .

### 2.7.3 Observations des associations

Il y a eu sept associations qui ont fait leurs observations sur ce projet soumis à enquête :

- Groupement de Villiérais
- CEDRE <sup>22</sup>
- EELV <sup>23</sup>
- CODEVI <sup>24</sup>
- Compagnie de l'Arc de Villiers-sur-Marne
- la Résidence du Parc – copropriétaires et locataires
- RENARD <sup>25</sup>

### 2.7.4 Observations d'élus, d'organismes publics

Le Commissaire a rencontré le Maire de Villiers-sur-Marne qui a naturellement défendu son projet de modification n°1 du PLU .

<sup>22</sup> CEDRE = Comité Ecologique pour la Défense et le Respect de l'Environnement

<sup>23</sup> EELV = Europe Ecologie Les Verts

<sup>24</sup> CODEVI = Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants

<sup>25</sup> RENARD = Rassemblement pour l'Etude de la Nature et l'Aménagement de Roissy et de son District

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Il a surtout expliqué que l'enjeu communal était le dévoiement du règlement du PLU et que son projet de modification devait pallier ses failles . En particulier, il a expliqué que le PLU permettait à des promoteurs d'exploiter ces failles et donc de dénaturer la trame verte de Villiers-sur-Marne .

Les PPA se sont vu notifier le projet de modification de PLU . Sept PPA ont donné leur avis . La CCI <sup>26</sup> du Val de Marne, le SEDIF <sup>27</sup>, le DRIEA <sup>28</sup> IdF , L'EPAMARNE <sup>29</sup>, la Communauté d'Agglomération du Haut du Val de Marne, le STIF <sup>30</sup> et le CG <sup>31</sup> Val de Marne .

## 2.8 Pétitions et contrepropositions

### 2.8.1 Pétitions ayant recueilli des signatures

Il y a eu 6 pétitions avec un total de 880 signatures .

### 2.8.2 Contrepropositions

Il y a eu des contrepropositions sur des détails du règlement de PLU . Mais, il a été retenu une seule contreproposition qui présentait une vision alternative et plus globale du projet .

### 2.8.3 Clôture de l'enquête et remise des dossiers

Le registre d'enquête publique tenue en mairie de Villiers-sur-Marne a été clôturé le jeudi 16 avril 2015 à 18 h par le Commissaire Enquêteur et par le Maire .

Pendant les mois d'avril et mai 2015, le Commissaire Enquêteur a rédigé son Rapport et pris ses Conclusions .

Ces documents ont été remis au Préfet du Val de Marne et à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun en pièces originales .

Les mêmes documents ont été remis en pièces originales au Maire de Villiers-sur-Marne, complétés avec le dossier d'enquête fourni par les services de la mairie et avec le registre d'enquête . Le dossier d'enquête sera consultable par le public pendant une année au CMAT – annexe de la mairie .

Un autre exemplaire original (Rapport et Conclusions) est réservé au Commissaire Enquêteur pour ses archives personnelles .

<sup>26</sup> CCI = Chambre de Commerce et de l'Industrie

<sup>27</sup> SEDIF = Syndicat des Eaux D'Ile de France

<sup>28</sup> DRIEA = Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement

<sup>29</sup> EPAMARNE = L'Etat Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Marne la Vallée

<sup>30</sup> STIF = Syndicat des Transports en Ile de France

<sup>31</sup> CG = Conseil Général (conseil départemental)

### **3 ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET**

#### **3.1 Analyse des observations**

##### **3.1.1 Observations du public**

###### **3.1.1.1 Observations écrites sur le registre d'enquête ou lettres sans registres**

Le recueil des observations des habitants de Villiers-sur-Marne lors d'enquêtes publiques constitue l'un des fondements de la démocratie locale de toute commune . Les habitants de la commune se font entendre .

Il y a eu une bonne mobilisation des Villiérais, car le projet de modification n° 1 du PLU est critiqué dans son ensemble . Parmi ceux-ci, nombreux se sont exprimés dans de longues lettres très bien argumentées, techniquement et juridiquement, avec photos et plans . A tort ou à raison, ils craignent de voir leur ville à laquelle ils sont très attachés, se transformer en banlieue banalisée et « bétonnée », comme on en voit partout dans le monde .

Sur le registre d'enquête publique, on relève 18 observations manuscrites et 19 lettres agrafées sur ce registre :

*Le 09/03/15 – observation n°1*

*M. et Mme TEA Pascal*

***Contestation PLU sous-secteur UAPM 3, îlot 07***

*... Nous avons acheté le 27 septembre 2013 notre maison de ville (parcelle n° 17) dans le centre-ville de Villiers-sur-Marne, parce que le maire*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*nous avait dit qu'il avait pour projet de rendre la rue commerçante principale piétonne et qu'il ne toucherait pas aux habitations existantes .*

*Cependant en regardant le PLU sous-secteur UAPM 3 (secteur 13 : voie de contournement nord, îlot 07, à la place de notre habitation et de celui de nos voisins (parcelle n° 114, 116 et 118), nous voyons qu'il a pour projet d'en faire un aménagement espace minéraux accompagnés de végétation . Nous ne comprenons pas pourquoi il veut transformer des habitations saine en « jardins », alors qu'il pourrait exclure nos 4 habitations en impactant peu la superficie de cette zone d'aménagement ou encore exploiter d'autres espaces inhabités, comme par exemple celui du passage du Bon Vieux Temps où il a prévu de construire un immeuble de 65 logements ...*

Réponse :

A la réunion publique du 07/04/15, le Maire a déclaré que les maisons saines du centre-ville ne seraient pas détruites pour être transformées en jardins .

Il est conseillé de lire la longue réponse du Maire à ce sujet au §3.2 .

*Le 09/03/13 – observation n°2*

*Mr et Mme Coello*

*8 rue du 11 novembre 1918 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU de Villiers-sur-Marne***

*... nous demandons la modification du PLU sur le secteur des Stades afin que celui-ci fasse l'objet de de restrictions de droits à construire .*

*Nous avons identifié sur le secteur UPI des éléments de paysage qui doivent être protégés et mis en valeur pour des raisons esthétiques, environnementales et historiques .*

*Il est impératif de préserver cet aspect général avec ses caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement initial et également conserver la cohérence des constructions existantes futures de par leur type et leur volume .*

*Les parcelles situées entre le 4 et 10 rue du 11 novembre 1918 ont été classées en zone jardins et ce classement a comme par hasard disparu dans le plan de zonage actuel .*

*Nous demandons donc que sur la zone UPI soient rétablies les restrictions suivantes :*

- *rétablissement des zones classées en secteurs Jardins qui ont disparu du plan de zonage du PLU dans le quartier des Stades / rue du 11 novembre 1918*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- *protection de la propriété MICHOT dans son ensemble et non son dénombrement (demande de division parcellaire en cours !!)*
- *réduction de l'emprise au sol à 30% en zone UPI (actuellement à 40%)*
- *limitation des implantations des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives à 8 m*
- *imposer les constructions parallèles à la rue dans leur plus grand coté*
- *augmentation des surfaces minimales en pleine terre*
- *diminution de la hauteur des constructions (actuellement à 10 m) à 7 m*
- *augmentation de la pente minimale des toits actuellement à 15%*
- *renforcement de la protection des éléments de patrimoine bâti et arbres remarquables*

*Sur cette zone, il y a actuellement 5 permis de construire en cours, dont un portant le numéro PC <sup>32</sup> 094079 14N0056 déposé en mairie le 30/09/2014 et situé 6 rue du 11 Novembre 1918 dénaturant une zone Jardin . L'architecture prévue va détruire totalement l'environnement ou se situe des maisons classées et créer une problématique d'harmonie urbaine impactant 2 parcelles voisines sur chaque côté ...*

Réponse :

L'ensemble de ces observations consistent à dire : les modifications annoncées pour moins bétonner la ville sont trop insuffisantes pour respecter la fameuse « trame verte » des pavillons .

La bonne pente des toitures pourraient être règlementées avec un cahier de normes architecturales, comme on le voit dans d'autres communes .

Un inventaire plus complet devrait être fait pour préserver la patrimoine architectural et naturel de Villiers-sur-Marne . Il devrait être opposable et annexé au PLU tout en étant repéré sur les plans de la commune . Il devrait également être inscrit à l'Inventaire général du Conseil régional d'Ile de France .

Lire les réponses du Maire au §3.2 .

*Le 09/03/15 – observation n°3*

*Nicole MARQUET*

*28 rue des Morvains 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Recours gracieux permis de construire***

*... je m'oppose au projet de construction ... de 145 logements, situé 35 rue Léon Dauer ... en zone UC entourées de parcelles résidentielles ...*

<sup>32</sup> PC = Permis de Construire



*... la hauteur de 15m des constructions R + 3 étages + combles n'est pas adapté ... et est équivalente aux immeubles nogentais et aux constructions massives de Chessy ..*

*Vous bétonnez la ville de Villiers-sur-Marne au lieu de la rendre attractive ... remplacez ce projet par une crèche ou un lotissement esthétique de pavillons modernes comme ... à Champigny ou au Perreux-sur-Marne ...*

*... L'unique et étroite voie d'accès à cette parcelle et ce complexe immobilier, située au 35 rue Léon Dauer, ne permet pas à elle seule le croisement et le passage incessant de 169 véhicules (169 emplacements de garage prévus) .*

*Une deuxième voie résoudrait le croisement mais ne résoudrait pas plus le surplus d'encombrement .*

*S'ajouteront les problèmes d'accessibilité des services publics et des fournisseurs privés de services (engins de chantiers, camions bennes, collecte des déchets, camions de déménagement, etc.) .*

*L'engorgement des rues du centre-ville, des ronds-points de la mairie et de la gare, les carrefours difficiles d'accès des rues Jean Jaurès, de la route de Champigny, du boulevard Aristide Briand et du Général de Gaulle, du Général Leclerc, l'étroitesse et le sens unique de la rue Léon Dauer, la rue des Morvraains ne permettent la circulation qu'en sens alterné et prioritaire, la difficulté de se garer, la proximité de la synagogue et de sa zone de sécurité, les nombreuses constructions déjà prévues et qui vont accroître les de circulation n'ont manifestement pas été pris en compte .*

*Vous savez comme moi que la rue des Morvraains ne peut être en sens interdit, les résidents ne pourraient plus sortir de leur résidence ...*

*... les sols argileux de Villiers-sur-Marne ainsi que les sources souterraines nécessitent des fondations spéciales et la construction d'un immeuble peut aussi entraîner des dégâts aux maisons voisines puisque vous l'avez vécu en plein centre ...*

*Les risques retrait-gonflement des argiles sur la commune entraînent des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et des arrêts des sols et des arrêts ont reconnu ces états de catastrophes naturelles de mouvements de terrains successivement de 1993 à 1995, de 1996 à 1997, en 2003, en 2006, en 2009 ainsi que des inondations et de coulées de boues en 1995, 1999, en 2006, en juin 2013 ...*

*... Le bétonnage incessant des surfaces terreuses et l'intensification des constructions de ces dix dernières années occasionne des inconvénients qui coûtent cher à la collectivité et à l'Etat . Le quartier des Morvraains est*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*régulièrement inondé lors des fortes pluies d'été . Les nappes phréatiques sont pleines, les sols n'absorbent déjà plus . L'eau s'écoulera inévitablement dans la pente et viendra inonder le quartier ...*

Réponse :

L'ensemble de ces observations consistent à dire : les modifications annoncées pour moins bétonner la ville sont trop insuffisantes pour respecter la fameuse « trame verte » des pavillons .

L'opposition au projet immobilier du 35 rue Léon Daurer fait l'unanimité des riverains .

Les 2/3 de la superficie de Villiers sont constitués de sols argileux entraînant un aléa fort . Le PPRMT devrait, dès que possible, être inclus dans le PLU . En tout état de cause, si un désordre de construction apparaissait ou une catastrophe naturelle était déclarée du fait de la non application du PPRMT, il y aurait un sinistre préjudiciable .

*Le 09/03/15 – observation n°4*

*Mr et Mme LABEYLIE Jérôme et Camille*

*59 rue du Général de Gaulle 3<sup>ème</sup> maison à gauche 94 350 Villiers*

***Contestation du PLU de Villiers-sur-Marne dans le cadre de l'enquête publique***

*... sommes propriétaires d'une belle et grande maison en briquettes, datant des années 1920 et située en plein cœur de ville (parcelle n° 25 du cadastre) .*

*En avril 2014, nous avons fait une demande auprès du service de l'urbanisme afin d'installer un portail au bout de l'impasse que nous partageons en co-indivision avec les autres copropriétaires . Un mois plus tard, nous recevions une lettre nous informant que notre requête ne pouvait être acceptée . En creusant les raisons de ce refus auprès du CMAT, nous avons découvert que dans le cadre du PLU, notre maison était estampillée en « zone constructible », alors que d'autres biens étaient « à conserver » ou « à préserver » . Notre parcelle serait-elle vouée à la destruction pour y construire des logements neufs ? Choqués par cette nouvelle, nous avons immédiatement entrepris les démarches nécessaires afin de préserver notre patrimoine .*

*Notre maison est le projet de notre vie . C'est une belle bâtisse qui possède beaucoup de cachet . Elle appartient au patrimoine du centre-ville de Villiers-sur-Marne, et c'est pour cela que nous l'avons choisie . Depuis bientôt 4 ans, nous œuvrons à sa transformation, au détriment de nos week-ends et de nos vacances . Pour parfaire cet embellissement, nous avons envoyé au service de l'urbanisme un dossier complet afin de rénover le pavé de la cour privée que nous partageons avec la Ville (cette dernière est propriétaire de la parcelle n°45) . Nous n'avons d'ailleurs pas encore reçu de réponse à ce courrier .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Sur le plan de zonage UAPM2, nous avons constaté que l'impasse jouxtant la nôtre est décrétée « venelle à préserver ». Notre impasse a au moins autant de cachet que cette dernière et rend cet arbitrage incompréhensible .*

*Nous attirons également votre attention sur le fait que l'impasse où nous vivons est bien une cour privé sans issue, et non une venelle traversante, comme le laisse penser le PLU . En effet, la maison de nos voisins, construite en 2005 derrière la parcelle n°45, empiète sur la venelle originelle et laisse un espace trop étroit pour en faire un lieu de passage .*

*Aussi, nous demandons de :*

*1. faire passer notre maison en « construction de qualité », puisqu'elle reflète la mémoire du centre-ville ancien Villiers-sur-Marne*

*2. obtenir la participation de la Mairie dans la rénovation de l'impasse, puisque la Ville est co-indivisaire . Il m'a tout de même été dit, par l'une des responsables de l'Urbanisme, que la Ville « laissait certaines zones se détériorer afin de pousser les résidents à partir » . La « restauration » de cette cour privée est inévitable, si l'on souhaite la protéger de l'insalubrité qui la guette .*

*Quel est le véritable but de ce PLU ? Aider les propriétaires du centre-ville à rénover leurs biens tout en conservant le charme et les spécificités historiques de Villiers-sur-Marne ? Ou est-ce laisser se dégrader des parcelles entières en vue d'un remplacement par les résidences neuves ?*

*Aujourd'hui nous ne savons pas ce qu'il adviendra du centre-ville de Villiers, mais une chose est sûre : nous ferons tout pour embellir et conserver notre maison et contribuer ainsi à la mise en valeur de notre quartier ...*

Réponse :

Lors de la réunion publique du 07/04/15, le Maire a déclaré que les maisons du centre-ville ne seraient pas détruites pour être remplacées si elles étaient bien entretenues . Il pourrait être restauré aussi certaines cours privées .

Il est préconisé de compléter l'inventaire des bâtisses pouvant être qualifiées comme remarquables . Il est même préconisé de les inscrire à l'Inventaire général du patrimoine culturel du Conseil régional d'Ile de France, comme cela se fait dans d'autres communes voisines .

Le Maire explique au §3.2 les mesures qu'il a prises pour sauvegarder les constructions qualifiées de remarquables au §3.2 .

*Le 26/03/15 – observation n°5*

*Mr Cirille P.*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*... J'habite à Villiers s/M depuis plus de 20 ans et vit dans le secteur UPI ...*

*Je constate à ce jour que de nombreuses constructions d'immeubles vont voir le jour à partir de cette année 2015 .*

*Le secteur qui est protégé, car il possède une richesse environnementale grâce aux jardins et parcs, va subir une dégradation non seulement résiduel, mais écologique ... je pense que la responsabilité de nos élus est engagée .*

*Il y aura une destruction massive de nos jardins ... des embouteillages et, donc, de la pollution . Le bruit et les agressions de toutes sortes vont supplanter le calme de ce secteur .*

*La promiscuité, la violence et les conséquences directes et indirectes de ces nouvelles constructions d'immeuble seront le lot quotidien de ces villiérais qui ont investi leur vie pour la tranquillité et le calme .*

*Si un projet devait voir le jour sur ces nouvelles acquisitions, je préconise le remplacement des immeubles par des pavillons pour le bien être de chacun .*

Réponse :

Opposition aux nombreuses constructions d'immeubles qui vont dégrader la richesse environnementale, ce qui se comprend . Il est demandé de remplacer les immeubles par des pavillons, tel est le souhait d'une majorité de Villiérais .

*Le 27/03/15 – observation n°6*

*HANS GM*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Page 3 du Règlement . Dispositions générales .*

*L'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme demeure incomplet . C'était déjà les cas dans le document de règlement en vigueur .*

Réponse :

L'énoncé de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme n'est effectivement pas énoncé dans sa totalité .

Mais le paragraphe cité peut être jugé suffisant pour indiquer l'objet du règlement d'urbanisme d'une commune .

*Le 28/03/15 – observation n°7*

*Muriel ALONCLE/MENGUY*

*4 rue du 11 novembre 1918 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Demande de modification du PLU en zone UP et UPI***

*... Il apparaît qu'une modification du PLU devient indispensable .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Au vue des différents permis, il nous paraît nécessaire de préciser :*

- la notion d'emprise au sol :

*... « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » ...*

*Nous demandons que l'ITE (isolation thermique par l'extérieur) soit prise en compte dans l'emprise au sol **pour de nouvelles constructions** (ce qui n'est pas le cas actuellement) . Par contre, il faut préciser que pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait déjà au maximum, la mise en œuvre d'une ITE serait autorisée sans problème ...*

*Il est également impératif de préciser que les rampes d'accès aux constructions doivent être prises en compte dans l'emprise au sol à partir du moment où vous avez des murs de soutènement . Dans ce cas, la rampe d'accès est considérée comme une construction et doit alors se situer à au moins 4m des limites séparatives ou des constructions existantes (ce qui n'est pas le cas dans les différents permis instruits à ce jour : voir entre autres le 2 avenue Leconte et le 6 rue du 11 novembre ...) .*

*Les terrasses de plus de 60 cm de hauteur sont également à prendre en compte dans l'emprise au sol .*

- l'implantation des constructions nouvelles :

*Art UPI : occupations des sols interdites*

*« les constructions ou installations qui par leur nature, leur **importance** ou leur aspect seraient incompatible avec ... le caractère du voisinage » .*

*Art UP11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords . Il est précisé : « en application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, **leurs dimensions** ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains » .*

*... certaines des nouvelles constructions sont implantées perpendiculaires à la voie et sur toute la longueur des parcelles avec vues directes sur les parcelles contiguës .*

*Référence au PC <sup>33</sup> du 6 rue du 11 novembre 1918 où la nouvelle construction se situe à 21m de la voie et sur 60m de longueur ...*

<sup>33</sup> PC = Permis de Construire

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Pour éviter l'impact sur les parcelles avoisinantes, si la largeur au droit des constructions est supérieure ou égale à 17 m, nous demandons d'augmenter les retrait des constructions, nous demandons d'augmenter le retrait des constructions (dont la surface de plancher serait supérieure à 250m<sup>2</sup>) par rapport aux limites séparatives :*

- à 8m en cas de vues directes
- à 4m dans le cas contraire .

*Et de créer une bande constructible de 20m (comme cela se fait dans certaines communes) comptée à partir de la marge de recul de 4m par rapport à la voie, cela éviterait d'avoir des constructions en cœur d'îlot ou des constructions qui occupent l'ensemble des parcelles ...*

*De plus, pour ce qui est de la construction d'annexes, il nous paraît nécessaire de permettre la construction des annexes en limites séparatives **comme en fond de parcelle** (ce qui n'est pas le cas dans la correction en cours du PLU) et de ce fait, limiter la hauteur de celle-ci à 3m au faîtage .*

- hauteur des constructions

*« la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faîtage des constructions »*

*Il apparaît sur la modification en cours du PLU en zone UP que cette zone soit conservée . Dans ce cas, nous demandons à ce que les toitures présentent des pentes comprises entre 30° minimum et 45° maximum ... et non 15° comme indiqué .*

*De même, pour les toitures terrasses ... limiter la hauteur de l'acrotère à 7m ...*

Réponse :

Tous ces détails concernant le projet de règlement pourraient être utilement proposés directement et en concertation au Service de l'Urbanisme ou mieux en commission d'urbanisme à créer .

*Le 31/03/15 – observation n°8*

*Mr Alain FEVRE*

*27 bis Léon Dauer 94 350 Villiers-sur-Marne Mob.06 47 41 76 03*

*Je suis totalement d'accord avec le courrier de Mme Nicole MARQUET . Je confirme que l'actuel passage est très largement insuffisant en largeur pour tous camions (ordures, chantiers, déménagements, pompiers, etc.). Sur le PC n° 09407914N du 22/12/14 concernant le 35 Dauer, les sapeurs-pompiers (lieutenant, colonel, général et autres ...) ont donné un avis favorable pour l'accès à l'immeuble de grande hauteur . Une grande échelle ne doit pas*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*pouvoir prendre le virage depuis Léon Dauer qui est à angle droit. Je ne pense pas qu'il y ait eu un essai de fait ! ... 4,31m au plus large, il serait souhaitable que vous puissiez vous rendre sur place pour voir les problèmes .*

Réponse :

Effectivement, les conditions d'accès du projet de construction de l'immeuble au 35 rue Léon Dauer respecte, sans doute, le règlement de PLU . Mais, le bon sens fait qu'on peut estimer cet accès insuffisant pour un immeuble et les camions qui peuvent le desservir . Une contre-expertise « pompier » est conseillée .

*Le 31/03/15 – observation n°9*

*Mr HULIN / Mme DAMNON*

*20 rue Gallet 94 350 Villiers-sur-Marne*

*Nous souhaitons que les mêmes règles de « vis-à-vis » soient fixées en zones UPI et UP .*

*Lors de demande de DP pour des lots à bâtir, que des superficies minimales soient fixées pour chaque lot (Villiers se défigure petit à petit ...) . Que les pentes de toits soient revues comme auparavant avec le POS . Que les hauteurs maximums des maisons soient revues à la baisse . Que les hauteurs de murs des nouvelles maisons autorisées à la construction soient limitées à 5m .*

Réponse :

Pour entrer dans le détail du règlement du PLU, il est conseillé de présenter ses suggestions au Service de l'Urbanisme ou dans une commission d'urbanisme à créer .

*Le 31/03/15 – observation n°10*

*Mr YAKOUREN*

*67 avenue du Lac 94 350 Villiers-sur-Marne*

*Je souhaite exprimer ma colère concernant ce PLU qui n'impose plus de surface minimale (de parcelle) à la construction de pavillon . Cette règle conduit à des constructions anarchiques et détruit le cadre agréable et convivial du quartier .*

Réponse :

Dans un souci de densification des villes, il n'est pas fixé de surface minimale pour rendre une parcelle constructible . En revanche, on impose d'autres contraintes : emprise au sol, retraits, largeur de terrain ...

*Le 31/03/15 – observation n°11*

*Vilma et Philippe BERTIN*

*39 avenue Lecomte 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Par la diffusion du n°72 du bulletin de Villiers sur Marne de novembre – décembre 2011 Monsieur le Député Maire et l'Equipe Municipale*

*nous faisaient part des grandes orientations du nouveau plan local d'urbanisme en gestation concernant l'aménagement urbain .*

*Telles que décrites, ces orientations étaient censées représenter des garanties d'amélioration pour les Villiérais, page 6 :*

- *« Avec le PLU, la Municipalité peut se donner davantage les moyens de mettre en œuvre, pour les 10 prochaines années, un projet d'aménagement urbain plus exigeant en terme de développement durable »*
- *« Villiers dispose désormais d'un outil stratégique, juridique et opérationnel qui peut servir de tremplin à un projet porteur de **développement** »*
- *Il permet de mettre en œuvre **une véritable politique de développement durable** sur le territoire communal, en intégrant les nouveaux outils législatifs et les orientations du Grenelle de l'environnement »*
- *« Améliorer le **cadre de vie** des habitants »*
- *« Encourager une **meilleure intégration des logements collectifs** dans la ville »*
- *« Préserver l'environnement du **tissu pavillonnaire** »*

*Orientations auxquelles nous ne pouvons qu'adhérer, étant en adéquation avec le Grenelle de l'environnement qui prévoit que :*

*L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments .*

*Nous étions parfaitement conscients que promesses et espoirs se traduiraient en réalités négociables et que les grands changements en perspective nécessiteraient quelques concessions .*

*Cependant, bien ancrés dans cette logique de respect de l'environnement, nous étions persuadés que notre quartier des Stades, dernier poumon vert proche du centre-ville, garderait sa vocation de zone verte pavillonnaire .*

*Or, la notice explicative de la modification n°1 du PLU précise : « suite à la forte pression foncière sur notre commune, dont l'attractivité est grandissante, des opérations ont été autorisée sur des espaces fonciers non identifiés ( ?! ) ...*

*Alertés par l'association Codevi et des voisins concernés par la future construction d'immeubles collectifs prévus au milieu du « tissu pavillonnaire », nous avons procédé au recensement des projets déjà affichés .*

*Il s'avère que, dans l'ensemble, ces projets détournent la destination pavillonnaire d'origine d'un quartier dans lequel ils n'avaient pas vocation à s'inscrire .*

*Nous pouvons à titre d'exemple, citer un programme de 36 logements collectifs au 15bis avenue de l'Isle en arrière-plan de la Boule d'Or, magnifique maison du Second Empire inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel du Conseil régional d'Ile-de-France .*

*Que dire des 29 appartements du 2 avenue Lecomte ou bien des 36 logements du 6 rue du 11 novembre 1918 ou des 21 logements au 24 de la même rue, ce dernier programme situé en face du parc homonyme dont la modification n°1 du PLU prévoit qu'il soit retiré du plan zonage pour permettre la réalisation d'opérations dont le programme de logements sera défini par la commune .*

*Le 24 mars dernier, a été affichée la séparation en deux parcelles de la propriété Michot du avenue de l'Isle dont l'objet est la division en vue de construire .*

*D'après les informations qui nous avaient été fournies par Monsieur le Député-Maire, la commune était censée acquérir la parcelle comprenant la villa Napoléon III, les serres et la piscine afin de créer un centre aéré pour les enfants et d'y transférer les serres de la ville .*

*L'autre parcelle, serait destinée à la construction de 3, voire 4 folies au milieu des arbres, inspirées de celles déjà existantes en limite du parc .*

*Le journal « Le Parisien » avait, d'ailleurs, publié un article en date du 3 mars 2013 pour annoncer l'heureux projet de récupération partielle de cette ancienne propriété de Madame Sans-Gêne .*

*La division, accordée à la SAS Edmond Coignet, prévoit deux parcelles respectivement de 8 659,90 et 6 389,60 m<sup>2</sup> .*

*Nous n'avons aucune raison de douter que le lot le plus conséquent sera rétrocédé à la ville, cependant, un projet de construction que nous avons eu l'opportunité d'entrevoir, prévoit un ensemble de constructions alignées sur l'avenue Lecomte (2<sup>ème</sup> parcelle), à l'endroit où se dressent des arbres remarquables de très haute tige .*

*En résumé, sans tenir compte de tous les autres projets immobiliers qui foisonnent dans Villiers-sur-Marne, dans notre quartier des Stades d'innombrables constructions d'immeubles collectifs sont déjà prévues dans un rayon de trois rues : l'avenue Lecomte, l'avenue de l'Isle et la rue du 11 novembre 1918, autant dire deux pâtés de maisons .*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*La grande propriété (maison ancienne, petite chapelle, parc et verger) de la Maison de repos des Sœurs de Marie et Joseph de la Miséricorde, 31 rue du 11 Novembre 1918, ainsi que les 4 000 m<sup>2</sup> du 43 avenue Lecomte, auraient fait l'objet de prospection de la part des spéculateurs immobiliers .*

*Ce n'est pas parce que les tentatives ne peuvent pas aboutir que l'écumage des rues résidentielles n'a pas lieu .*

*Au gré des changements politiques et de la pression immobilière, le PLU qui n'est pas gravé dans le marbre, peut subir des modifications . Dans les zones pavillonnaires où l'on autorise aujourd'hui (en grand nombre, hélas) des constructions collectives de 10m de hauteur, sur une largeur conséquente néanmoins, nous verrons peut-être s'ériger dans le futur des immeubles de bien plus grande hauteur .*

*Rien ne peut plus nous étonner si on considère que certains logements neufs, en centre-ville, ouvrent leurs fenêtres au niveau du trottoir en attendant les voitures électriques pour la dimension écologique .*

*Nous pensons qu'une réflexion à plus long terme doive être portée sur le devenir de Villiers-sur-Marne et plus grande attention aux attentes de ses habitants ...*

Réponse :

Effectivement, malgré les déclarations d'intention sur une véritable politique de développement durable, sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, sur la préservation de l'environnement du tissu pavillonnaire, la programmation indéfinie des constructions d'immeubles se trouve en contradiction avec des annonces consensuelles .

Il est conseillé de lire les explications du Maire sur la propriété Michot au §3.2 .

Il est recommandé au Maire dans les Conclusions de créer une commission d'urbanisme pouvant permettre aux non-élus d'apporter leurs contributions dans une nouvelle rédaction des articles du projet de règlement .

*Le 01/04/15 – observation n°12*

*M. Mme DELPLANQUE*

*6 avenue Lecomte 94 350 Villiers-sur-Marne*

*A l'époque du POS pour le quartier des Stades, il y avait la possibilité de construire sur trois niveaux, limité à 7m de hauteur du coin de la rue de Noisy au 6 avenue Lecomte inclus . J'ai rencontré M. le Maire à ce sujet qui paraissait étonné et m'a assuré que si un promoteur présentait un permis de construire, il ne le signerait pas, car il s'agissait d'une zone pavillonnaire protégée . Aujourd'hui, un permis a été signé et accordé au 4 avenue Lecomte, pour un bâtiment de 10m de haut et de 47m de longueur ... !!! Que faut-il en penser ?*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

On note que le règlement actuel permet des constructions non-souhaitées .

*Le 07/04/15 – observation n°13*

*Madame Gasparini Chantal*

*16 rue de Noisy 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Nous profitons de cette enquête publique qui nous permet de faire connaître nos inquiétudes sur le fait qu'il semble y avoir des contradictions entre les dispositions du PLU adopté en 2013 et de constater ce qui en découle réellement dans notre quartier des Stades .*

*Effectivement, lors de la réunion dans le quartier des Stades du 27/03/2013 l'objectif mentionnait la préservation des quartiers résidentiels et des espaces verts ainsi que l'interdiction du collectif . Avec les nouvelles dispositions envisagées dans le nouveau PLU toute la préservation de ce quartier est en péril et devient la proie des promoteurs .*

*- Nous considérons l'environnement en tant que composante essentielle de la qualité de vie .*

*- Les anomalies vécues dans le passé récent « édifications de bâtiments contemporains » **NON CONFORMES aux textes réglementaires en vigueur** (balcons, volets, barbacanes ... qui empiètent sur l'espace de la voie publique) . En effet de nombreux immeubles comportent :*

*- d'une part : des volets battants qui équipent les fenêtres des logements situés au rez-de-chaussée . Ce type d'équipement présente un sérieux danger pour le piéton qui se trouverait à passer devant ceux-ci juste au moment où l'occupant de ce logement ouvre ses volets . (Qui est responsable ? le maître d'œuvre qui ne s'est pas préoccupé de ce « détail » ? Ou bien l'occupant du logement ? A moins que l'on considère qu'il s'agit du piéton qui ne doit en aucun cas se trouver là en cet instant ...*

*- d'autre part : des balcons et terrasses qui empiètent sur l'espace public en surplombant les trottoirs . Il s'agit là de construction qui ne respectent pas les interdictions figurant dans les termes de l'article L112-5 du Code de la Voirie et ceux des articles L112-1 et L112-4 du Code la Construction . Que faut-il faire à ce sujet ?*

*Je suis très surprise que dans le projet du nouveau PLU le terme de « **pissette** » utilisé que l'on peut éventuellement considérer comme imaginaire, est non seulement impropre (le Dictionnaire de l'Académie Française définissant ce terme comme suit : « *réceptacle muni d'un petit tuyau qui permet de projeter un jet liquide et qui est utilisé en laboratoire* »), mais ne fait en*

*aucun cas partie des termes utilisés en architecture ; le terme architectural utilisé pour ce type de moyens d'écoulement des eaux de pluie est : « **barbacane** » .*

*A ce sujet, il y a lieu de noter qu'au 10 rue des Fossés un nouvel immeuble d'habitation qui a été réceptionné et emménagé depuis moins d'un an comporte ce type d'évacuation déversant , les jours de pluie, directement sur le trottoir, et donc sur les passants, l'eau en provenance des toitures et des balcons, ce qui est pour le moins désagréable entraînant des souillures sur les vêtements (dont le nettoyage est à la charge de qui ???) .*

*- Détournements de l'usage des voies de circulation (tel que l'allée derrière les jardins) qui est une voie piétonne, comme l'indique le **panneau de signalisation type B54 (aire piétonne)** installé à son entrée et qui est donc régi par les termes de l'**article R110-2 du Code de la Route** qui stipule : ... **Dans cette zone, ..., seuls les véhicules nécessaires à la desserte interne de la zone sont autorisés à circuler ...** et est désormais devenue de facto, du fait de la mise en sens unique de la rue de Noisy, une voie ouverte à la circulation intensive (voie étroite avec absence de trottoirs en particulier et non macadamisée) . Ce nouveau statut est d'une part générateur de désagréments pour les riverains (bruit, pollution), mais surtout une source potentiellement importante de danger pour les piétons, en particulier pour les nombreux enfants qui doivent l'emprunter pour se rendre au groupe scolaire Albert Camus voisin ou en revenir pour regagner leur domicile . Ceci d'autant plus dangereux du fait que la grande majorité des automobilistes qui y circulent ne respectent pas la limitation de vitesse affichée sur les panneaux et qu'en dépit de la présence limitation de vitesse affichée sur les panneaux et qu'en dépit de la présence d'un certain nombre de véhicules y stationnent régulièrement, alors qu'à son entrée **un panneau de signalisation type B6d « ARRET et STATIONNEMENT INTERDIT »** est également affiché, et que ces contrevenants ne sont jamais verbalisés .*

*- Construction de trop nombreux logements dans une zone pavillonnaire protégée .*

*- Demande d'étude du sol et du sous-sol afin de préserver la présence de sources souterraines, des puits existants sur d'innombrables parcelles, de la présence de la nappe phréatique à moins de 3m de profondeur, c'est d'ailleurs pour cette raison que les quelques immeubles déjà présents sur la zone n'ont pas de parkings enterrés probablement du fait que le POS applicable jusqu'alors savait tenir compte de tous ces risques propres à la zone, en partie basse présence d'argile .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- *Risque de pollution des eaux de surface et souterraines .*
- *On compte 2 véhicules privés par logement ce qui génère une augmentation du trafic intercommunal et donc des embouteillages supplémentaires (stationnement, bruit, pollution) .*
- *Refus de construction par rapport aux voies de circulation non adaptées à une circulation augmentée .*
- *Projets ayant une incidence grave sur l'environnement ou l'aménagement du territoire .*
- *Abattage de beaux arbres . Préservations des espaces verts, de la qualité de vie locale susceptible d'être impactés par le projet PLU soumis à l'enquête .*
- *Beaucoup d'arbres de haute lignée remarquables, sauvegarde faune et flore, classement EBC des arbres qui se trouvent sur les terrains pour en garantir la pérennité .*
- *Demande recensement précis des arbres et création d'une trame EBC . Pour le parc du 11 Novembre 1918, arrêter le déboisement déjà commencé .*

*CONCLUSION : on multiplie les problèmes en multipliant les constructions surtout dans le quartier des Stades qui était et **devrait rester en zone protégée** .*

Réponse :

Les premières remarques concernent plus, semble-t-il, le Code civil pour le dommage fait à autrui que le règlement de PLU . Malgré tout, le service de l'Urbanisme dans son examen d'un projet construction devraient détecter ces défauts . Le dernier moyen de contrôle réside à la déclaration d'achèvement de travaux à détecter ces défauts de construction lors de la visite technique de contrôle de la Ville . Le maître d'ouvrage peut aussi faire jouer son assurance construction pour réparer les désordres de construction .

La rédaction d'un règlement, comme n'importe quel texte d'ailleurs, doit s'efforcer de respecter un français correct . Mais, il n'est pas certain que le terme de « pissette » soit inapproprié et qu'il faille utiliser le terme de « barbacane » à la place .

Il y a un problème de stationnement : c'est au minimum 2 véhicules par logement, un pour chaque conjoint, sans compter les enfants et les visiteurs . En cas de pénurie de stationnement, la CCI du Val de Marne préconise des parkings publics .

Les observations portant ici sur l'objet de l'enquête seront reprises dans les Conclusions de l'enquête .

Il est légitime de vouloir protéger les beaux arbres, surtout quand ils sont de haute lignée . Pour les préserver, le classement EBC peut être une solution .

Il est utile de se reporter aux explications du Maire au §3.2 .

*Le 08/04/15 – observation n°15*

*Hulot ???*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Je demande que le parc situé rue du 11 Novembre 1918 soit reclassé, car j'y vais quotidiennement .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

Tous les Villiérais qui s'expriment à ce sujet veulent conserver leur parc . Au §3.2, le Maire déclare vouloir préserver ce parc .

*Le 08/04/15 – observation n°16*

*B. GALYER*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Je demande que le parc situé rue du 11 novembre 1918 soit reclassé, car j'y vais quotidiennement . Parc propre, fermé, utile aux enfants, aux personnes âgées, également aux handicapés . Mais ! ... surtout très calme et bien fréquenté . SVP halte au bétonnage de la rue du 11 novembre 1918 . Merci Mr le Maire .*

Réponse :

Les Villiérais qui se sont exprimés à ce sujet veulent tous préserver ce parc . Il n'y a personne pour vouloir le bétonner .

D'ailleurs, au §3.2, le maire a déclaré que les deux secteurs parcs, rue du 11 Novembre 1918 et boulevard de Friedberg seront conservés en espaces verts protégés .

*Le 08/04/15 – observation n°17*

*M. et Mme Choquel*

*3 rue du Docteur Calmette 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... M. le Maire a précisé que les zones UC étaient implantées le long des grands axes, telle que la rue du Général Leclerc .*

*Or, les riverains s'opposent à la délivrance d'un permis de construire un immeuble de 15m de haut dans la rue Léon Dauer .*

*La rue Léon Dauer est une rue étroite en sens unique, comment peut-on caractériser cette rue de grand axe ?*

*De plus, M. le Maire compare la hauteur de cet immeuble de 15 avec immeuble voisin de 17m donnant sur la rue Henri Dunant qui, elle, peut être considérée de grand axe, mais il ignore la zone pavillonnaire entourant le futur immeuble de 15m, soit 4 étages .*

*C'est pourquoi face à cette erreur de zonage caractéristique, je rejoins les partisans qui demande l'annulation du PLU d'origine .*

*D'une part, les arguments prétendants que la modification actuelle du PLU règlera les problèmes sont illusoire, car le PLU originel continuera d'être appliqué dans tous les cas, certificat d'urbanisme oblige ainsi que le délai de validation de la procédure .*

*D'autre part, si la modification a été jugée nécessaire en raison de ces abus à la construction à tout va, il est évident que l'annulation de ce PLU*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*peut être demandée avec force, car la ville sera défigurée à jamais et la qualité de vie des Villiérains impactée pour toujours .*

*Nous demandons, donc, l'annulation du PLU avec bon nombre de Villiérains qui veulent sauvegarder leur cadre de vie déjà bien détériorée ...*

Réponse :

D'abord, la hauteur maximale d'un immeuble à 15m est conforme au règlement de PLU en vigueur . Et le promoteur a utilisé ce règlement .

Par ailleurs, la proximité d'un immeuble élevé face à une zone pavillonnaire peut être contestable pour les habitants en zone UP ; mais c'est l'application du règlement en vigueur qu'il s'agit de modifier .

Pour annuler le PLU d'origine, il faudrait faire une autre révision de PLU . Or, un PLU est, par principe, valable sur le long terme . On peut, toutefois, envisager une nouvelle révision, si des facteurs exogènes à la commune viennent bouleverser celle-ci . Seules des modifications peuvent le faire évoluer rapidement, comme cette modification n°1 . Pour réviser un PLU sur le court terme, il faut que celui-ci se révèle porteur de graves défauts reconnus réhivitoires . Or, une révision du PLU est une procédure plus lourde que celle de la modification .

Or, aujourd'hui, il convient d'agir en urgence pour empêcher « les abus à la construction » . En revanche, rien n'empêche de vouloir modifier le projet de la modification pour réaliser les souhaits de Villiérains dans le sens de la protection du patrimoine bâti et naturel .

*Le 09/04/15 – observation n°18*

*Daniel POISSON*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Je soutiens l'augmentation des retraits par rapport aux limites séparatives qui évitera une forte densification .*

Réponse :

Il s'agit d'une augmentation des contraintes à opposer à certains projets de construction .

*Le 09/04/15 – observation n°19*

*Elise INNOCENT*

*10 allée Andréa Palladio 94 350 Villiers-sur-Marne*

*Il faut maintenir un développement maîtrisé de notre ville, ce qui est le cas avec ce PLU et empêcher que l'Etat n'impose ses projets de construction .*

Réponse :

Tout le monde est d'accord pour la maîtrise de l'urbanisation .

*Le 09/04/15 – observation n°20*

*Mr CALAIS Jean-Claude*

*45 chemin des Prunais 94 350 Villiers-sur-Marne*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Je soutiens Mr le maire pour la modification du PLU, afin de maîtriser le grand nombre de demandes de construction . Cette modification est nécessaire et urgente .*

Réponse :

Avis favorable au projet de modification n°1 du PLU, afin de maîtriser les demandes de construction .

*Le 09/04/15 – observation n°21*

*Mme Nicole JOSSE*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Je soutiens Mr le Maire pour cette modification du « plu » afin de maîtriser l'ensemble de ces constructions envisageables et qui fasse un tout agréable avec la verdure à respecter pour l'ensemble de tous .*

Réponse :

Avis favorable au projet de modification n°1 du PLU, afin de maîtriser les demandes de construction, mais aussi pour respecter la « verdure » .

*Le 09/04/15 – observation n°22*

*L. Paillet, Gilles Boron, Elisabeth Boillon*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Nous, adhérents de la Compagnie d'Arc de Villiers / M, représentés par Elisabeth Boillon, responsable des entraînements, Gilles Boron, vice-président, Laurent Paillet, trésorier adjoint, agissant sur demande de leur président, Didier SANS, tenons à vous informer que nous n'avons nullement été alertés sur le projet de modification du PLU, alors que nous sommes directement concernés .*

*La réaffectation de notre terrain d'entraînement Robert Rolland serait pour nous une perte sur plusieurs niveaux :*

- *fédéral, par le perte de notre label de qualité Argent*
- *perte de notre agrément ETAF (Ecole de Tir à l'Arc Française)*

*Notre président a déjà adressé un courriel à M. le Commissaire Enquêteur ; et le dossier sera complété ces jours-ci . Notre association sportive est à ce jour la plus concernée de Villiers / M et notre terrain est notre compagnie d'entraînement depuis 1980 . La juste position de notre terrain d'entraînement, de notre gen (?) d'arc et de notre logis (Club house) est nécessaire au bon fonctionnement de nos entraînements et de nos installations .*

Réponse :

Refus catégorique par la Compagnie d'Arc, dans le projet de modification du PLU, de la « réaffectation » de son terrain d'entraînement . Le préjudice serait important, si

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

ce projet de perte de terrain aboutissait . Cette perte de terrain qui ressemble à une expropriation, sans concertation, devrait être justifiée par un projet d'utilité publique, avec une compensation et une juste et préalable indemnité . La construction d'autres immeubles d'habitation déjà nombreux ne correspond pas à une utilité publique .

Toutefois, au §3.2, le Maire déclare avoir fait une proposition de relocalisation pour le terrain de tir à l'arc et qui a été acceptée après la clôture de l'enquête .

*Le 09/04/15 – observation n°23*

*Franck BESEGHER*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***plu Villiers doléance enquêteur***

*... je suis venu à la réunion du 7 avril ...vous informer que le précédent PLU voté en 2013 nous n'avons pas été informés par la mairie ... c'est une année après que j'ai appris que ma parcelle où est édifiée ma maison (parcelle n° 10 au 49 rue du Général de Gaulle) situé dans une venelle avait été modifiée ; en effet, précédemment, mon terrain était constructible et ma maison pouvait donc être modifiée après une requête au service concerné ; mais, à présent, mon terrain a changé de direction, car il est destiné, semble-t-il, à rejoindre d'autres parcelles de mes voisins, afin que la mairie y crée des bâtiments R + 2 + combles . C'est un projet de grand ensemble de la mairie ... Mon bien a été spolié par des projets à venir d'urbanisation de la mairie . Je sollicite votre intervention pour moi et des autres personnes dans ce cas afin que nos parcelles soient à nouveau constructibles ; cela n'empêchera pas la mairie de préempter ; mais nous pourrons au moins entretenir notre bien et j'espère vivre au mieux où nous sommes, car à présent toute demande faite auprès des services de la mairie est rejetée, car nous ne sommes plus sur un terrains constructible . Le maire dit vouloir préserver le patrimoine ancien du centre-ville, mais ce n'est pas en vouant à la destruction du vieux pour y construire du neuf, peut-être beau, que cela reflète l'esprit du village de notre cœur de ville . En donnant raison au maire, je crains que le passé de cette ville qui en fait son charme, disparaisse au profit de promoteur, pour concentrer les habitations ...*

Réponse :

D'abord, un commissaire enquêteur n'a pas de légitimité démocratique . C'est le maire qui reste le décideur ultime, à la condition de respecter, d'abord, le droit et de présenter un projet compatible avec le bien commun exprimé par les Villiérais .

Si le maire veut réaliser son « projet de grand ensemble », il devra procéder à des expropriations qui peuvent trouver un arrangement à l'amiable, avant de passer à la procédure de la DUP <sup>34</sup> .

<sup>34</sup> DUP = Déclaration d'Utilité Publique



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

L'enquête publique permet aux Villiérais d'analyser le projet de modification n°1 pour l'infléchir, éventuellement, vers davantage de protection du patrimoine, ce qui est bien légitime .

*Le 09/04/15 – observation n°24*

*Monsieur Albert PERTUIS*

*2bis avenue Stanislas Ledet 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Je suis d'accord avec la modification du PLU que vous mettez en place, car je suis favorable à l'introduction de 15% de logements en accession sociale à la propriété pour les opérations de plus de 7 logements ...*

Réponse :

L'introduction de 15% de logements en accession à la propriété pour les opérations de plus de 7 logements avec des mesures favorisant celle-ci pour les jeunes ménages villiérais constitue une disposition qui recueille une très large majorité favorable des habitants de Villiers .

*Le 09/04/15 – observation n°25*

*Bernard LACHIEZE*

*23 route de Champigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

Cette lettre a été remise au Commissaire Enquêteur . Il en est reproduit des extraits, car au total cette lettre avec ses annexes 17 pages ; celles-ci se retrouvent in extenso dans les p.j. en annexe du Rapport .

***Demande de reclassement des parcelles UC 86, 87 et 88 en zone pavillonnaire UP . Retour de ce bien dans la communauté de Villiers sur Marne pour la création de besoins communaux : crèche, école ou autre .***

*Nous avons pris connaissance des modifications proposées dans le PLU seulement certaines de ces modifications répondent à nos demandes . Nous ne rentrerons pas dans les détails . En effet, il n'y a qu'un seul exemplaire qui peut être consulté sur place, aux services techniques, emplacement beaucoup moins central que la Mairie . (Il n'est pas possible d'obtenir une copie de ce PLU modifié, ni de photocopies partielles . Ce document n'a pas été mis en ligne sur le site de la Mairie . Les photos sont même interdites) . C'est ce qui nous a été confirmé par Mme BOULON au cours de la visite que nous vous avons rendu le samedi 21 mars . Suite à cet entretien nous avons appris depuis qu'il était possible d'obtenir la notice par mail .*

*Nous regrettons que ces modifications arrivent trop tard et qu'elles n'aient pas un effet rétroactif, car nos problèmes auraient en partie été réglés immédiatement .*

*Lors de l'élaboration du PLU en 2013, les parcelles 86, 87 et 88 d'une superficie totale de 6 620 m<sup>2</sup>, étaient communales et occupées par les serres municipales (Jardinierie) . Elles étaient situées en zone pavillonnaire dans*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*le POS depuis de nombreuses années . Lors du vote du PLU par le conseil municipal, en 2013, elles ont été classées dans le plan de zonage, en UC . A cette époque, nous n'avons pas remarqué cette modification, ni évalué les conséquences de ce changement, peut-être par d'information, comme c'est le cas actuellement .*

*Nous contestons aujourd'hui cette modification et justifions notre demande .*

*Terminologie : ...*

- *par : Z des Morvraains : parcelle AS 95 située en zone UC*
- *par : Z Jardinerie : parcelles AS 86, 87 et 88 situées en zone UC depuis 2013*
- *par : allée des Mésanges : parcelles AS 400, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401 et les parcelles AS 78 et 81*
- *par : Z pavillonnaire : l'ensemble des pavillons alentour*
- *par : PC : référence au permis de construire déposé pour la Jardinerie*

*La Z Jardinerie a été vendue « Acte de vente du 10 juillet 2014 » document de 58 pages que nous tenons à votre disposition .*

*Un permis de construire de 145 logements répartis en 3 bâtiments de 15m de hauteur, avec 169 places de parking dont 160 en sous-sol a été déposé « Permis de construire n° 14N0049 du 22/12/2014 », document que nous tenons à votre disposition .*

*Ce permis est très contesté à ce jour ; une quinzaine de recours gracieux ont été déposés et environ 500 personnes nous ont apporté leur soutien, liste que nous tenons à votre disposition .*

### ***I – L'environnement de la zone des Jardineries***

*La zone Jardinerie est située au cœur d'une zone pavillonnaire au Nord, à l'Est et à l'Ouest avec un accès unique par le n° 35 de la rue Léon Dauer ...*

#### ***1) la rue Léon Dauer***

*Cette rue dessert jusqu'à présent uniquement des pavillons . Elle est à sens unique de la mairie à la route de Champigny et comprend une seule voie de circulation, une voie de stationnement, avec une partie réservée au plan Vigipirate devant la synagogue .*

***Les services publics liés à cette rue sont-ils adaptés à une surconsommation 3 à 4 fois plus importante sans incidence pour les riverains ?***

***Le niveau de la rue est plus haut de 5m que celui de la partie vitale de la zone Jardinerie . De ce fait, il y a impossibilité d'évacuer les eaux usées de la zone Jardinerie par gravité sur le tout-à-l'égout de la rue Léon Dauer .***

### ***2) la rue des Morvraains***

*C'est une rue étroite, à double sens dans laquelle deux voitures ont du mal à se croiser à cause des chicanes . Elle ne dessert que des pavillons .*

### ***3) la route de Champigny***

*Il s'agit d'une route à double sens qui relie Villiers au centre commercial de Champigny . La zone Jardinerie ne dispose d'aucun accès à cette route .*

### ***4) l'allée des Mésanges***

*Il s'agit d'une allée privée ; son accès se fait par la rue des Morvraains ; c'est une copropriété horizontale de 12 maisons sans aucune communication avec la zone Jardinerie .*

***La copropriété bénéficie actuellement d'une servitude de passage de ses eaux usées et pluviales qui s'écoulent par gravitation, en passant sur les parcelles de la zone Jardinerie .***

***Le renoncement par la copropriété à cette servitude semble être une des conditions nécessaires à la construction d'un ensemble immobilier sur la zone Jardinerie .***

### ***5) la zone des Morvraains***

*La zone des Morvraains est largement desservie par la rue Henri Dunant et la route de Champigny avec les services publics qui y sont liés (eau, gaz, électricité, téléphone et tout-à-l'égout eaux usées et eaux pluviales) .*

*La zone des Morvraains n'a aucun point commun avec la zone Jardinerie : aucun passage entre ces deux zones ; l'entrée se fait par la rue Henri Dunant situé au sud pour la zone des Morvraains et rue Léon Dauer située au nord pour la zone Jardinerie . De ce fait, on ne peut pas considérer que c'est une même zone .*

## ***II – la nature du terrain de la zone Jardinerie***

### ***1) problèmes liés à la situation géographique de la zone Jardinerie***

*La zone Jardinerie est une zone humide : elle se situe au creux d'une cuvette délimitée par la route de Champigny, la rue du Général de Gaulle, la rue du Général Gallieni .*

*La zone Jardinerie est soulignée en zone rouge sur le plan de localisation des risques liés au phénomène de gonflement / rétractation des sous-sols argileux .*

*De nombreuses habitations ont été touchées et déclarées en catastrophe naturelle lors des sécheresses successives de ces dernières années . La construction des immeubles et le drainage des sols par la suite, afin d'éviter les infiltrations dans le parking vont inévitablement entraîner l'assèchement de toute zone (depuis la mairie jusqu'au bas du quartier des Morvrains) et provoquer, sans aucun doute, de nouveaux problèmes de fissurations à tous les pavillons avoisinants sans compter des conséquences financières énormes et non mesurables à l'heure actuelle . De plus, en cas de gros orages, le risque d'inondation sera accru et les glissements de terrain pourraient survenir dans tout le quartier, la pluie n'étant plus absorbée du fait du bétonnage (il ne restera que 15% de pleine terre, soit 993 m<sup>2</sup> sur 6 620 m<sup>2</sup>) .*

## *2) problèmes liés à la pollution des sols de la Jardinerie*

*a) des terres polluées ont été détectées lors de sondages fait par la société BURGEAP*

*Les analyses menées par la société BURGEAP révèlent :*

- un impact en hydrocarbures entre 2,8 et 3m de profondeur*
- un dépassement en fluorure sur l'éluât au droit des sondages ...*

*b) dans le cas du projet d'aménagement de maisons individuelles sans niveau de sous-sol, cette pollution ne présente aucun risque sanitaire*

*Dans le cadre du projet d'aménagement d'immeubles d'habitation avec un niveau de sous-sol sur l'ensemble du site, « l'ensemble des terres à évacuer ne pourra être évacué en décharge de déchets inertes ... mais devrait être évacué en décharge de type ISDND<sup>35</sup> environ 12 000 m<sup>2</sup> »*

*Conclusion : la nature des sous-sols nous permet d'étayer notre demande de classement de la zone Jardinerie en zone UP, mais avec une mention spéciale limitant les constructions des maisons individuelles de plain-pied sans niveau de sous-sol .*

## *III – l'accès à la zone Jardinerie*

### *1) l'accès présente certaines difficultés*

*La partie vitale de la zone Jardinerie est desservie par une impasse de 4m de largeur, de voisin à voisin, et de 3,4m de chaussée, sur une longueur de 70m, avec des habitations de part et d'autre, construites juste en limite de propriété .*

<sup>35</sup> ISDND = Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux

*L'aire de manœuvre de 22m de diamètre, demandé à « l'article UC 3 §3.1 du PLU » n'est pas envisagée . La configuration du terrain ne s'y prête guère .*

*2) L'accès de cette impasse à partir de la voie publique est en non-conformité aux normes sécurité « pompiers »*

*L'arrêté du 31 janvier 1986 qui est applicable dans le cas de construction d'immeubles ne peut pas être respecté . (Annexe 4) Page 13*

*Ces raisons sont les suivantes :*

- a) les zones de stationnement gênent*
- b) les obstacles sur les trottoirs : les potelets pour empêcher le stationnement abusif et la borne sécurisant l'angle de la maison du n° 31 (Annexe 7) peuvent gêner également*
- c) pour confirmer nos dires, nous avons fait un croquis de cette zone à l'échelle 1/100 en conformité avec l'arrêt de sécurité . Nous constatons qu'en partant des voies de circulation normales, la zone de passage des engins pompier vient buter dans les constructions voisines, situées de part et d'autre du chemin d'accès de la Jardinerie . (Annexe 5) Page 14 L'accès doit être possible quel que soit le sens de circulation .*

#### **IV – Conditions de la vente de la zone Jardinerie**

- Les trois parcelles de la zone Jardinerie ont été classées en zone UC lors de la dernière révision en 2013 .*
- Le 4 avril NEXITY faisait une proposition d'offre valable jusqu'au 4 mai 2014 pour la signature d'une promesse de vente . Suite à un appel d'offre ? nous l'ignorons .*
- La zone Jardinerie a été désaffectée et déclassée du domaine public, lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2014 .*
- La vente sous conditions résolutoires a eu lieu le 11 juillet 2014 avec un paiement comptant (6 500 000 €) .*
- Un permis de construire a été accepté le 22 décembre 2014*
- Nous pensons qu'à cette date les modifications du PLU étaient déjà prises . Pourquoi un tel empressement ?*
- A ce jour, il existe toujours des conditions résolutoires, à moins qu'elles aient été levées sans être résolue et que nous n'en sommes pas avertis . La vente pourrait être annulée .*
- Toutes ces opérations ont été faites **sans aucune concertation, pas même une réunion publique ou publicité ?** le fruit de cette vente devrait être en provision dans le budget de la commune .*



### ***V – Cadre et condition de vie***

*... La construction de 145 logements supplémentaires, soit 3 bâtiments de 15m de hauteur, comme l'autorise le règlement de zonage pour la zone UC, engendrera une rupture des équilibres existants dans notre quartier : en plus de tous les risques énumérés précédemment, il faut signaler que notre quartier est relativement calme et la mixité y est bien ressentie, les actes de délinquance y sont rares actuellement ...*

### ***VI – Service public***

*... nous souhaitons, avec insistance, que cette zone redevienne ce qu'elle était ... à savoir la construction d'une crèche ou d'une maternelle ...*

*Ce projet s'intégrerait parfaitement dans la zone Jardinerie, petit écrin de verdure dans la ville ... :*

- *Situé en dehors des voies de circulation, dans une zone calme, agréable et aérée, dans la nature, près du RER E ...*

*C'est ce projet initial qui a permis la viabilisation de cette zone et nous souhaitons qu'il soit enfin réalisé .*

*Une servitude trentenaire existe pour le passage des eaux usées de la zone Jardinerie sur la zone des Morvraains . A l'origine, cette servitude avait été acceptée par la Résidence des MORVRAINS pour desservir **EXCLUSIVEMENT** le bien public pour la création d'une crèche ou d'une école maternelle . Par la suite cette servitude a été utilisée au bénéfice des services techniques de la mairie « espace vert » . Aucun chemin d'accès, la Résidence des Morvraains a refusé dernièrement d'accorder un quelconque droit de passage autre que celui accordé à l'origine .*

*A l'assemblée Générale de juin dernier, l'extension de ces servitudes avait déjà été demandée pour le permis de construire et refusé à l'unanimité .*

### **Conclusion**

***a) Reclasser la zone Jardinerie en zone pavillonnaire, accompagné d'une mention spéciale « Maisons de plain-pied sans sous-sol », pour les raisons explicitées dans les paragraphes ci-dessus***

***b) Réintégrer la zone Jardinerie dans le bien public***

***c) Revenir au projet initial de construction d'une crèche et où école maternelle en public en annulant la vente***

- *Les eaux usées ne peuvent se faire par la voie publique qui dessert cette zone Jardinerie §I.1/*
- *Il n'y a pas de communication avec la route de Champigny qui permettrait l'évacuation des eaux de la zone Jardinerie §I.3/*



## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- *Il y a la servitude d'évacuation des eaux usées §I.4/*
- *Il n'y a pas de communication entre la zone Jardinierie et la zone des Morvains ; il y a des risques liés à la nature du terrain §II.1/*
- *Il y a des risques liés à la pollution §II.2/*
- *Les règles du PLU ne sont pas respectées §III.2/*
- *La réglementation sur les normes de sécurité n'est pas respectée §III.2/*
- *La volonté de satisfaire les Villiérains n'est pas prise en considération §IV*
- *L'harmonie visuelle communautaire sera complètement bouleversée et la nature n'en parlons pas §V (sur le permis de construire, 2 arbres à hautes tiges devant être conservés n'existent même pas actuellement)*
- *La servitude d'évacuation des eaux usées est à ce jour refusées par la Résidence des Morvains §VI*
- *Nous demandons que la vente de la zone Jardinierie soit annulée §IV*
- *Nous demandons et insistons pour qu'une consultation des Villiérains ait lieu pour définir l'avenir de la JARDINERIE*
- *Alors qu'il manque des places dans les crèches et les écoles :*
- *Pourquoi a-t-on déclassé ces parcelles publiques en zone UC, plutôt que de les utiliser pour répondre à ces besoins ?*
- *Pourquoi a-t-on vendu ces parcelles bien au-dessus du prix (980 € pour 580 € fixé par les Domaines) ?*
- *Pourquoi avoir accepté un permis de construire qui nous semble douteux avec des anomalies aux règlements ?*
- *Pourquoi M. le Maire et NEXITY cherchent-ils à acheter des terrains en zone pavillonnaire ?*
- *Pourquoi vouloir maintenir ce projet alors qu'il est rejeté par un grand nombre de Villiérains ?*
- *A force de vendre des biens publics, il n'y aura bientôt plus de place pour construire des besoins publics, crèches, écoles ou autres . Ce n'est donc pas la peine de construire des logements pour attirer des jeunes parents ...*

Réponse :

Effectivement, il a été difficile de prendre connaissance du dossier d'enquête . Pendant trois semaines, le Service de l'Urbanisme a interdit les photocopies, jusqu'au jour où il a été rappelé l'article L123-11 du Code de l'Environnement sur la communication des documents .

Pour les communes d'un peu d'importance, un dossier de projet soumis à enquête se trouve en ligne, ce qui permet au public de prendre connaissance du dossier .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Les dernières opérations immobilières sont vivement contestées par tous les Villiérains qui se sont exprimés . Une enquête publique est un instrument de démocratie locale : c'est le moment d'écouter les Villiérains ; personne, en tout cas, ne s'est montré favorable à ces derniers projets d'immeubles .

En cas de catastrophe naturelle déclarée, si on se rend compte que le maire accorde des permis de construire en dépit des risques déjà définis dans un PPRMT, même si celui-ci n'est pas encore opposable, car pas encore inclus dans le PLU, on pourrait très bien se retourner contre le maire et de le mettre en cause .

Le bon sens montre que la voie d'accès prévue ne convient pas, tant pour les pompiers que pour d'autres véhicules un peu lourds qui ne sont pas des véhicules privés .

En ce qui concerne les conditions de vente à NEXITY, la présente enquête publique n'a pas à en connaître .

Les Villiérains qui se sont exprimés, se sont tous opposés au projet de la Jardinerie, ce impliquerait notamment un reclassement de la zone Jardinerie en zone pavillonnaire et un retour à un projet de crèche ou d'école maternelle, puisque l'on veut attirer de jeunes parents .

Mais, au §3.2, le Maire répond : « cette demande est hors sujet. Le permis de construire a été accordé, le terrain a été vendu à un opérateur. La modification du PLU ne peut pas revenir sur un permis de construire qui a été accordé antérieurement. A ce stade, il n'est pas envisageable de modifier la zone » .

*Le 13/04/15 – observation n°26*

*Madame DANIELLIAN Charlette*

*34 rue Léon Dauer 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Modification du plan d'urbanisme : enquête publique***

*Je souhaite ... que les modifications qui seront apportées au PLU permettent de **préserver le cadre de vie des Villiérains** :*

- *en **limitant le nombre de constructions** à Villiers, dans le respect des lois en vigueur, pour ne pas augmenter la circulation des véhicules (transport, véhicules particuliers) et **accroître ainsi les émissions polluantes** dont le taux est déjà élevé dans notre ville . « La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche de Villiers-sur-Marne est celle de Champigny-sur-Marne . Elle indique une forte concentration en oxyde d'azote, supérieure à la moyenne en Ile de France, mais respectant pourtant l'objectif de qualité » . (PLU de Villiers-sur-Marne – Citadia –Rapport de présentation Tome 2 – Dossier d'approbation) .*
- *en **préservant les constructions remarquables et leur parc** avec leurs arbres et toute la faune qui peut y vivre (**respect de l'environnement**)*
- *en créant une zone intermédiaire pour les zones UC en limite d'une zone pavillonnaire où le nombre de logements construits sera limité pour que **les quartiers restent des quartiers tranquilles** dont les biens ne perdront pas de leur valeur en raison des nuisances (bruit, pollution, problèmes de*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*sécurité dus à l'augmentation de la circulation) alors que les rues étroites peuvent difficilement recevoir un flux de véhicules plus important*

- *en ne rendant pas constructibles les terrains dont l'accès se fait par une seule voie de petite largeur qui ne permet que deux véhicules se croisent et rend difficile son utilisation par des camions (collecte des déchets ménagers, camions de chantier, de livraison, de déménagement ...)*
- *en acceptant la modification du PLU qui fera obligation, pour les constructions à plus d'un logement d'avoir un accès d'une largeur égale à 5,50m pour une circulation à double sens ou, si l'accès à une largeur inférieure à 3,50m, de réaliser un second accès d'une largeur minimale de 3,50m*
- *en ne rendant plus possible une construction comme celle prévue au 35 rue Léon Dauer, sur les parcelles AS86, 87 et 88, de 145 logements dont, depuis la rue Léon Dauer, rue étroite, le seul accès est une voie de 4,40m où 2 véhicules ne pourront pas se croiser et que les camions auront des difficultés à emprunter (constructions de 3 bâtiments, 145 logements, 160 places de parking en sous-sol, 9 en extérieur, 35 rue Léon Dauer, PC 094079 14 N0049, permis de construire accordé le 22 décembre 2014) .*

Réponse :

Sur le projet de modification n°1 du PLU, il est souhaité un projet qui préserverait le cadre vie à Villiers :

- limitation des constructions
- préservation des constructions remarquables et des parcs
- en ne rendant pas constructibles les terrains dont l'accès se fait par une seule petite voie et donc d'une largeur supérieure 5,50m
- en rejetant la construction d'immeubles au 35 rue Léon Dauer .

*Le 15/04/15 – observation n°27*

*Mr et Mme Point*

*162bis rue du Général de Gaulle 94 350 Villiers-sur-Marne*

*Résidant à Villiers depuis 1989 et membres de la Cie d'arc de Villiers depuis 1992, nous vous informons de notre désaccord quant au changement de classification du terrain d'entraînement de la compagnie au 19 chemin des Prunais . La perte de ce terrain serait, pour la compagnie (de l'arc), une réelle amputation .*

Réponse :

Tous les membres de la Compagnie du tir à l'arc de Villiers-sur-Marne s'oppose au déclassement de la zone, ce qui aboutirait à la perte du terrain pour cette compagnie, après avoir tant investi pour ce club sportif .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Mais, le Maire déclare avoir fait une proposition de relocalisation du champ de tir à l'arc dans Villiers, proposition acceptée par le président de la Compagnie après la clôture de l'enquête .

*Le 15/04/15 – observation n°28*

*Madame Françoise BACHELET*

*36 rue Léon Dauer 94 350 Villiers-sur-Marne*

***C / permis de construire n° PC 094 079N0049 délivré le 22/12/2014***

***Bénéficiaire SCI Villiers 35 rue Léon Dauer***

*... je vous confirme que je ne suis pas d'accord avec la réponse qui m'a été faite en date du 20/03/2015 (dont ci-joint photocopie) par les SERVICES TECHNIQUES ET DEVELOPPEMENT URBAIN*

### ***1.1 Difficultés d'accès de sécurité routière***

*J'habite depuis plus de 40 ans devant l'impasse du 35 rue Léon Dauer et j'ai pu constater à maintes reprises les difficultés d'entrée et de sortie de différents véhicules . Je pense irréaliste de croire que les voitures pourront se croiser sans problème vu la largeur actuelle de l'impasse . Je souhaite qu'il soit précisé qu'il y aura bien un trottoir pour le passage des enfants, adultes, handicapés, etc. Ce projet concerne 145 appartements, 160 + 11 places de stationnement (le plus important sur la commune de Villiers) . La largeur actuelle de l'impasse, sauf erreur de ma part, est de 4,40m,*

*Le PLAN DE ZONAGE Modification n°1 stipule :*

- *pour les constructions à plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations : les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10 . Si l'accès à une largeur inférieure à 5,50 m, mais supérieure 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m .*

*Concernant l'augmentation de la circulation, cela génèrera forcément de la pollution, sachant qu'il y a un feu tricolore à environ 20m de l'impasse .*

### ***1.2 Pollution de l'air***

*Le courrier des services techniques, dont copie ci-jointe, dit :*

*Il n'incombe pas aux services instructeurs de la ville de Villiers-sur-Marne de prendre en considération le problème de la pollution . Dois-je me résoudre à une telle réponse ? Ma réponse est non, d'autant que la page 48 sur les incidences du PLU sur l'environnement indique :*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*La commune de Villiers-sur-Marne est traversée par de nombreuses infrastructures de transport : A4, RD10, RD235, RD233, RD231, ligne TGV Paris-Mulhouse-Bâle, RER E ...*

*La mesure de la qualité de l'air la plus proche ... est (celle) de Champigny-sur-Marne . Elle indique une forte concentration en oxyde d'azote supérieure à la moyenne en Ile de France, mais respectant pour autant l'objectif de qualité !!!*

***Incidences positives et négatives***

*Le développement urbain et économique visé par la commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants, mais également du nombre d'usagers du territoire (employés, clientèle) . Cela entraînera nécessairement une augmentation des flux de déplacements ...*

*Je souhaite donc que le projet actuel qui concerne une construction de 145 appartements, dans une zone pavillonnaire, certes modifiée, soit revu . J'ai également lu qu'un projet initial avait été recommandé par la société BURGEAP le 2 juillet 2013 (annexe n°7) qui stipulait :*

*« A ce jour, deux projets d'aménagement sont envisagés :*

- la construction de 34 maisons individuelle en R + 1 et de plain-pied*
- la construction d'un immeuble de logements en R+ 3 avec un niveau de sous-sol*

*Le premier projet aurait été plus acceptable et aurait coûté moins cher à la commune, puisque les frais de dépollution des terres, de canalisations seront à la charge de la commune ...*

La réponse du Maire au recours gracieux contre la construction du 35 rue Léon Daurer à Villiers-sur-Marne se trouve en pièce annexe au Rapport .

Réponse :

Il y a opposition à des projets immobiliers . Aux arguments précédemment développés sur la préservation de la « verdure », il est ajouté de surcroît les nuisances dues au trafic automobile et la pollution de l'air qui sont ici dénoncées .

*Le 15/04/15 – observation n°29*

*Claude Lobry*

*29 rue Lenoir 94 350 Villiers-sur-Marne*

Il s'agit d'une lettre qui n'a pas été agrafée au registre, mais elle doit être prise en compte .

*... liste des maisons et arbres que nous voudrions ajouter à la liste des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme) . Nous souhaiterions*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*renforcer cette protection afin que les maisons inscrites ne puissent être détruites sur simple demande d'autorisation préalable délivrée par le maire .*

*A titre d'exemple, la maison du 1 rue de Chennevières (voir photo 1 en annexe), pourtant inscrite sous le n° 44 au règlement de zonage sera détruite prochainement pour laisser place à un immeuble .*

*1) Localisation des maisons dont nous demandons la protection :*

- *2 maisons situées 5 et 7 rue Huwart (voir photo 2 en annexe)*
- *ensemble de maisons situées aux 10 et 10bis rue du 11 Novembre 1918 (photos 3 à 9)*
- *une maison située 11 rue Lenoir (photos 12 et 13)*
- *deux maisons accolées sis au 3 et 5 rue des Belles Vues (photo 14)*

*2) Localisation d'arbres remarquables dont nous demandons le classement : ils sont situés notamment dans le quartier des Stades (voir photo 15 – plan d'ensemble partiel de ce quartier) . A titre d'exemples :*

- *au 10 rue du 11 novembre 1918 derrière le portail d'entrée et constituent une allée (voir photos 8 à 11)*
- *de chaque côté de la rue du 11 novembre 1918 (voir photos 16 à 21)*
- *au 15bis rue de l'Isle (voir photo 22)*
- *passage du Bon Vieux Temps (voir photo 23)*

***En ce qui concerne les arbres à protéger, nous demandons à ce qu'un inventaire soit réalisé, en particulier dans le quartier des Stades, riche en grands de plus de 10m de hauteur et dans la propriété Michot en cours de démembrement afin d'en assurer la protection .***

***Nous demandons le rétablissement des secteurs jardins dans tout le quartier des Stades présents dans l'ancien POS, afin que la protection actuelle concernant les secteurs parcs et jardins de la zone UP (clauses UP 13.4 à UP 13.7) s'applique aussi dans le quartier des Stades . Ces clauses prévoient notamment que « les arbres de plus de 4m de hauteur devront être conservés . En cas d'impossibilité technique, ils devront obligatoirement être replantés sur la parcelle » .***

Réponse :

C'est rendre service à la commune de Villiers que de lui identifier et de lui localiser les maisons remarquables et les arbres remarquables, puis d'en faire un premier inventaire, à compléter bien sûr . Dans le règlement de PLU, ces maisons et ces arbres remarquable sont protégés avec l'article L.123-1-5-7° mais aussi avec l'article L.130-1 du Code l'Urbanisme ; ces maisons et arbres remarquables doivent aussi être repérés sur les cartes graphiques du PLU .

Les Villiérais ne souhaitent pas habiter une banlieue banalisée, mais au contraire une ville qui ait le cachet d'un village . C'est pourquoi les Villiérais s'opposent à tout ce qui détruit le patrimoine bâti et paysager .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 15/04/15 – observation n°30*

*Mme HANS et Mr GACHON*

*18bis rue de Noisy 94 350 Villiers-sur-Marne*

Il s'agit d'une lettre qui n'a pas été agrafée au registre, mais elle doit être prise en compte .

*... Dans le cadre de la modification du PLU de Villiers sur Marne par la municipalité, nous formulons instamment la demande que les articles L.123-1-5-7° et L.130-1<sup>36</sup> soient mentionnés dans le rapport de présentation modifié ainsi que dans le règlement du PLU afin de localiser, d'identifier et d'indicer un certain nombre d'arbres et d'éléments paysagers qui présentent une valeur patrimoniale ou écologique avérée .*

*Cette demande est motivée par un souhait de cohérence entre la notion de trame verte à laquelle il est fait maintes fois référence dans le rapport de présentation et les documents concernant les règles de constructibilité .*

*Pour mémoire, p. 52 du « le projet affiche clairement la volonté d'organiser la trame verte » et p. 27 la zone UPI est citée comme zone « où il existe un véritable objectif de préservation des espaces jardins qualitatifs » .*

*Pourtant le quartier des Stades situé en zone UP-UP1 semble avoir échapper à la vigilance et à la considération des auteurs du plan de zonage . C'est pourquoi nous demandons qu'un véritable travail d'identification et d'organisation de la trame verte soit réalisé afin que cette trame transparaisse de manière effective dans les documents locaux d'urbanisme .*

*Un certain nombre de parcelles sont malheureusement déjà vouées à la destruction, malgré tout :*

*- au n°23 de la rue du 11 Novembre 1918, dans le fond de la parcelle 290, au niveau des limites séparatives avec les parcelles 316 – 312 et 355 nous attirons l'attention des services de l'urbanisme sur la présence d'un grand chêne centenaire remarquable (voir photo jointe)<sup>37</sup> qu'il serait véritablement sacrilège de voir abattre . Nous signalons à ce même endroit (toujours en bordure de la limite séparative) un groupement de grands pins très étoffés qui constituent l'habitat d'une faune précieuse et protégée (pic vert, épeiche, verdiers d'Europe, écureuils roux) . Cet ensemble végétal fait vraisemblablement parti d'un corridor écologique pour ces espèces qui transitent entre la propriété Michot et le bois de la congrégation religieuse .*

<sup>36</sup> du Code de l'Urbanisme, art. L.123-1-5-7° pour identifier et localiser des éléments de paysage, des quartiers, îlots ... secteurs à protéger et art. L.130-1 pour protéger les arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement

<sup>37</sup> les photos sont reproduites avec la copie de cette lettre dans les p.j. en annexe du Rapport

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Et s'il est vrai que le cas de cette parcelle est délicat dans la mesure où un permis de construire et déjà déposé et probablement accordé cette semaine au terme des 3 mois d'instruction . Nous demandons expressément au service instructeur de bien vouloir conseiller au promoteur concerné (Nexity) de prendre en considération l'intérêt écologique et patrimonial de ce fond de parcelle .*

- *au n°10 rue du 11 Novembre 1918, il apparaît nécessaire de procéder à un inventaire de l'alignement des grands arbres présents sur le site . Là encore, il serait absolument dommageable de laisser disparaître les éléments de cet espace vert remarquable . Nous demandons le classement EBC de cette ou ces parcelles au même titre que l'a été le bois de la congrégation religieuse .*

- *au n°43 de l'avenue Lecomte . Nous demandons également le classement EBC de la parcelle AK61 qui a pour l'instant échappé à la convoitise des promoteurs, a minima son classement en espace jardin . Là encore, cette parcelle constitue un corridor écologique vital pour de nombreuses espèces d'oiseaux et d'animaux au sein du quartier des Stades .*

- *Nous réaffirmons notre consternation et notre opposition de voir déclasser le parc du 11 Novembre en vue de le rendre constructible .*

*Ces quelques points ne concernent que notre quartier qui est celui que nous connaissons le mieux et ne sont en rien exhaustifs, nous laissons le soin aux services concernés de compléter ce travail de référencement éventuellement en concertation avec les riverains (sur le modèle de « l'atelier trame verte » organisé en 2013 d'après Mme Richard mais dont nous n'avons jamais eu connaissance à l'époque . Soyez sûr qu'un tel atelier organisé aujourd'hui connaîtrait une toute autre participation) .*

*Les corridors biologiques et les arbres remarquables répertoriés devraient être représentés dans les différents documents du PLU :*

- *dans le PADD avec comme objectif leur préservation*
- *justification dans le rapport de présentation*
- *dans le règlement (art. 1.2 et 13) et le plan de zonage avec l'identification de zones indicées « corridors biologiques » ou la représentation de ces corridors sous forme d'aplats en superposition au zonage et des prescriptions de nature à assurer la protection de ces éléments avec renvoi à l'article L.123-1-5-7° .*

*Les représentations cartographiques précises devront permettre d'identifier les éléments du paysage utiles au fonctionnement écologique des*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*milieux (haies, arbres isolés, cours d'eau ...) et les principaux naturels patrimoniaux .*

➤ *L'application de l'article L.123-1-5-7° du CU peut concerner des Espaces Verts à Protéger (EVP) constituant des ensembles homogènes sur un ou plusieurs terrains et pouvant être protégés pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité biologique ou leur qualité paysagère .*

*L'intégration déterminante de cet article dans les documents locaux à l'occasion de la modification du PLU permettrait à la mairie de surseoir à statuer sur d'éventuels permis de construire à venir dans le cas où une révision du PLU serait envisagé par la suite ...*

Réponse :

Il est, ainsi, demandé de mettre en cohérence les intentions affichées dans le rapport de présentation sur la trame verte et le projet de modification n°1 du PLU . A cette fin, pour organiser la trame verte et pour préserver les espaces jardins qualitatifs, il importe d'utiliser les articles L.123-1-5-7° et L.130-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans le règlement du projet de modification n°1 soumis à enquête . Cette remarque est, donc, parfaitement fondée .

Il est passé en revue quatre sites à protéger, dont le parc du 11 Novembre 1918, lequel ne peut être supprimé, sauf à utiliser la procédure de révision du PLU . Surtout, l'enquête publique montre que les Villiérais sont opposés à la suppression de ce parc .

De même, les corridors biologiques et les arbres répertoriés doivent être protégés dans le règlement du PLU (art. 1, 2 et 13) et le plan de zonage avec l'identification de zones indicées « corridors biologiques » .

Dans le règlement du PLU, l'article L.123-5-7° doit concerner les EVP <sup>38</sup> et les EPP <sup>39</sup> utiles au maintien des équilibres biologiques et des qualités paysagères .

*Le 16/04/15 – observation n°31*

*EELV*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Remise d'EELV <sup>40</sup> d'un document accompagné du Cahier de Recommandations Architecturales des Lilas .*

Réponse :

Le document de EELV est analysé dans le § 3.1.4 des associations .

Le Cahier de Recommandations Architecturales que l'on trouve dans le PLU de la commune des Lilas montre qu'il est intéressant pour la commune de Villiers-sur-Marne d'élaborer un document similaire à inclure aussi dans le PLU . Un Cahier de Recommandations Architecturales briardes pourrait, ainsi, être opposables pour les nouvelles constructions . Ce cahier aurait l'avantage de faire de Villiers-sur-Marne une ville plus attractive et de satisfaire aux souhaits d'une majorité de Villiérais .

Au §3.2, le Maire déclare qu'il va mettre en œuvre une charte architecturale .

<sup>38</sup> EVP = Espaces Verts à Protéger

<sup>39</sup> EPP = Espaces Plantés à Préserver

<sup>40</sup> EELV = Europe Ecologie Les Verts

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 16/04/15 – observation n°32*

*Claude LOBRY pour CODEVI*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Remis par CODEVI :*

- *contribution n° 2 papier*
- *contribution n° 1 clé USB*
- *contribution n° 3 papier*

*1 clé USB reprenant les 3 contributions du CODEVI .*

*Le scan de toutes les pétitions remises .*

*Divers documents annexés aux contributions de 1 à 3 .*

Réponse :

Sur la clé USB, il y a des documents qui ne peuvent tous être reproduits dans ce Rapport .

Ceux-ci montrent d'une manière générale qu'il y a une opposition à la disparition d'une partie d'espaces verts pour laisser place à des immeubles d'habitation .

Dans ces documents, il est apporté aussi des solutions pour préserver la trame verte et le patrimoine bâti . Ces solutions sont reprises en partie dans les Conclusions de l'enquête .

Il est conseillé au Maire dans les recommandations des Conclusions de créer une commission d'urbanisme réunissant des élus et des non élus, ces derniers apportant leur contribution à la rédaction détaillée du règlement, sans oublier la carte graphique de la commune à modifier .

*Le 16/04/15 – observation n°33*

*RAQUIN David*

*8 allée des Mésanges 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... préférant que la ville reste aussi verte que possible .*

*Habitant allée des Mésanges, je suis aussi directement concerné par le projet immobilier de Nexity qui doit se faire à la place des serres municipales.*

*... voici mes impressions ... :*

- *les gens sont mécontents de certaines évolutions contenues dans l'évolution du PLU faisant l'objet de l'enquête, mais aussi de certaines résolutions du PLU lui-même ... Je pense que les Villiérains n'ont pas bien compris l'ampleur des modifications que ce PLU faisait sur leur cadre de vie ... ils profitent de l'évolution du PLU pour exprimer leur mécontentement ... pour exemple, M. Benisti qui a toujours tenu des propos disant qu'il n'y aurait que de petits immeubles à la place des serres municipales ... le permis de construire autorise un bâtiment de plus de 140 logements ...*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- *certaines évolutions sont présentées comme permettant de limiter les constructions en zone UP ... je ne sais pas si cela nous protège autant que l'ancien POS ... Quant à faire confiance aux équipes municipales pour protéger nos intérêts, malheureusement c'est difficile ...évaluer s'il vaut mieux faire évoluer le PLU au plus vite, demander des évolutions plus fortes sur certains points, faire des retours en arrière sur certains autres ou demander une annulation complète du PLU ...*

- *plusieurs évolutions sont néfastes ... notamment les déclassements de certains espaces verts , ou du terrain d'entraînement de la compagnie de tir à l'arc ...*

*En conséquence ... les demandes suivantes :*

- *l'annulation du permis de construire attribué à Nexity pour ... un logement ... à la place des serres municipales . Non seulement, un tel bâtiment serait néfaste en terme d'espaces verts ... 150 véhicules supplémentaires, ... beaucoup au vu de la seule route permettant l'accès à la résidence ... accès ne respectant pas les règles du PLU ... moins 5,50 m de large, en fait environ 4m de large*

- *le reclassement de la zone des serres municipales (zones 86, 87 et 88 dans le plan de zonage) en Secteur Jardin ou espace vert, comme elles l'étaient dans le POS, avant d'être passées en zone UC lors de la constitution du PLU . L'idéal, si les serres n'ont plus lieu d'être, serait d'en faire un parc municipal, d'autant plus qu'il n'y en a pas à proximité . Il y a effectivement quelques zones « Secteur Jardin » à proximité, mais sauf erreur de ma part, elles ne sont pas accessibles au public, ce qui limite leur intérêt .*

- *la conservation des secteurs parcs actuels, notamment pour le parc du 11 novembre 1918*

- *la conservation du pas de tir de l'association de tir à l'arc en zone UX3 ...*

Réponse :

Les Villiérais veulent une ville aussi verte que possible :

- opposition au projet de Nexity
- opposition déclassement de certains espaces verts en passant en zone UC et donc reclassement des serres municipales .

Au §3.2, le maire explique que cette demande est hors sujet . Le permis de construire a été accordé, le terrain a été vendu à un opérateur . La modification du PLU ne peut pas revenir sur un permis de construire qui a été accordé antérieurement . A ce stade, il n'est pas envisageable de modifier la zone .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 16/04/15 – observation n°34*

*Madame Nicole BRICOT*

*7 rue de Lattre de Tassigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Contribution à l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Villiers sur Marne***

***1 Contexte et situation personnelle***

*Mes grands-parents ont acheté un terrain à Villiers dans les années 1920 (terrain situé boulevard Aristide Briand) ...*

*Lors de l'élaboration du PLU 2013 la bande de terrain allant du 3-5 rue de Lattre de Tassigny à la rue du Général Leclerc est passée de zone UP en zone UT1 devenue constructible à des immeubles collectifs .*

*C'est ainsi que les terrains allant du 22 au 30 rue du Général Leclerc et du 3 au 5 avenue du Maréchal de Lattre ont été achetés à des prix défiant toute concurrence par le promoteur PROMOGIM afin de construire 120 logements ... jamais je n'aurais pu imaginer un jour que j'allais être cerné par 120 logements !!!*

*J'ai participé à la réunion du 7 avril, réunion très intéressante qui m'a fait découvrir les incohérences de la politique municipale en la matière .*

***2 le projet de modification du PLU 2013***

*Je ne suis pas spécialiste de ces questions, mais j'ai retenu un certain nombre de contradictions :*

- le préfet demande 120 logements par an ; alors quand on sait qu'en 2011, 240 logements ont été construits et quand on connaît le nombre de projets depuis 2011 ... on s'interroge sur cette frénésie du maire d'accepter tous ces projets !!!*
- les zones pavillonnaires comme celle où je réside sont touchées par ces constructions collectives, alors que les pavillons existants sont en très bon état et ne justifiaient pas d'être remplacés par des logements collectifs ; des espaces verts vont disparaître ainsi que des arbres, des jardins !!!*

***Il serait, donc, nécessaire d'adapter le règlement de manière à interdire tout immeuble dans les zones pavillonnaires .***

*J'ai découvert également le non-respect de protection des espaces verts existants dans la ville tel que le site de la Bonne Eau et de la parcelle boisée dans le quartier des Armoiries du golf ainsi le non-respect de préservation d'éléments architecturaux traditionnels qui fondaient le charme de cette ville et ses atouts .*



*Il serait donc nécessaire de mieux défendre l'ensemble des espaces verts existants .*

*Je pense ainsi aux superbes propriétés, comme la propriété Michot, aux venelles rue du Général de Gaulle qui sont menacées de démantèlement et de disparition ...*

*Il serait, donc, nécessaire de mettre en place une véritable protection historique de cette ville .*

*Enfin, je souhaiterais que tous les projets en cours de constructions d'immeubles collectifs et donc les permis de construire, ainsi que les certificats d'urbanisme n'ont pas encore fait l'objet d'un accord de monsieur le maire, soient suspendus dans l'attente du devenir de la modification du PLU 2013 .*

Réponse :

Le projet de modification du PLU va dans le bon sens, mais il est insuffisant pour permettre tout ce qui est demandé .

Pour le moment, les PC (permis de construire) sont obligatoirement soumis au règlement en vigueur de l'actuel PLU .

*Le 16/04/15 – observation n°35*

*Adeline Ricard*

*15 rue Pierre Brossolette 94 350 Villiers-sur-Marne*

(La lettre de Madame Ricard est une longue et belle lettre . On ne peut ici qu'en donner des extraits . Mais, elle est reproduite *in extenso* en annexe du Rapport d'enquête) .

***Enquête publique du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Marne***

***I. Modalités de consultation et de communication des documents relatifs au PLU***

*Je me suis rendue personnellement le samedi 21 mars en mairie afin de consulter les documents publics relatifs au PLU .*

*Il m'a été strictement interdit d'effectuer des copies ou des photographies de ces documents présentés . Cette interdiction ordonnée par Monsieur le Maire a été par son représentant sur place .*

*Cette interdiction est absolument scandaleuse, car elle ne permet pas de faciliter la consultation de ces documents par les habitants et par conséquent, ne permet pas de donner un avis concernant le contenu de ces documents, alors que c'est l'objet même de l'enquête publique .*

*Cela ne confère ni un climat de confiance ni un climat serein .Les modalités de consultation et de communication du PLU modifié sont très largement contestables .*

*La communication des règlements d'urbanisme peut être améliorée et certaines communes limitrophes de Villiers-sur-Marne ont déjà un temps d'avance . Le service Urbanisme de ces communes met à disposition en ligne dit de concertation publique qui permet indépendamment des journées de consultation en mairie de donner un avis sur les projets urbanistiques en cours . Il s'agit d'une réelle volonté de transparence ...*

*Une semaine supplémentaire a été accordée à l'issue de la réunion du 7 avril 2015, cela est positif, mais le délai reste malgré tout court pour analyser l'ensemble des documents .*

## **II. Compréhension difficile du PLU**

*Il a tout intérêt à être facilement compréhensible pour favoriser son respect .*

*... le PLU mériterait de comporter davantage de schémas explicatifs (distance d'accès à la voirie, distance des vues directes, distance par rapport au fond de parcelle, distance aux limites latérales, distance aux emprises publiques, aux voiries, aux limites séparatives ...*

*Que signifie « pour les opérations supérieures à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher, les constructions doivent être implantées à partie de L/2 (soit la longueur du terrain divisé par 2) par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies » ? Cette prescription n'est pas claire ...*

*L'ajout de schémas simples permettrait d'éviter les allers et retours entre le demandeur (particuliers, promoteurs ...) et le Service Urbanisme ...*

## **III. Définition de la zone Up dans le règlement**

*Le règlement du PLU définit la zone Up « correspondant au tissu pavillonnaire dense qui compose les Luats, les Perroquets et une partie des Ponceaux » . La définition de la zone Up est en contradiction avec le plan de zonage et est strictement fausse .*

*En effet, le quartier des Stades est également implanté en zone Up . D'ailleurs cette zone Up correspond à la deuxième superficie la plus grande du quartier des Stades .*

*Pour information, le quartier des Stades est concerné par les zones Up1, Up, Ut1, Uem, Ux3, Ues, Uc .(le nouveau zonage reste inchangé pour cette zone) .*

*Quel est le degré de rigueur adopté lorsqu'un règlement est rédigé et mis à jour ? Cette erreur est plus que fâcheuse ...*

*D'autre part, la zone Up est définie comme tissu pavillonnaire dense . La notion de densité est totalement contestable, car les superficies de terrain données par le cadastre sont importantes .*

#### **IV. Règlements Up et Up1 des zones pavillonnaires**

*Dans le PADD, il est précisé comme objectif de préserver notamment les zones pavillonnaires ...*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

*Les nouvelles règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies favorisent l'implantation des bâtiments en fond de parcelle . Cela laisse une parcelle importante entre les voies et les habitations (soumise par exemple aux bruits de la circulation) et réduit la superficie du fond de parcelle plus calme . Cette règle rapproche les bâtiments des fonds de parcelles et peut générer des nuisances d'ensoleillement, de perte d'intimité ... Cette règle ne va pas dans le sens d'une meilleure protection des zones pavillonnaires .*

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article Up7)**

*Pour les constructions supérieures à 250 m<sup>2</sup> de plancher, le retrait de 8m par rapport aux limites séparatives n'est pas suffisant en cas de vue directe . En effet, ce faible retrait aurait pour conséquence les mêmes nuisances que précédemment .*

*Pour les grandes parcelles de plus de 17m de largeur, un retrait plus important devrait être exigé étant donné la taille de la parcelle, afin de préserver les pavillons environnant et maintenir la cohérence avec les caractéristiques de la zone .*

- **Emprise au sol – Construction de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

*Alors que les zones Up et Up1 sont « strictement identiques » sur le plan cadastral, c'est-à-dire zones pavillonnaires aérées, il apparaît totalement incohérent de traiter différemment l'emprise au sol de ces zones dans le règlement .*

*Ces zones Up et Up1 doivent en réalité avoir le même niveau d'emprise, à savoir 30% de la superficie de l'unité foncière . Cet abaissement permettrait de préserver l'environnement et de maintenir la continuité de la trame verte .*

*L'article Up9 tel qu'il est rédigé dans la modification du PLU, est incohérent avec le PADD et les exigences présentées en réunion officielle du 7 avril 2015 .*

- **Hauteur des constructions autorisées (article Up10)**

*Pour les zones pavillonnaires, la hauteur maximale des constructions en zone Up est limitée à 10m . Aucune hauteur maximale n'est mentionnée pour la zone Up1 .*

*Le règlement doit préciser clairement les hauteurs des constructions par zone spécifique, ce qui n'est pas le cas pour la zone Up1 .*

*Il est précisé notamment que les bâtiments d'intérêt collectif sont limités à 15m . Que signifie un bâtiment d'intérêt collectif ? Sur quel critère sérieux la commune proclame qu'un bâtiment a cet intérêt ? Suffit-il de dire qu'un bâtiment de 50 logements a nécessairement un intérêt collectif et dans ce cas, il est autorisé d'avoir une hauteur de 15m ?*

*En quoi cette prescription de hauteur maximale permet d'assurer la protection des zones pavillonnaires ? Un pavillon qui fait 10m à 15m de hauteur peut s'assimiler à un immeuble . Pense-t-on à la cohérence fonctionnelle et esthétique d'un quartier quand un immeuble de 15m est construit parmi des pavillons de 7,5m de haut ? Pense-t-on aux nuisances éventuelles (ensoleillement, bruit, perte de vue) ?*

*Le règlement du PLU n'est pas conforme aux engagements cités dans le PADD .*

*Pour que les zones pavillonnaires soient réellement protégées et pour maintenir la cohérence avec l'environnement de proximité, il faudrait abaisser la hauteur de construction à 7,5m de haut ce qui correspond à un pavillon d'un étage surmonté de combles aménageables ou de deux étages . Cela est valable pour les zones Up et Up1 .*

*Aucune règle de construction dans le règlement ne précise comment traiter les parcelles situées à la marge entre les zones . Par exemple entre la zone Uc et la zone Up1, les nouvelles constructions sur la zone Uc doivent-elles faire la hauteur maximale autorisée alors qu'elles jouxtent la zone Up1 ? Même question pour les transitions entre les zones Up et Ut ...*

*Ne doit-on pas envisager des règles spécifiques de compromis pour les parcelles à la marge de façon à engendrer le moins de nuisances possibles ? Les différences de hauteur maximale des constructions peuvent être très importantes .*

*Sur l'aspect hauteur des constructions, le règlement de PLU ne protège absolument pas les zones pavillonnaires .*

## **V. Définitions des zones Ut1 et Ut2 et règlement**

*Les zones Ut1 et Ut2 sont définies dans le règlement du PLU comme des zones de transition – axes structurants .Il est spécifié dans le Rapport de présentation Tome 2 en p.19 que « cette zone concerne les parties du territoire*

*qui pourraient connaître un renouvellement dans les années à venir » . En regardant le plan de zonage, il est très aisé de remarquer que ces zones sont non seulement majoritairement pavillonnaires mais également que leurs parcelles peuvent être très importantes, constituer une trame verte et assurer le continuum entre les espaces verts conséquents de la ville qui ne sont pas accolés .*

*Il est incohérent que ces zones Ut n'appartiennent pas aux zones Up et Up1 car elles ont exactement les mêmes caractéristiques .*

*D'autre part, en parcourant le règlement associé aux zones Ut1 et Ut2, il apparaît clairement qu'elles soient destinées à de la construction massive de bâtiments pouvant atteindre 12m (logements collectifs) en totale désharmonie avec le voisinage restant (pavillon à taille humaine) et leur environnement proche (parcelle aérée, poumon vert) .*

*Ces zones Ut1 et Ut2 devraient être supprimées du zonage et ces terrains rattachés aux zones Up et Up1 conformément au PADD .*

## ***VI. Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain liés au retrait et gonflement des argiles***

*Le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (sécheresse et réhydratation des sols) a été prescrit par arrêté préfectoral le 09/07/2001 et enquêté le 11/02/2012 .*

*En page 146 du dossier d'arrêt – diagnostic et état initial de l'environnement, il est précisé « la commission d'enquête considère que des mesures spécifiques doivent être recommandées pour évaluer la fragilité d'une maison et d'en réduire la vulnérabilité, et précise que ce risque a un impact sur l'écoulement des eaux souterraines et sur la vulnérabilité des constructions existantes » .*

*D'autres documents officiels pointent cette problématique de façon majeure, c'est le cas du rapport final du BRGM <sup>41</sup> RP-55525-FR de juin 2007 :*

- Le risque de mouvement de terrain est jugé important à Villiers-sur-Marne, car 58% de la commune est concerné par un aléa fort, 12% par un aléa fort, 12% par un aléa moyen et 30% par un aléa faible . Ces aléas sont définis sur le niveau de **susceptibilité** des formations géologiques en affleurement et la densité des sinistres (**sinistralité**) ...*
- Le nombre de sinistres liés aux mouvements de terrain sur la commune est très important . Ils sont recensés par la DDE et la banque de données CEBTP-SOLEN ...*

<sup>41</sup> BRGM = Bureau de Recherches Géologiques et Minières



*Villiers-sur-Marne comptabilise 5 arrêtés de catastrophe naturelle au titre des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et comptabilise 230 sinistres recensés par la commune (cf rapport final du BRGM /RP-55525-FR de juin 2007) .*

- *Les couches géologiques qui présentent le risque de mouvement de terrain le plus important, se retrouvent non seulement en zone affleurant sur la commune mais également dans les sous-sols ...*

*Les quartiers des Boutareines et des Stades connaissent régulièrement des problèmes liés à la nature du sous-sol ...*

*L'application du principe de précaution voudrait que le Service de l'Urbanisme impose sans attendre pour des projets d'envergure :*

- *analyse du contexte géologique et hydrogéologique local ...*
- *reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondage ...*
- *caractérisation du comportement des sols d'assise vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol ...*
- *vérification de la capacité de portance du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu ...*
- *examen de l'influence de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement*
- *analyse de la circulation d'eaux superficielles et souterraines et de l'adéquation des aménagements prévus ...*

*Le seul document lié au PLU qui semble apporter un élément de réponse est la carte du bilan d'infiltrabilité en sous-sol ...*

*Il est totalement inacceptable que le nouveau PLU qui redéfinit les superficies d'imperméabilisation des parcelles, la répartition entre la surface imperméable et la surface pleine terre, l'évacuation des eaux de pluies ... ne tiennent pas compte de ces recommandations .*

## **VII. Incohérence du règlement lié au projet du Grand Paris**

*La commune de Villiers-sur-Marne est concernée par le projet du Grand Paris . Les zones concernées par ce projet semblent correspondre aux zonages 1AUh, 1AUx et 2AU . Cependant cela n'est clairement précisé .*

*... le règlement des zones Up et Ut font (aussi) référence au projet du Grand Paris ...*

*Les aménagements et les constructions du Grand Paris ne sont décrits précisément dans aucun document ...*



Sur le sujet du Grand Paris Express, le PLU est très incomplet et les dispositions susceptibles de le réglementer ne sont qu'exception ou exclusion .

### **VIII. Protection du patrimoine architectural et naturel**

En 2012, le Val-de-Marne compte 115 immeubles protégés au titre des monuments historiques (35 classés et 80 inscrits) . Sur les 47 communes du département, seules cinq ne possèdent aucun édifice protégé et Villiers-sur-Marne en fait partie . En 2015, la situation reste inchangée (<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Paysages IDF 2011.map>) .

A titre d'exemple, la maison dite « Boule d'Or » (cf photos) est inscrite à l'inventaire général du Patrimoine Culturel, inventaire qui a pour seul objectif de « recenser et décrire l'ensemble des constructions présentant un intérêt culturel ou artistique ainsi que l'ensemble des œuvres et objets d'art créés ou conservés en France depuis les origines » . Un bien inventorié n'est pas pour autant un monument historique .

Le règlement de la zone Up (d'ailleurs comme le règlement de la zone Uc et le règlement des autres zones) précise « tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt . Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais veille à la protection de la composition urbaine dans laquelle le bâti s'insère et des caractéristiques des éléments de patrimoine repérés . Les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine, en assurant la qualité paysagère et architecturale des abords et la transition morphologique avec l'édifice repéré » (article 11.3) .

Le titre 5 du PLU détaille « les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition des éléments de patrimoine doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable .

Les arbres remarquables sont repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques . Leur abattage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable » .

... le Rapport de présentation Dossier d'arrêt diagnostic et Etat initial de l'environnement Chapitre 2.1.3 page 28 donne l'impression que la protection

*est essentielle : « la protection du Bois-Saint-Martin et des parcs et jardins présents sur la commune représente un enjeu important puisqu'ils constituent des espaces de respiration au sein du tissu urbain et une trame verte » . En réalité, ces espaces ne disposent d'aucune protection .*

*En p. 105 chapitre 3.2.6 de ce dossier, il est cité concernant les quartiers résidentiels intermédiaires « sur les propriétés les plus anciennes, les jardins de très grandes qualités paysagères avec des essences remarquables » .*

*Effectivement sur la commune, de nombreuses maisons disposent de parcs gigantesques de plus de 2 700 m<sup>2</sup> (le quartier des Stades en contient un très grand nombre) . En p. 130 chapitre 5.1.2 du dossier d'arrêt, un tableau recense les espaces semi-naturels de la commune et leur superficie (entre 225 m<sup>2</sup> pour le parc du Cèdre et 15 000 m<sup>2</sup> pour le parc du Bois Saint-Denis) . Je conçois que ces espaces présentent un réel intérêt environnemental et que c'est la raison pour laquelle ces informations sont citées . Dans ce cas, pourquoi les terrains associés aux vieilles demeures ne sont pas considérées de la même manière ?...*

### **IX. Aspect esthétique, historique et cadre de vie**

*Le charme et l'âme de Villiers sont en voie d'extinction, les maisons du centre-ville en meulière vont être détruites . Les nouvelles constructions qui sont majoritairement des immeubles, sont identiques aux nouvelles constructions d'Ile-de-France . On assiste à une sorte de « mondialisation » des constructions, les communes perdent leur identité . Le PLU doit théoriquement ... maintenir le style briard originel (la Bretagne est charmante avec ses maisons typiques en granite, la Savoie avec ses chalets en bois et ardoise, la Picardie avec ses maisons en brique rouge, le Languedoc-Roussillon avec ses briques orangées ...).*

*Ce nouveau PLU en cours d'instruction ne protège en aucun cas ce style qui est voué à disparaître d'autant plus que les maisons au style briard ne sont pas protégées ...*

*Pour quelle raison objective une grande partie de la rue du Général de Gaulle qui se dirige vers l'actuel centre-ville, est définie en zone Ut1 c'est-à-dire en zone de transition qui laisse supposer des évolutions urbanistiques, si cette rue présente un réel intérêt historique ?*

*Il est curieux de ne pas protéger davantage ce qui fait partie de l'histoire, du patrimoine et de l'identité de la ville .*

### **X. Conclusion**

*Les modifications envisagées dans ce PLU en cours d'instruction ne permettent pas la protection réelle des zones pavillonnaires menacées et*

*certaines zones sont classées en transition alors qu'elles ont autant de valeur que les zones pavillonnaires ...*

*Un des objectifs principaux dans ce projet de modification était notamment de réduire de nombre de recours judiciaires engagés par les riverains contre les projets de construction d'immeubles, paralysant le développement urbanistique .*

***L'objectif principal de cette modification de PLU n'est pas toujours atteint pour les raisons exposées précédemment et les prochains projets de construction d'immeubles feront toujours l'objet de recours judiciaires justifiés, et ce dans l'intérêt du respect de notre cadre vie .***

Réponse :

Effectivement, la mairie a été en contravention avec l'article L123-11 du Code de l'Environnement jusqu'au 07/04/2015, jour où a été rappelé cet article . C'est l'une des raisons pour lesquelles l'enquête a été prolongée d'une semaine à la suite d'une difficulté à fournir l'information .

Le Code de l'Urbanisme a forcément un jargon technique . Toutefois, ce jargon doit être expliqué à l'aide de schémas, par exemple, pour qu'il soit accessible à des non-spécialistes . La rédaction du règlement, notamment, doit être faite dans ce sens <sup>42</sup> Les remarques sur les implantations s'avèrent cependant un peu excessives . Face à l'augmentation de population, modérée toutefois à Villiers, il est nécessaire de densifier le tissu urbain, - un peu seulement -, si l'on veut préserver les terres agricoles, les espaces boisés, les multiples espaces verts ... Si l'on ne préserve pas les terres agricoles françaises, la France risquerait, on le sait, de perdre son autonomie agricole !!!

Effectivement, la zone Up1 est une zone pavillonnaire et il semble que le règlement ait oublié de prescrire une hauteur maximale de faitage de la construction .

Il faudrait que le Plan de Prévention de Risque de mouvement de terrain soit opposable dès que possible, en l'incluant dans le PLU .

Même si le projet du Grand Paris avance sans être encore abouti, il convient de faire déjà une mise en compatibilité du PLU pour organiser ce projet .

Evidemment, le patrimoine architectural et naturel doit être protégé . Les remarques à ce sujet sont intéressantes .

La sensibilité à l'aspect esthétique briard donne une identité à Villiers-sur-Marne . La commune des Lilas donne l'exemple d'un PLU qui contient un Cahier de recommandations architecturales . Un Cahier ou une Charte de normes architecturales pourrait être inclus dans le PLU pour être opposable, comme cela se fait de plus en plus souvent dans des communes . Au §3.2, le Maire annonce qu'il mettra en œuvre une Charte architecturale .

Ce projet de modification du PLU soumis à enquête publique doit davantage répondre au souhait de la très grande majorité des Villiérais afin de mieux protéger le patrimoine architectural et naturel de leur commune .

<sup>42</sup> « Tout ce qui n'est pas clair n'est pas français » déclarait Rivarol à Berlin dans son traité sur « L'universalité de la langue française » en 1784 .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 16/04/15 – observation n°37*

*Nicole BRICOT*

*7 rue de Lattre de Tassigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Contribution au PLU******1 Contexte et situation personnelle***

*Mes arrière grands parents ont acheté un terrain à Villiers sur Marne dans les années 1920 (terrain situé boulevard Aristide Briant) ; à l'époque, ce terrain nu était composé d'un cabanon de jardin autour duquel toute la famille se retrouvait le dimanche pour jardiner et déjeuner .*

*Depuis le cabanon s'est transformé en pavillon et il est habité par un de mes cousins.*

*Mes parents se plaisant à Villiers sur Marne ont ensuite acheté un terrain de 500m2 en 1955, terrain situé au 7 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sur lequel 2 maisons ont été construites .*

*A l'époque, cette partie de Villiers était constituée de jardins ouvriers et au fur et à mesure des pavillons plutôt corrects se sont construits. Des voisins ayant fait construire un pavillon au 24 rue du Général Leclerc ont acheté une parcelle de 800m2 au 3 et 5 rue Delattre de Tassigny qui est restée sans maison mais qui était utilisée par eux pour des activités de jardinage .*

*Lors de l'élaboration du PLU 2013 la bande de terrain allant du 3-5 rue de Lattre de Tassigny à la rue du général Leclerc est passée de zone UP a zone UTI devenue constructible à des immeubles collectifs ;*

*C'est ainsi que les terrains allant du 22 aux 30 rue du général Leclerc et du 3 au 5 avenue du Maréchal de Lattre ont été achetés à des prix défiant toute concurrence par le promoteur PROMOGIM afin de construire 120 logements . J'ai découvert ceci très récemment, car à l'époque de l'élaboration du PLU 2013, j'étais gravement malade et mon frère qui habitait une des 2 maisons venait de DCD ; jamais je n'aurais pu imaginer un jour que j'allais être cerné par 120 logements !!!!!!!!!!!!!!!*

*Concernée donc par la politique immobilière qui s'organise dans cette ville au mépris de tous les intérêts des Villiérais et notamment des propriétaires de pavillons individuels, politique qui a pour conséquences le bétonnement à outrance au détriment de la nature et du charme des jardins, je me suis intéressée au PLU 2013 et à son projet de modification .*

*J'ai participé à la réunion du 7 avril, réunion très intéressante qui m'a fait découvrir les incohérences de la politique municipale en la matière.*

***2. le projet de modification du PLU 2013***

*Je ne suis pas une spécialiste de ces questions mais j'ai retenu un certain nombre de contradictions :*

- *Le préfet demande 120 logements par an ; alors quand on sait qu'en 2011, 240 logements ont été construits et quand on connaît le nombre de projets depuis 2011, soit qui ont vu le jour, soit qui sont en cours de réflexion, comme celui me concernant, on s'interroge sur cette frénésie du maire qui a accepté tous ces projets !!!*
- *Les zones pavillonnaires comme celle où je réside sont touchées par ces constructions collectives alors que les pavillons existants sont en très bon état et ne justifiaient pas d'être remplacés par des logements collectifs, des espaces verts vont disparaître ainsi que des arbres, des jardins !!!*

***Il serait donc nécessaire d'adapter le règlement de manière à interdire tout immeuble dans les zones pavillonnaires .***

*J'ai découvert également le non-respect de protection des espaces verts existants dans la ville tel que le site de la Bonne Eau et de la parcelle boisée dans le quartier des Armoiries du golf ainsi que le non-respect de préservation d'éléments architecturaux traditionnels qui fondaient le charme de cette ville et ses atouts .*

***Il serait donc nécessaire de mieux défendre l'ensemble des espaces verts existants .***

*Je pense ainsi aux superbes propriétés, comme la propriété Michot, aux venelles rue du Général de Gaulle, qui sont menacées de démantèlement et de disparition ...*

***Il serait donc nécessaire de mettre en place une véritable protection historique de cette ville***

***Enfin, je souhaiterais que tous les projets en cours de constructions d'immeubles collectifs et dont les permis de construire, ainsi que les certificats d'urbanisme n'ont pas encore fait l'objet d'un accord de monsieur le maire soient suspendus dans l'attente du devenir de la modification du PLU 2013 .***

Réponse :

Il est déploré le « bétonnement à outrance » au détriment de la nature et du charme des jardins . Il est dénoncé le non-respect de protection des espaces verts et le non-respect de préservation d'éléments architecturaux traditionnels .

Le projet de règlement modifié de PLU a bien pour objet de renforcer cette protection et cette préservation . Or, on a le droit de penser aussi que ce renforcement est insuffisant .

Il est utile de se reporter au §3.2 où le Maire répond longuement aux critiques des Villiérais sur son projet soumis à enquête publique .



### 3.1.1.2 Observations orales

A chaque permanence, il y avait au moins une vingtaine de visiteurs, plus souvent une trentaine et même bien davantage . La salle du Conseil était pleine la plupart du temps . Comme la fonctionnaire de la mairie était toujours pressée de fermer la salle, les remarques se poursuivaient dans la rue, avec d'autres personnes encore .

Il y a surtout quatre types d'observations reprises oralement quelque fois avec véhémence :

- pas de nouveaux immeubles aux abords des zones pavillonnaires
- établissement de règles pour sauvegarder tous les espaces verts
- préservation du patrimoine bâti et naturel de Villiers, ses constructions et ses arbres remarquables
- conservation du pas de tir extérieur de la Compagnie d'Arc de Villiers .

Ainsi, les Villiérains demandent tout simplement des boisements, des parcs, des jardins jugés nécessaires à leur bien-être . Ils veulent sanctuariser la trame verte, atout de leur commune, tout en notant que Villiers est la commune qui a le moins d'espaces verts en proportion par rapport aux communes voisines comparables . Ils veulent que leur ville à laquelle ils sont tant attachés, ne perde pas son cachet esthétique, notamment avec ses jolies maisons, cachet qui participe à la qualité de vie pour tous . C'est pourquoi ils veulent un inventaire à inclure dans le règlement de PLU des maisons et arbres remarquables de la commune .

Ils veulent protéger, valoriser et embellir les venelles du Villiers ancien .

Les rares Villiérains (trois) qui approuvent le projet de modification du PLU en l'état, veulent aussi une urbanisation très maîtrisée et le renforcement de la trame verte .

Sur d'autres sujets, plusieurs visiteurs à l'occasion se sont montrés favorables aux dispositions touchant les jeunes ménages villiérains pour l'accession sociale à la propriété . De même, plusieurs visiteurs se sont montrés sensibles à donner aux constructions le caractère architectural briard de la Brie .

Le Commissaire Enquêteur a donné les explications sur le projet demandées par de multiples visiteurs . A cette fin, il a été bien aidé par des responsables du Service de l'Urbanisme de la mairie .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**3.1.1.3 Observations par courriels**

Tous les courriels des Villiérais reçus directement par internet ont été communiqués par internet au Service de l'urbanisme de Villiers-sur-Marne .

*Le 24/03/15 – observation n°38*

*Jean-Marc Laheurte*

*139T rue du général de Gaulle 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Demande de RV au sujet de la construction de projet Etoile au 137 et 139 rue du général de Gaulle***

*... avec mes 2 voisins, nous avons déposé en Juin 2014 un recours gracieux puis en septembre 2014 un recours administratif pour s'opposer au projet en objet (Promoteur : Crédit Agricole Immobilier) .*

*Je souhaiterais m'entretenir avec vous de points qui ne concernent pas forcément les aspects juridiques (arguments des 2 parties quant au respect ou non du PLU) mais plutôt sur les conséquences financières et humaines du projet sur le voisinage . Egalement sur la rétention d'informations systématiquement appliquée par la municipalité ...*

Réponse :

Beaucoup trop de gens m'ont demandé un RV et, donc, je ne puis les satisfaire .

Les difficultés à communiquer l'information a pris fin à la réunion publique du 7 avril, avec le rappel de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, lequel prescrit de communiquer les documents publics de l'enquête en faisant des copies (payantes éventuellement) autant que de besoin .

*Le 25/03/15 – observation n°39*

*Marcel Vézinat Officier de la Légion d'honneur*

*49 rue Jean Jaurès 94 350 Villiers-sur-Marne*

***modifier le PLU en quartier pavillonnaire à Villiers sur Marne zone UP***

*... propriétaire d'une maison individuelle à Villiers 49 rue Jean Jaurès depuis 1965 je constate la nette dégradation du quartier : panneaux publicitaires, énorme enseigne Bricorama, laide proximité IKEA, abattoir ! stationnement de voitures sur le trottoir alors qu'une allée d'arbres serait plus agréable, trafic routier intense, bruits et pollution sur cette « auto route Jean Jaurès » et il serait envisager de construire des immeubles !!! un comble !*

*Tous les riverains s'y opposent farouchement .*

*Nous vous demandons s'il vous plait de modifier le PLU et ne pas céder aux sollicitations ou de certains politiques ...*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Nous soutenons l'action de CODEVI en ce sens et que dire des futures détériorations de la qualité de la vie par l'activité de la future grande gare ...*

Réponse :

D'abord, les remarques sur les nuisances de toutes sortes ne concernent pas directement le projet de modification .

Cependant, la construction d'immeubles rue Jean Jaurès ne va pas réduire ces nuisances .

*Le 28/03/15 – observation n°40*

*M. Thibaut Charvet*

*36 rue de la République 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Villiers-sur-Marne – Modification du PLU***

*... Mes demandes concernent les zones UP et UP1 :*

- *une réduction de la hauteur autorisée des nouvelles constructions à 7,50 mètres (au lieu de 10 mètres actuellement) ;*
- *une réduction de l'emprise maximale au sol autorisée pour les nouvelles constructions à 30% de l'unité foncière (au lieu de 50% actuellement) ;*
- *une pente à minima de 30° (au lieu de 15° actuellement) .*

*L'objet de mes requêtes est de préserver le charme, la verdure et l'harmonie des zones urbaines concernées ...*

Réponse :

Effectivement, tous les Villiérais qui se sont exprimés, cherchent à préserver le charme, la verdure et l'harmonie .

*Le 28/03/15 – observation n°41*

*Madame Nicole Bricot*

*7 avenue de Lattre de Tassigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Demande concernant la construction de 120 logements à Villiers-sur-Marne***

*... J'ai été informée par Codevi info de votre venue à Villiers-sur-Marne .*

*Je voulais connaître les voies de recours, s'il en existe, suite à la construction prochaine de 120 logements à proximité de mon pavillon qui se trouve 7 avenue de Lattre de Tassigny à Villiers-sur-Marne .*

*Le promoteur a racheté mes terrains situés au 3 et 5 avenue de Lattre de Tassigny et les pavillons des 22, 24, 26 et 28 avenue du général Leclerc .*

*Les travaux devraient démarrer en octobre 2015 et bien sûr m'amener un nombre important de nuisances . Comment savoir quels sont mes droits ? et comment les faire respecter ...*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

Effectivement, il y a eu une difficulté à fournir de l'information, du moins pour la copie de documents et les associations ont pris le relais de la communication .

Les mêmes associations sont « armées » pour contester des PC .

*Le 31/03/15 – observation n°42*

*Eric TODISCO / SANGSUWAN*

*42 avenue Henry Dunant 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Courrier au commissaire enquêteur / plu***

*... Suite à l'enquête pour modification du PLU de Villiers-sur-Marne, je vous fais part de mes inquiétudes quant au devenir de notre qualité de vie .*

*Nous avons été agréablement surpris par le côté « ville de province » de notre Villiers et malgré la charge importante des impôts, nous avons décidé de nous installer définitivement **considérant que le bien vivre avait un prix** .*

*Nouveaux arrivants sur Villiers depuis mai 2014 dans le quartier des Boutareines, nous nous y sentons bien .*

*Mais il y a quelques mois, nous avons été interpellés par nos voisins que les serres communales allaient être rasées et qu'un immeuble allait prendre cet espace vert .*

*Outre les problèmes de sol, d'évacuation des eaux et enfouissement des réseaux divers, les nuisances à venir sont nombreuses .*

*En premier les travaux, comment faire passer plus de 1 000 camions rien que pour les fondations dans ces rues étroites ;*

*Ensuite, combien de camions pour la livraison des matériaux, transport des personnels, etc. dans ces mêmes rues*

*et vu le nombre de logements, ce sera un ballet incessant de voitures qui passeront dans les petites rues de notre quartier déjà surchargé aux heures de pointes .*

*Nous ne sommes pas contre une amélioration de l'habitat, mais nous devons nous battre pour garder un minimum d'espace vert pour nous et nos enfants .*

*De plus, l'immeuble sera d'une hauteur qui défigurera le paysage pour toujours .*

*Un lotissement de pavillons ou un immeuble R + 2 serait un compromis pour le constructeur ??? ...*

*Monsieur le Maire, apparemment, ne veut rien entendre, malgré sa promesse pendant les élections municipales .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

***Comment va-t-il pouvoir justifier nos impôts et taxes diverses qui remplissent les caisses de la ville et qui je le répète sont acceptés par les riverains au vu que Villiers reste agréable, tranquille et garde son charme .***

*Nous ne voulons pas le bétonnage à tout va, nous voulons conserver l'harmonie de notre ville et de ses zones pavillonnaires . Les travaux pour le GRAND PARIS ne vont pas tarder, que nous restera-t-il ???????*

***JE VOUS PRIE MONSIEUR DE PRENDRE EN CONSIDERATION NOS INQUIETUDES ...***

Réponse :

Rejet du « bétonnage à tout va » et préférence pour les espaces verts, c'est le souhait de tous les Villiérais qui se sont exprimés .

Au §3.2, le Maire s'explique sur sa politique d'urbanisation .

*Le 02/04/15 – observation n°43*

*Mr GACHON et Mme HANS*

*18bis rue de Noisy 94 350 Villiers-sur-Marne*

***PLU Villiers-sur-Marne – Requête riverains***

*Nous profitons de cette enquête inespérée qui nous donne l'occasion de faire connaître notre point de vue et nos inquiétudes sur les dispositions du PLU adopté en 2013 et les conséquences directes que l'on constate sur le terrain notamment dans notre quartier des Stades .*

*En effet, il nous semble qu'il y a une contradiction entre les objectifs de ce PLU tels qu'ils sont présentés lors des réunions dans le quartier des stades et le règlement adopté qui permet tous les excès .*

*(Cette lettre était en p.j. à ce courriel ; elle est reproduite in extenso avec ses illustrations en annexe du Rapport) .*

Mr GACHON et Mme HANS

18bis rue de Noisy

94350 Villiers sur Marne

**LETTRE A L'ATTENTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

... Nous profitons de cette enquête publique inespérée qui nous donne l'occasion de faire connaître notre point de vue et nos inquiétudes sur les dispositions du PLU adopté en 2013 et les conséquences directes que l'on constate sur le terrain notamment dans notre quartier des Stades.

En effet il nous semble qu'il y a une contradiction fondamentale entre les objectifs de ce PLU tels qu'ils ont été présentés lors des réunions dans le quartier des stades et le règlement adopté qui permet aujourd'hui tous les excès .

Pour mémoire, page 17 du document "PLU réunion quartier stades 27052013" l'objectif affiché est bien la préservation des quartiers résidentiels et l'interdiction du collectif tout autant que la préservation des espaces verts privatifs .

Nous déplorons et dénonçons le caractère mensonger et manipulateur des documents présentés aux riverains lors de cette réunion publique car aujourd'hui nous découvrons qu'ils n'ont aucune valeur et ne sont pas constitutifs du PLU à proprement - parler. Il n'en demeure pas moins qu'ils ont servi à endormir la vigilance des riverains .

Entre ce document qui présente toutes les apparences d'un engagement déterminé et le plan de

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

la trame verte présenté lors de cette réunion ( plan que l'on retrouve dans le rapport de présentation n°1 - page 134) personne n'aurait pu imaginer que notre quartier serait finalement une cible privilégiée pour les promoteurs de tout poil .

En moins d'une année ce n'est pas moins de 4 permis qui ont été accordés dans notre quartier des stades pour des projets d'immeubles collectifs conséquents (2-4 avenue Lecomte / 29 logements, 6 et 24 rue du 11 novembre / 36 et 21 logements, 15 bis avenue de l'Isle / 36 logements) .

Tout cela faisant fi des objectifs et engagements précités et en autorisant la destruction de parcelles boisées ou l'implantation de constructions neuves sur des parcelle autrefois classées en secteurs jardins, mais déclassées sans concertation et cela en parfaite incohérence avec la notion de trame verte définie et le zonage UP1 du quartier . C'est d'ailleurs pour le moins étonnant de constater qu'aucun cœur d'îlot, ni aucun jardin privatif situés à l'intérieur du périmètre de la trame verte en question ne soit classé en secteur jardin à la différence du très prisé quartier du bois de Gaumont également en UP1 .

La logique mercantile des promoteurs qui se ruent sur la moindre parcelle mise en vente et qui n'ont de cesse de faire pression sur les propriétaires pour vendre leurs terrains de second rang devenus constructibles semble avoir le soutien de la ville en dépit des nombreuses assertions concernant la volonté, le devoir, l'intention de protéger ces nombreux espaces verts et le respect du tissu pavillonnaire existant .

C'est en outre une demande de permis pour 54 logements, déposée en janvier dernier (non encore consultable) et qui, de manière étonnante, ne sera pas soumis à un éventuel sursis de statuer pendant le temps de l'enquête publique. (dixit le personnel instructeur du service de l'urbanisme)

Ce projet concerne encore une fois une grande parcelle boisée située au 23 rue du 11 Novembre et référencée comme espace vert sur le plan présenté en page 12 du rapport de présentation /2. (et qui toujours d'après madame Boulon n'a aucune valeur) .

Ce référencement paraît pourtant logique dans la mesure où ce terrain offre un bel exemple de biodiversité en abritant dans ses grands arbres (chêne centenaire et grands pins) une faune précieuse en l'espèce de : 2 couples d'écureuils roux mais aussi de nombreux oiseaux tels que Pic-Vert, Pic-Epeiche, Geai des chênes, Sittelles, Verdiers d'Europe, Accenteur mouchet (ces deux dernières espèces étant par ailleurs protégées) .

Comment expliquer que cette grande parcelle n'ait pas eu le privilège d'être référencée en secteur jardin ?

Là encore, cette situation nous semble présenter une contrariété majeure avec les objectifs affichés dans les documents PADD et Rapport d'Approbation 2 que nous rappelons ici à travers quelques extraits parmi beaucoup d'autres :

#### **Document PADD - EXTRAITS**

##### **2.3. Préserver les quartiers résidentiels – P 13**

-Permettre la réalisation de pavillons dans les quartiers résidentiels, afin de proposer une offre en logements diversifiée destinée aux ménages avec enfants

- Autoriser des extensions des constructions existantes dans un but du respect de l'environnement existant du tissu pavillonnaire

- Préserver des espaces verts privatifs sur les parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et maintenir les corridors écologiques existants

##### **3.3. Organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville - P 16**

-Valoriser et protéger le Bois- Saint- Martin, espace naturel remarquable

-S'appuyer en plus sur les cœurs d'îlots privatifs pour constituer une véritable trame verte sur l'ensemble de la commune

#### **Document Rapport d'Approbation 2 - EXTRAITS**

##### **3.3.Préserver les quartiers résidentiels**

\* Le diagnostic, à travers son analyse du marché immobilier a montré que les quartiers résidentiels sont très recherchés et les quelques biens aliénés sont très vite vendus .

Le PADD souhaite que le règlement permette la réalisation de pavillons dans ces quartiers et l'extension des constructions existantes dans le respect de l'environnement existant . Le diagnostic a révélé une part importante de jardins privatifs qui constituent une véritable richesse dans un territoire très fortement urbanisé . Ces terrains permettent de limiter le ruissellement, répondant de ce fait aux préconisations du SAGE et de maintenir les corridors écologiques existants. C'est pourquoi le PADD souhaite protéger ces espaces verts. **P 15**

##### **\* Zone Up**

Cette zone concerne les secteurs pavillonnaires de la commune . Cette zone présente une



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

densité modérée et des espaces de jardins préservés . Elle a également vocation à accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales . Des évolutions sont permises (agrandissement, surélévation, constructions d'annexes ...) dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu urbain . **Le secteur Up1** correspond aux quartiers du Bois de Gaumont et des Stades qui ont une densité plus faible et qui disposent d'une richesse environnementale grâce aux espaces de jardins et de parcs importants intégrés à la trame verte et qu'il convient de protéger. **P 21**

\* La zone Up est une zone pavillonnaire relativement dense à l'exception des quartiers du Bois de Gaumont et des Stades (sous- secteur Up1) que les élus souhaitent valoriser (*volonté affichée dans le PADD : objectif 2.3*) notamment pour protéger la richesse qui existe dans les jardins en cœur d'îlots. **P 25**

\*Par contre dans **la zone UP1, où il existe un véritable objectif de préservation des espaces jardins qualitatifs** et du caractère peu dense des quartiers du Bois de Gaumont et des stades, le coefficient d'emprise au sol est limité à 40% de l'emprise foncière. **P 26**

\*Villiers-sur-Marne est un territoire très urbanisé qui a souhaité encourager, dans le cadre de son PLU, la préservation et la valorisation des espaces de nature en ville à travers l'organisation d'une trame verte dans le respect des objectifs du Grenelle II de l'environnement. Cette trame verte s'appuie sur la protection du Bois-Saint-Martin (classé en zone naturelle), la conservation de cœurs d'îlots, notamment dans les zones pavillonnaires du territoire, **P 67**

Malgré toutes ces déclarations d'intention, nous ne pouvons que constater régulièrement l'affichage de nouveaux permis de construire dans notre quartier et cela exclusivement au bénéfice de promoteurs et encore une fois en parfaite violation du respect de l'environnement existant du tissu pavillonnaire. ( doc PADD page 13)

Qu'en est-il de la dévalorisation de nos biens quand les experts immobiliers nous annoncent une perte de 50 000 € à 100 000€ par immeuble érigé sur les parcelles voisines des nôtres ? Sachant que certaines maisons risquent d'être impactées à court terme, non par un, mais par deux projets immobiliers !!

Car si ces projets créent des valeurs elles ne sont que financières et privées mais par rapport aux paysages et cadre de vie du bâti existant elles ne sont que délétères .

Nous comprenons tous parfaitement le besoin de densification de l'habitat qui figure dans les orientations du PADD mais nous avons surtout l'impression amère d'assister à une surdensification irraisonnable où l'argent prime sur les belles intentions .

Par ailleurs, comment ne pas s'inquiéter de toutes ces constructions disposant de parkings souterrains conséquents (obligation faite par le PLU de 2 places de stationnement par logement dans les zones UP) lorsque l'on sait la présence de sources souterraines, de puits sur d'innombrables parcelles, de la nappe phréatique à moins de 3 mètres de profondeur? Il est pourtant édifiant de constater que les quelques immeubles déjà présents sur la zone n'ont pas de parkings enterrés et ce probablement parce que le POS applicable jusqu'alors savait tenir compte de tous ces risques propres à la zone .

Où ira toute cette eau lorsque nos maisons seront cernées d'immeubles collectifs et de parkings souterrains ? directement dans nos garages individuels et nos sous-sol semi-enterrés?

Le service de l'urbanisme se contente de simples « notas » dans les permis accordés, attirant l'attention des constructeurs sur la nature argileuse du sous-sol . Aucune prescription supplémentaire au prétexte que le Plan de prévention des risques est toujours en cours d'élaboration à l'échelle préfectorale ; mais qu'en est-il du principe de précaution qu'on nous sert pourtant à toutes les sauces dans bien d'autres domaines?

Enfin, pour terminer, nous nous permettons de soulever la question de la manière même dont sont instruits tous ces permis de construire .

Un grand nombre d'entre eux présentent des éléments d'irrégularité flagrants sur lesquels peuvent s'appuyer nombre de recours :

- Emprise au sol non réglementaire, surface de balcon, rampes d'accès aux souterrains et bassin de rétention non pris en compte dans les calculs en parfaite illégalité par rapport au code de l'urbanisme.
- Insuffisance des projets architecturaux : aucun document graphique n'est jamais présenté pour permettre d'évaluer l'insertion des projets par rapports au paysage et environnement avoisinant . Il s'agit le plus souvent d'un photomontage présentant les constructions depuis la rue, jamais depuis le point de vue des parcelles directement impactées .
- Les minimums d'espaces verts et de pleine terre requis dans le PLU ne sont parfois pas respectés et ce, de manière éhontée .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Pourtant, tous ces points " hors les clous" ne semblent pas empêcher les services instructeurs de la ville de donner un avis favorable à tous ces projets .

Et si le document de modification revient sur certains de ces points notamment dans les définitions, quid de tous les permis d'ores et déjà validés, mais non encore construits ?

En conséquence de tous ces éléments nous formulons aujourd'hui les doléances suivantes :

- L'annulation des dispositions qui ont rendu possible l'adoption du PLU, afin de rendre illégaux par conséquence les permis de construire accordés non encore construits et qui présentent des irrégularités majeures à l'égard non seulement dudit PLU mais aussi du Code de l'urbanisme .

Si cette option n'était absolument pas envisageable nous demandons à minima :

- Requalification de certaines parcelles particulièrement boisées des zones UP-UP1, le quartier des Stades situées à l'intérieur du périmètre de la trame verte en secteur jardin .

Notamment, les cœurs d'îlots rue de Noisy / Av Lecomte / rue du 11 Novembre / avenue Montrichard / avenue de l'Isle / Rue du 8 mai 1945 . En s'appuyant sur un jugement objectif de la qualité de ces jardins privatifs .

- Définir l'emprise au sol : demander à ce que l'ITE (isolation thermique par l'extérieur) soit prise en compte dans l'emprise au sol pour les nouvelles constructions . La mise en œuvre d'une l'ITE pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait déjà au maximum, est autorisée .

- Préciser que l'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux, et de l'implantation des constructions voisines .

- Créer une bande constructible de 20m comptée à partir de la marge de recul de 5m, cela éviterait d'avoir des constructions en cœur d'îlot ou des constructions de 60m de long comme au 6 rue du 11 novembre .

- Si la largeur du terrain au droit des constructions est supérieure ou égale à 17m, augmenter le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives :

- à 8m en cas de vues directes,

- à 5 m dans le cas contraire .

- Permettre la construction des annexes en limites séparatives OU en fond de parcelle (ce qui n'est pas le cas dans la correction en cours du PLU) et limiter la hauteur des annexes à 3 mètres au faitage) .

- Définir la hauteur d'acrotère et la limiter impérativement à 7m .

- Ramener la hauteur des constructions nouvelles à 7m50 au faitage comme par le passé.

- Rétablir les 8 m de limite de propriété en fond de parcelle .

- Classer le grand chêne de la parcelle 290 dans la liste des arbres remarquables.

- Corriger et démêler le rédactionnel de la page 62 ( 63-64 sur doc pdf) du rapport de présentation 2 concernant les zones pavillonnaires qui dans son état actuel est incompréhensible et ininterprétable.

En effet si la différenciation entre UP et UP1 est

essentielle elle est particulièrement confuse (optimiser la zone plus dense, préserver la zone moins dense, laquelle est quoi ?)

- Corriger la page 3 « dispositions générales » du règlement qui cite l'article L123-1-5 déjà incomplète dans la version précédente et qui le reste dans la version modifiée. (Il semble que personne ne se donne la peine de relire les documents dans leur intégralité) .

En souhaitant que ces remarques et alertes vous donneront l'occasion d'évaluer avec impartialité les conséquences de l'application d'un PLU incohérent et permissif et par là même de formuler de nouvelles recommandations ou prescriptions à l'issue de cette enquête publique ...

*Document établi en concertation par un groupe de riverains (13 signatures) situés rue de Noisy, avenue Leconte et rue du 11 novembre Villiers sur Marne – Mars 2015*

Réponse :

Ces observations dans cette lettre font ressortir des contradictions entre le PADD et ses « bonnes intentions » et le règlement et les graphiques dans le projet de modification n°1 du PLU .

En effet, il est demandé principalement dans cette lettre, ayant 13 signatures, analysant ce projet soumis à enquête, de préserver les quartiers résidentiels et donc d'interdire les immeubles collectifs dans ceux-ci, et en même temps de préserver les espaces verts privatifs .

Par ailleurs, beaucoup de remarques sur le règlement ne peuvent être reprises ici dans le détail .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Il serait, alors, souhaitable que le Maire organise une commission d'urbanisme réunissant des élus spécialisés dans l'urbanisme et aussi des volontaires non-élus souhaitant apporter leurs contributions en dehors de toute polémique .

*Le 03/04/15 – observation n°44*

*Philippe BEAUNOIR*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***Enquête publique à Villiers-sur-Marne***

*... en désaccord avec le PLU : il n'est pas fait d'étude d'impact écologique de ce bétonnage tout azimut .*

*En effet*

- *sur le plan environnemental, il a un certain nombre **d'espèces protégées** hérissons, oiseaux, etc. ... et rien n'a été fait pour évaluer cet impact du à l'atteinte de leur biotope . Les travaux de la résidence étudiante ayant entraîné une mortalité constatée sur la chaussée par raréfaction des zones d'habitat, il est à parier que ces projets auront un impact écologique sur ces mêmes espèces dont les promoteurs se soucient encore moins que des humains .*
- *pour les eaux pluviales, les particuliers sont soumis à des normes strictes et l'augmentation des zones bétonnées ou goudronnées est un non-sens puisque cela revient à faire traiter l'eau pluviale dans les égouts et station d'épuration aux frais de la collectivité uniquement pour satisfaire des promoteurs . Ceci s'ajoute aux zones ayant été goudronnées sans contrôle puisque lors de travaux sur le parking de Lidl, on est déjà passé de non goudronné à goudronné sans que cela n'interpelle personne .*

*Les permis déposés (voire accordés) dépassent largement les objectifs d'une ville comme Villiers et on peut se demander quelles en sont les réelles motivations .*

*Un PLU ayant été fait l'an dernier et ayant donné lieu à de multiples réunions à l'initiative ce qui justifie une pareille économie de communication préalable à l'enquête cette année !*

- *sur le plan patrimoine : la construction d'un immeuble près de la Boule d'Or (maison classée) est une aberration !*
- *et je passe sur l'esthétique douteux certains permis accordés à Villiers .*

*Au total, nous estimons l'impact de ce PLU insuffisamment évalué, voire non évalué pour l'environnement tant humain qu'écologique ! Les intérêts des habitants n'étant pas nécessairement convergents avec ceux des promoteurs*

...

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

La biodiversité a été étudiée dans le cadre de la modification du PLU avec le rapport de présentation . Il s'agit de la trame verte et bleue, laquelle doit être valorisée . De surcroît, Villiers comporte deux ZNIEFF <sup>43</sup> de type I à la Bonne Eau et de type II au Bois Saint Martin et Bois de Célie .

Les constructions d'immeubles font que le sol est de plus en plus imperméabilisé, alors qu'il est annoncé qu'on veut éviter le réseau des eaux pluviales .

Le stock d'immeubles en voie de réalisation dépasse de beaucoup la moyenne de constructions de 160 logements / an .

Un Cahier ou Charte de normes architecturales semblent s'avérer utile à Villiers, à l'image d'autres communes . Ainsi, le Maire vient de décider d'une Charte architecturale à mettre en œuvre à l'occasion de cette enquête .

*Le 04/04/15 – observation n°45*

*Christine BOIS*

*45 avenue Dr Schweitzer 94 510 La Queue-en-Brie*

***Enquête publique à Villiers-sur-Marne***

*... je tiens à vous faire parvenir un certain nombre de remarques concernant son déroulement .*

*Ayant été sollicités par de nombreux villiérais, nous sommes allés consultés le dossier d'enquête publique . Devant le nombre important de documents à consulter, nous avons demandé une copie de CD du dossier . Ceci nous semble très grave au point d'entacher une irrégularité dans la procédure . Nous avons écrit à la commune pour demander cette copie, demande restée sans effet . Devant l'irresponsabilité de nous informer sur le contenu de ce dossier, nous vous demandons de bien vouloir prolonger l'enquête le temps que nous puissions obtenir ces documents et répondre sérieusement à l'enquête .*

*D'autre part, un certain nombre d'erreurs se sont glissées dans l'information fournie . Sur le site de la commune, on peut voir une affiche apparaître une affiche annonçant la révision du PLU, ajoutant un peu plus à la confusion ...*

---

<sup>43</sup> ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I et de type II

**Type I** concerne un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes, de taille réduite ; c'est un secteur aussi de grand intérêt biologique ou écologique

**Type II** réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux ; les territoires de ZNIEFF de type II sont généralement plus vastes que ceux de type I ; ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

Le service de l'urbanisme pendant longtemps a refusé de faire des copies de documents publics . Le 7 avril, il a été rappelé l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme prescrivant la duplication des documents de l'enquête (moyennant paiement) .

Effectivement, il y a erreur, car une affiche indiquait la réunion publique d'information et d'échange le mardi 7 avril 2015 pour une « révision » du PLU .

*Le 06/04/15 – observation n°46*

*Didier Massari*

*94 450 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU de la ville de Villiers-sur-Marne***

*... Je vous invite à consulter le document en pièce jointe (modification n° 1 du PLU – notice explicative) obtenu auprès de Madame Sonia Richard du service de l'urbanisme .*

*Vous constaterez aisément l'opacité entretenue au niveau des différents plans restitués en page 16 .*

*Même avec une loupe à fort grossissement, je n'arrive pas à situer où est situé le terrain (intersection du Chemin des Prunais et rue du 11 novembre 1918) qui sert actuellement de « pas de tir » en plein air à la compagnie de tir à l'arc : zone UPI ou UX3 ou UC ?*

*Merci par avance de bien vouloir noter ma remarque et si vous en avez la possibilité d'obtenir que ce reste de terrain reste un espace vert et une source d'oxygène pour notre quartier pavillonnaire des Stades qui est de plus en plus menacé par un nombre croissant de constructions « à caractère collectif »*

...

Réponse :

Il est regretté une certaine opacité dans différents plans . Ainsi, on ne situe pas bien la position du pas de tir de la Compagnie d'arc de Villiers .

*Le 07/04/15 – observation n°47*

*Nicole MARQUET*

*28 rue des Morvains 94 450 Villiers-sur-Marne*

***Recours gracieux pour annuler le PC n° 094 079 14N0049***

*... vous demande d'influer sur la modification du PLU de Villiers-sur-Marne afin de protéger les quartiers pavillonnaires et d'enrayer la course effrénée des constructions de logements collectifs sous le prétexte du projet du Grand Paris, pour les raisons suivantes: **Le PLU n'anticipe pas l'impact à venir .***

*- **Dégradation de la santé** : engendrée par l'augmentation de la circulation en centre-ville déjà engorgé, par la pollution accrue due aux gaz et particules fines, asthme grandissant des enfants. Aucune étude de l'empreinte Carbone.*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- **Dégradation du cadre de vie** : vis à vis avec vues plongeantes des immeubles sur les jardins privés .

- **Anti-écologique** : densification et bétonnage et disparition du rural pavillonnaire .

- **Insécurité et traumatisme psychologique** : augmentation (constatée et personnellement concernée) des cambriolages et vols crapuleux des accessoires de voitures due à la densification urbaine (au lieu d'assainir la ville : cafés d'ivrognes à proximité de la gare, drogues dans les cités) .

D'autre part,

**je sollicite le reclassement en zone pavillonnaire du projet Nexity au 35 de la rue Dauer** ( destruction des serres au profit d'un immeuble collectif dans une enclave pavillonnaire avec 1 seule sortie), pour le danger des constructions en sols argileux instables ( rétraction / gonflement ) qui provoqueront des désordres des pavillons existants, pour la pollution, le vis à vis, le bétonnage excessif ...

(voir lettre adressée au Maire en annexe liée indirectement au projet de modification du PLU )

Réponse :

Le projet de modification du PLU ne concerne pas directement un recours gracieux pour annuler un permis de construire . En revanche, la préservation d'espaces verts implique effectivement une demande possible d'annulation des constructions d'immeubles dans ou à proximité des zones pavillonnaires pour que ces zones continuent de constituer la trame verte dont a besoin Villiers et peut-être aussi les corridors écologiques .

Il est fait remarquer qu'il y a plusieurs solutions alternatives aux immeubles d'habitation .

Tous les voisins du 35 rue Léon Dauer qui se sont exprimés, rejettent catégoriquement le projet de construction de l'ensemble de 145 logements, en raison des nombreux désordres qui en résulteront . Notamment, parmi ces désordres, il y a celui qui que le 35 rue Léon Dauer se trouve dans une zone d'aléa fort pour les mouvements de terrain argileux ; la construction d'un gros immeuble de 145 logements peut ainsi entraîner des dégâts aux maisons voisines . Les compagnies d'assurance, en cas de catastrophe naturelle (il y en a eu 12 reconnues en 25 ans), se retourneraient peut-être contre le Maire de Villiers qui a délivré les PC (permis de construire), maintenant que l'on connaît le PPRMT de Villiers qu'il faudra, enfin, inclure, dès que possible, dans le PLU .

Dans cette enquête, il ne s'est trouvé personne pour défendre le projet immobilier du 35 rue Léon Dauer .

Il est utile de lire les réponses du Maire au §3.2 .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 08/04/15 – observation n°48*

*Soraya Khalifa*

*13 avenue de l'Isle 94 450 Villiers-sur-Marne*

***Préservation des espaces verts***

*... A l'issue de la réunion du mardi 7 avril 2015, vous nous avez fort aimablement demandé de vous faire une copie de la lettre recommandée que nous avons envoyée à Monsieur le Maire et qui est restée sans réponse jusqu'à présent .*

*Il s'agit, donc, de la propriété sise au 15 bis de l'avenue de l'Isle qui sera rasée, remplacée par la construction d'un immeuble . Les arbres centenaires seront abattus .*

*En espérant que ce gâchis sera réparé et en vous remerciant infiniment, nous vous prions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de croire à l'expression de nos sentiments distingués .*

SAADI Mohammed  
Dr SAADI-KHALIFA Soraya  
13 Avenue de l'ISLE  
94350 VILLIERS/MARNE

Villiers/Marne le 04 /02/2015

Monsieur Jacques Alain BENISTI  
Maire de Villiers/Marne  
Place de l'hôtel de ville  
94350 VILLIERS/MARNE

**LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSE DE RECEPTION**

Objet : Recours gracieux contre le permis de construire N°09407914N0044

Monsieur le Maire,

Attirés, non pas par les taxes foncières dont le montant est nettement supérieur à celui payé par les habitants des villes avoisinantes, mais par les verdoyants espaces et le calme du quartier du désert, devenu les stades et bientôt le quartier du béton, nous avons, il y a à peine trois ans, jeté l'ancre définitivement en choisissant Villiers sur marne et plus particulièrement le quartier pavillonnaire des stades. De notre salon, notre regard est arrêté par les beaux et centenaires arbres de la propriété du 15 bis avenue de l'Isle. Ce magnifique panorama sera bientôt remplacé par un immeuble de 36 appartements. Le pavillon actuel sera détruit, les arbres abattus. Un parking souterrain de 58 places sera construit dans le sous-sol d'une terre marneuse.

L'érection d'un tel immeuble modifie profondément le caractère pavillonnaire du quartier et affecte directement les conditions d'occupation et de jouissance du bien que nous occupons. La fièvre immobilière semble envahir le quartier ! Préserver les espaces verts, promesse de votre victorieuse campagne électorale semble déjà oublié. Il est vrai que « les promesses n'engagent que ceux qui les écoutent. » Sommes-nous devenus naïfs ?

C'est pourquoi nous contestons le bien-fondé de cette construction et notre intérêt à agir



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

contre le permis de construire est évident. Aussi, vous demandons- nous de bien vouloir reconsidérer le permis de construire tout en vous priant de prendre en considération les pétitions des riverains ci-jointes.

Avec nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération la plus distinguée.

Réponse :

Le projet de modification du Plu ne concerne pas un recours gracieux .

En revanche, la préservation des espaces verts empêcheraient sans doute le gâchis causé par la construction d'un immeuble qui pourrait trouver sa place ailleurs .

*Le 08/04/15 – observation n°49*

*Didier SANS*

*94 450 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU de Villiers-sur-Marne***

*... en tant que Président de la « Compagnie d'Arc de Villiers sur Marne », car nous venons d'apprendre que notre pas de tir était impacté par un changement de zone :*

*1. Dans le POS les hangars, MAIF et Lidl relevaient d'une zone UF (activités). A contrario le pas de tir de notre club était en zone d'équipement sportif avec le stade Rimet .*

*2. Dans les documents de préparation du PLU, le même zonage est maintenu .*

*3. Dans le PLU approuvé par le conseil le 28-08-2013, l'emprise de la zone d'activité (qui se nomme désormais UX3) est étendue ; elle couvre tout le pas de tir et s'arrête, la limite de notre bâtiment .*

*4. La mairie a engagé une procédure de révision du PLU ce mois-ci . Parmi ce qui change des modifications de zonage ; le pas de tir passe en UC (urbanisation en collectif) ; idem pour le parc du 11 Novembre 1918 .*

*Au nom de la Compagnie d'Arc de Villiers et à l'ensemble de ces adhérents, je tiens à signaler que n'avons jamais été informés de ces changements de destination et qu'elles auraient un certain poids pour l'activité de notre association, qui est la plus ancienne association de la commune (1898) .*

*Je trouve très dommageable qu'un terrain sportif collectif, qui est par ailleurs un espace vert boisé soit supprimé pour des constructions*

*Étant actuellement en province et ne connaissant pas particulièrement les procédures, est-ce que je dois réinscrire mon mail sur le registre déposé en mairie, dans l'affirmatif, une personne du bureau de notre association peut-elle le faire ...*

Réponse :

Il est incompréhensible de voir un équipement sportif passé en en zone UC .

Tous les Villiérais qui se sont exprimés sur le sujet sont opposés à voir disparaître cet équipement sportif .

La pérennité de la Compagnie de l'Arc de Villiers entrera dans les Conclusions de l'enquête publique .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Toutefois, au §3.2, le Maire déclare, en effet, qu'une proposition de relocalisation du terrain du tir à l'arc a été réalisée . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement après la clôture de l'enquête .

*Le 08/04/15 – observation n°50*

*Philippe BEAUNOIR*

*94 450 Villiers-sur-Marne*

*... Après avoir assisté à la réunion publique, je constate que le maire a répondu à quelques questions et botté en touche sur nombre de questions écologiques notamment comme sur le parc du 11 Novembre 1918 qui imposerait en cas de constructions l'abattage d'arbres de grande taille .*

*Mais plus gênant, quand j'entends des personnes faire état de rétention d'informations, voire d'informations fausses, je suis inquiet sur le fonctionnement et la démocratie locale . Nous sommes habitués à des affichages limités de ces permis (plus ou moins masqués , en période de congés d'été, etc.) ; **dans ces conditions comment les habitants peuvent-ils faire des recours dans les temps ?***

*Il me semble que les personnes qui se sont exprimées sur ces points étaient crédibles ! mais je ne suis pas surpris : rue Rodin devait voir le jour une résidence de tourisme 2 et 3 étoiles à laquelle les riverains n'ont jamais cru; j'ai appelé les services de l'urbanisme à plusieurs reprises pour me faire confirmer cette réalisation, le permis ayant été prolongé et cédé par des transferts répétés de permis de construire au promoteur ayant sévi sur cette zone . Nous découvrons les travaux commencés qu'un changement mineur de projet transforme celui-ci en résidence étudiant 261 logements . On appréciera la transparence et la qualité de l'information donnée et le caractère mineur (qui aurait peut être justifié un nouveau permis compte tenu de la différence de projet) .*

*D'autre part, nous apprenons de la part du maire que pour éviter les dégâts collatéraux des constructions de 15m en zone pavillonnaire, on ne laissera pas « n'importe quelle entreprise travailler » . Cela veut-il dire qu'avant ce toilettage mineur du PLU, on ne le faisait pas ?*

*Enfin prendre de l'avance en nombre de logements 7 ans sur nos obligations en 1 an auquel il faut ajouter les résidences étudiant pas loin de 700 logements , est- il utile ? Le Grand Paris est encore loin, alors que **ce bétonnage hypothèque toute autre évolution pour l'avenir ? Notamment pour mettre de l'emploi près des zones de transport, mais aussi des zones de vie : on a créé environ 700 logements étudiant à 5 mn du RER A en lieu et place de***

***bâtiments industriels et on veut construire sur le terrain du tir à l'arc dont on change le zonage en catimini ; alors qu'il faut au contraire mettre de l'emploi près des lieux de vie compte tenu de la saturation du RER en particulier et du bilan énergétique de cette solution ! de plus cela permettrait à des Villiérais de travailler sur la commune au lieu de transformer Villiers en cité dortoir en attendant la nouvelle gare du Gd Paris dans 6 ans au minimum, si tout va pour le mieux !***

***Comment compte faire le maire pour créer les équipements en rapport sans augmenter les impôts, ce à quoi il s'était engagé ? comment ces immeubles appliqueront le tri sélectif des ordures? pas et en mutualisant à la collectivité?***

***De même les transports en commun, RER notamment, sont saturés, ces constructions massives sont complètement déraisonnables 7 ans en 1 an et les logements étudiant environ 700 !!!! On ne peut pas regarder Villiers de façon isolée des transports et des villes avoisinantes***

***Mais, plus encore, en centre-ville, accepter 0,6 place par logement est un cadeau aux promoteurs et un non-sens absolu : de banlieue à banlieue, la voiture reste indispensable, le Grand Paris étant encore lointain ! et ces habitants vivants près des transports auront besoin de parking pour aller travailler en transport ; c'est au contraire 2 places qu'il faut ; n'en déplaie aux promoteurs !***

***Aussi, je pense que ce PLU hypothèque l'avenir en dépassant largement nos obligations sans raisons impérieuses, et en interdisant d'autres choix dans l'avenir de façon prématurée .***

***Villiers est une des rares communes où le foncier a baissé de façon importante ces dernières années comparée aux autres communes de façon quasi contemporaine aux activités des promoteurs ; il y a fort à parier que ces constructions massives accentueront cette tendance au préjudice des Villiérais; et qu'on ne peut pas se fier aux promesses en ce domaine ! ces résultats ont été publiés 2 années de suite !***

***De même, un certain nombre d'études vont dans le sens que ces constructions Duflot et autres lois, entraînent plutôt une hausse du M2 à la vente profitant essentiellement aux promoteurs ; la quantité élevée de logements à saturation créant par ricochet une baisse pour les propriétaires de biens dans l'ancien . Tout ceci au préjudice des habitants qui paient par ailleurs des taxes foncières et habitation sur Villiers (plutôt élevées et qui voient leurs maisons ou appartements dévalués ) ; ceci expliquant la colère actuelle !***

***Mais entre nos obligations 160 logements et prendre 7 ans d'avance, plus de 700 logements étudiants, alors que rien ne suit au niveau des***

***infrastructures et des transports, c'est déraisonnable et en tout cas incompréhensible .***

Réponse :

Il y a eu, effectivement, difficulté pour communiquer l'information quand le service de l'urbanisme refusait de faire des copies de pièces du dossier .

Il est décidé, maintenant, de conserver le parc du 11 Novembre 1918 .

Avec un stock de 1 000 logements en voie de réalisation, on transforme Villiers en ville dortoir, alors que la moyenne demandée est de 160 logements / an . Dans le SDRIDF, il est demandé d'implanter des emplois pour rééquilibrer l'urbanisation, ce qui procure beaucoup d'avantages pour la commune . On pourrait ainsi parler de ville compacte multifonction .

En ce qui concerne la nouvelle norme pour le stationnement, on a le droit de penser qu'elle est incompréhensible . Mais, ce sont des règles supra-communales, notamment du PDUIF <sup>44</sup>, règles qui s'intègrent dans une politique à laquelle il faut se soumettre dans une commune . Peu de Villiérais se sont inquiétés des restrictions faites en matière de stationnement, étant entendu qu'un piéton est un automobiliste qui a trouvé une place de stationnement ...

*Le 08/04/15 – observation n°51*

*Dominique LORRAIN*

*157bis rue du Général de Gaulle 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Observations sur le projet de modification du PLU de Villiers-sur-Marne***

*Dominique Lorrain (Villiérais depuis 1978, directeur de recherche (ém.) au CNRS, directeur de la Chaire Ville, Ecole des Ponts ParisTech)*

*La demande de modification du PLU est présentée comme un acte anodin destiné à corriger des erreurs d'appréciation sur la manière dont les promoteurs constructeurs allaient utiliser les nouvelles règles fixées par le règlement de PLU du 28 août 2013 .*

*En fait, il s'agit de bien plus . Le projet modifie substantiellement le PLU . En quelques lignes (art. 3.12) il modifie le zonage de plusieurs terrains propriétés de la ville et les ouvre à la construction . Il modifie aussi la politique en matière de logements sociaux .*

*Le procédé est doublement étonnant . Pourquoi ne pas avoir introduit ces points lors de la procédure d'élaboration du PLU ? Pourquoi la ville veut-elle se faire bâtisseur et construire sur parc public et terrain de sport ? Le stock de PC en cours représente environ 950 logements, soit six ans de l'objectif fixé par l'Etat de 160 logements/an ; et d'autres sont à l'étude pour environ 150 logements. Ce stock de 7 ans de construction nous porte à 2022 .*

<sup>44</sup> PDUIF = Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France

*Rien ne justifie une précipitation . Rappelons qu'un acte de construction est un acte lourd qui pose - dans le béton et l'espace – des objets de manière quasi définitive . Avant d'ouvrir à l'urbanisation des terrains publics, attendons d'avoir :*

- *un bilan de la politique de réhabilitation des Hautes Noues (qui aura mobilisé des moyens considérables)*
- *une vision des impacts du développement de la zone autour de la nouvelle gare de la ligne 15 (Cité Descartes, Pont de Sèvres) .*

***Je propose que le PLU soit annulé . Par ce choix, on évitera premièrement que d'autres PC profitent de règles molles et deuxièmement cela permettra de définir une politique urbaine sur des bases stabilisées .***

*Pour éclairer les très vives réactions des Villiérais - et l'émotion que plusieurs ont manifestée-<sup>45</sup> il faut évoquer brièvement la procédure de préparation du PLU . J'ai assisté à 4 réunions publiques, à 2 restreintes et à une réunion politique (avant les municipales de 2014). A aucun moment le débat n'a porté sur le cœur du sujet : une nouvelle réglementation et sa traduction en plan, avec des zones qui ont des frontières et dans chaque zone des droits différents .*

- *le bureau d'étude en charge du PADD a surtout expliqué la procédure et énoncé des faits, sans d'ailleurs être précis sur les données stratégiques .*
- *Le service d'urbanisme a accompagné cette ligne d'information minimum dans les deux réunions restreintes auxquelles j'ai participé . Il n'y a pas eu de débat ou de travail sur le zonage . Ni de discussion sur ce que signifie concrètement dans un quartier le passage du COS à L'EMPRISE<sup>46</sup> . Par le jeu d'un instrument, jamais exposé, la densification d'une même parcelle a été multipliée environ par 4.*
- *Et le maire dans chacune de ses réunions publiques a exposé le projet de développement de la ville avec la rénovation des Hautes Noues, la future gare du Grand Paris et les emplois liés. Pour le reste des règles d'urbanisme, le message fut "nous respecterons les quartiers pavillonnaires".*

*De ce fait, les Villiérais ne comprennent plus ce que veut dire "zone pavillonnaire aérée".*

<sup>45</sup> Lors de la réunion publique du 7 avril une jeune femme qui a acheté une maison au centre-ville découvre que le centre sera rénové et qu'il n'a pas vocation à conserver des maisons individuelles ; elle explique que ce fut "un choc émotionnel". Un habitant des Morvraires croyait jusqu'aux élections municipales qu'un terrain de la ville serait construit sous la forme de pavillons ; le maire s'y était engagé. Aujourd'hui le projet est autre avec plus de 140 logements collectifs. Alors il interroge le maire : "Qu'est-ce qui vous oblige à vendre le terrain de la ville aux enchères, et à modifier les usages ?"

<sup>46</sup> Pour faire simple considérons un terrain de 1000 m<sup>2</sup>. Avec le COS d'hier il supportait 300 m<sup>2</sup> de SHON (soit deux pavillons). Avec le PLU actuel, ses règles de retrait et un coefficient d'emprise maximum, cette dernière peut être de 400 m<sup>2</sup>, avec une hauteur de 10 m, cela permet de produire 1200 m<sup>2</sup>



*L'intérêt d'une annulation du PLU serait de remettre à plat les fondamentaux . Cette proposition ne vise pas à embarrasser une équipe municipale . Il s'agit de mieux savoir comment cette commune, enchâssée dans un Est parisien qui change, prépare son avenir . C'est de l'intérêt des élus comme des habitants .*

*Lors de la réunion du 7 avril les réponses aux questions montrent que sur de nombreux points les données ne sont pas même stabilisées du côté des élus .*

- *quelle est la population de la commune ? Selon l'échantillonnage de l'INSEE 27 200 h en 2011 ; mais un comptage des foyers fiscaux par la DGI pour l'année 2009 aboutit à une population de 29 217 habitants . Clarifier ces données permettrait de savoir vers quel profil de commune se dirige Villiers. Cela permettrait de résoudre le paradoxe d'une commune qui perdrait sa population, alors que les écoles maternelles et primaires ne semblent pas désemplir et que depuis de nombreuses années des logements collectifs se construisent un peu partout. Il y a un décalage total entre un discours et une réalité perçue .*
- *Tout se passe comme si la commune devait impérativement construire 160 logements/an . D'où vient cette injonction ? Sur quelles données se trouve-t-elle fondée ?*
- *Quel est le nombre de logements sociaux et le pourcentage par rapport au stock total de logement? Le total de logements serait en 2011, selon l'INSEE, de 11 136 (stable depuis 2007). Le pourcentage de logements sociaux varie entre 28.4% et 30%. Comment sont-ils calculés ? Les résidences étudiantes aidées sont-elles comprises ? Si la loi SRU et les suivantes font obligation aux communes d'avoir un pourcentage de logements sociaux, en tenir une comptabilité permettrait de pouvoir justifier la composition des nouveaux programmes de logements collectifs privés.*

*Enfin il ne serait pas inutile de situer la commune dans son environnement métropolitain . De ce point de vue, le PADD décrit Villiers comme s'il s'agissait d'une île, mais cette commune est articulée à Noisy-le-Grand (93), au Plessis, à Bry et à Champigny (94). Tout cet ensemble respire . Le PLU décide de ratios de parking par logement sans évoquer les plans de circulation (autre procédure). Certes on ne peut tout traiter en même temps, mais éclairer des choix spatiaux par des données sur la mobilité peut être utile, à un moment où se prépare une nouvelle gare .*

*La réunion du 7 avril montre que beaucoup de personnes sont attachées à cette ville, qu'ils sont compétents et qu'ils peuvent participer à un travail d'élaboration .*

Réponse :

Effectivement, les modifications de PLU, souvent, n'induisent pas de transformations aussi importantes que dans ce projet soumis à enquête et concernent souvent un quartier limité pour un projet ponctuel .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Aujourd'hui, on le voit bien, il faut réagir face à de ces nombreux projets de constructions d'immeubles . On ne peut empêcher un de ces projets si le règlement le permet . Il y a, certes, bien des choses à changer dans l'actuel règlement . Or, on peut ainsi penser annuler l'actuel PLU . Mais, il faudra du temps, trop même, car la révision d'un PLU est une procédure lourde et les promoteurs utiliseront pendant ce temps à leur profit les failles du règlement en vigueur (les promoteurs utilisent à leur profit les failles d'un règlement) .

On peut accuser les rédacteurs du règlement en vigueur d'avoir fait des erreurs d'appréciation . Aujourd'hui, l'important est de s'en être rendu compte rapidement et de ne pas avoir attendu trois années, comme cela se fait d'habitude pour modifier un PLU . Comme l'enquête publique est un instrument de démocratie locale, on pourrait accuser les Villiérais de ne pas avoir anticipé ces erreurs d'appréciation .

Le Code de l'Urbanisme ne raisonne plus en termes de COS <sup>47</sup> mais en termes d'emprise . Ce changement a pour but de densifier les zones urbanisées, afin de préserver au mieux les espaces naturels et les terres agricoles .

Malgré tout, il est légitime de s'inquiéter du devenir « des zones pavillonnaires aérées » qui ont vocation à constituer la trame verte de Villiers . De surcroît, les espaces verts, sans entrer dans la polémique des chiffres, sont insuffisants, si on les compare à ceux des autres communes voisines . Seule la commune de Villiers dispose d'une surface en espaces verts inférieure à 10 m<sup>2</sup>/hab., seuil considéré comme très faible pour une qualité de vie satisfaisante .

Dans le rapport de présentation, le Maire de Villiers ne cherche pas une forte expansion démographique, comme dans d'autres communes ; son objectif est d'avoir dans les dix ans une population qui passe de 28 000 habitants à 30 000 habitants . Pour atteindre cet objectif, des calculs montrent qu'il faut, alors, construire une moyenne de 160 logements/an . Et c'est aussi le CDT <sup>48</sup> des Boucles de la Marne .

Dans les Conclusions, il est recommandé de créer une commission d'urbanisme pour revoir le projet avant que la modification ne devienne applicable . Cette commission d'urbanisme pourrait réunir des élus spécialisés dans l'urbanisme et aussi des volontaires avertis non-élus souhaitant apporter leurs contributions en dehors de toute polémique .

*Le 09/04/15 – observation n°52*

*Pascal Flard*

*157bis rue du Général de Gaulle 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Remarques sur l'enquête publique***

Monsieur,

Pour compléter l'enquête publique qui concerne la révision du PLU de Villiers sur Marne veuillez trouver ci-dessous mes remarques sur le PLU actuel.

Ces remarques sont issues d'une étude concernant le permis de construire accordé à mon voisin et pour lequel un recours administratif a été déposé. Le projet de mon voisin qui a divisé son terrain pour construire en fonds de parcelle un immeuble de 8 logements, se situe en zone UP au 157-159 rue du Général de Gaulle. Le fonds de parcelle était auparavant un magnifique jardin appartenant à la maison de l'ancien terrain avant division (des arbres de plus de 20m étaient présents dans ce jardin).

Je tiens à souligner les abus permis par l'actuel PLU : en effet, le permis accordé est l'exemple même

<sup>47</sup> COS = Coefficient d'Occupation des Sols

<sup>48</sup> CDT = Contrat de Développement Territorial

**Rapport**

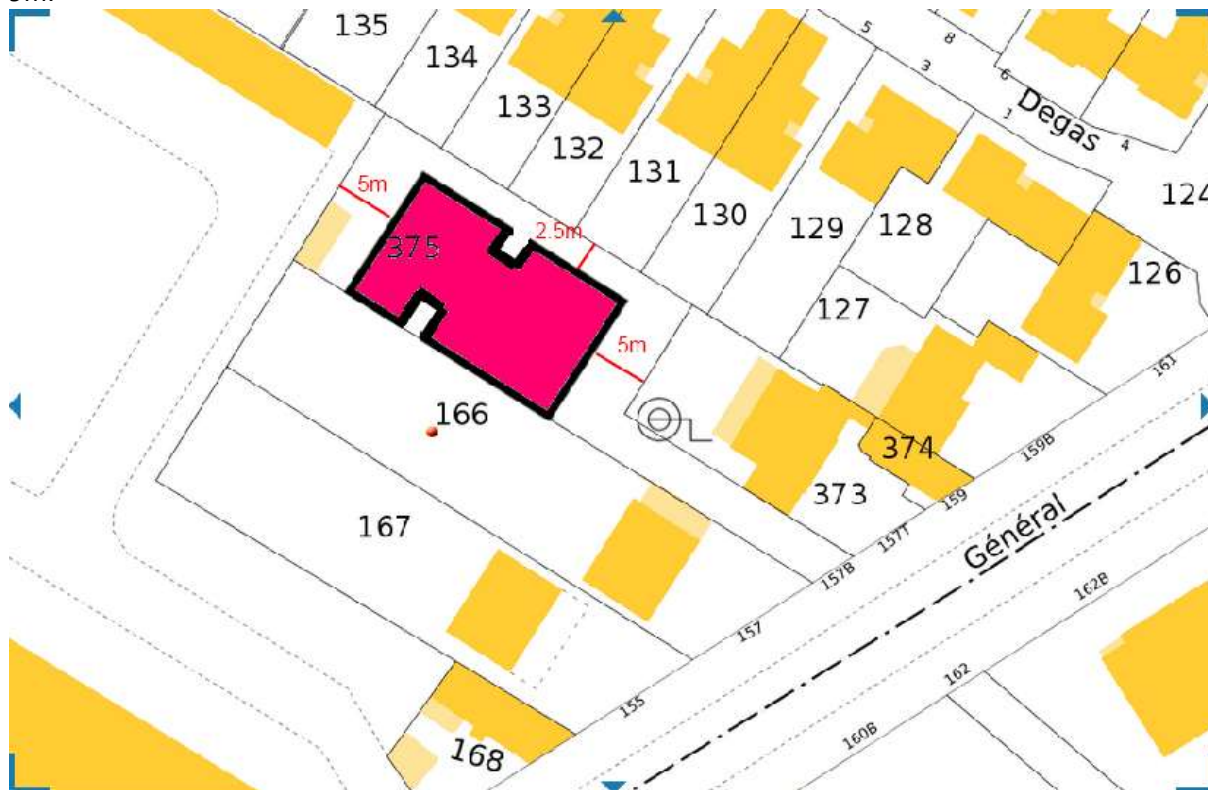
d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

de l'utilisation optimale des surfaces à construire provoquant des nuisances visuelles inouïes pour les nombreux voisins directs. D'autre part l'accès à l'une des artères les plus fréquentées de la ville est rendu très dangereux pour tous les voisins.

A noter que la surface des planchers de ce projet est pratiquement égale à la superficie du terrain.

Ci-dessous le plan d'implantation :

Vous pouvez remarquer que le bâtiment se situe respectivement à 2,5m, 0m, 5m des jardins voisins. Le bâtiment présente en grande partie un toit plat avec une hauteur de 10m constituant un immeuble en R+2 . Les maisons voisines existantes ont une hauteur au faîtage le plus haut de 7m et 9m.



Ce type d'implantation permise par le PLU donnera aux voisins les vues suivantes (avant et après projet) :



Avant :

Après :



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)



Avant :

Après :

Ce massacre du cadre de vie des voisins est permis par le règlement notamment par les distances des limites séparatives, les hauteurs des bâtiments et les occupations des sols.



Avant :

Après :

Le PLU permet également d'implanter pour ce même projet un accès de seulement 3.5/4m de large sur l'une des artères les plus fréquentées de Villiers. De plus cet accès est contigu aux accès des maisons voisines et l'implantation en oblique fait qu'un seul véhicule à la fois ne peut sortir que d'une des 3 propriétés dont celle de l'immeuble des 8 logements. De plus rien n'est prévu pour permettre le dépôt des bacs à ordures de l'immeuble.

Ci-dessous les photos de la configuration des accès :

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)



En situation avec sortie de véhicule :



Cet exemple montre de manière concrète ce que le PLU avec l'aval de la mairie, permet de construire au préjudice des Villièrains .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Il est donc important que ce PLU abusif soit revu notamment pour les limites séparatives, les hauteurs, l'occupation des sols et la définition possibles des accès.

Réponse :

Rapidement, le Maire a pris la décision de modifier le règlement du PLU en accentuant les contraintes de constructibilité, afin d'empêcher les dévoiements de promoteurs ; ceux-ci, évidemment, peuvent exploiter les failles du règlement en vigueur .

Mais, il faudra faire plus que de rédiger des règles plus restrictives . Il faut profiter de l'occasion pour respecter les souhaits des Villiérais quand ils veulent renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel .

Il serait souhaitable que le Maire organise une commission d'urbanisme réunissant des élus spécialisés dans l'urbanisme et aussi des volontaires non-élus souhaitant apporter leurs contributions en dehors de toute polémique .

*Le 10/04/15 – observation n°53*

*Pierre Desmesnil*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***Votre enquête sur le PLU***

*C'est avec regret que je n'ai pu assister à la réunion de cette semaine concernant la demande de modification du PLU . Je ne sais si on vous en a parlé concernant le trou qui s'est brutalement ouvert au milieu de la chaussée face à mon voisin au 16 rue du général de Gaulle ( j'habite au 14 ) suite au nettoyage du terrain d'en face où on doit construire la résidence Foch une poche d'eau s'est formée . Il faut dire que les sous-sol sont imbibés d'eau en permanence on le voit dans tous les sous-sols de nos maisons (des services sont intervenus après l'intervention de la police qui avait fermé partiellement la chaussée ; on se demande ce qu'il va se passer quand les travaux avec sous-sol vont débiter . J'ai signé la pétition du CODEVI pour une modification du PLU dans notre commune, afin que les constructions d'immeubles au milieu des zones pavillonnaires ne détruisent pas notre environnement .*

Réponse :

Le trou au milieu de la chaussée du 16 rue du Général de Gaulle ne concerne pas l'enquête sur la modification du PLU .

En revanche, j'ai noté la dénonciation de constructions d'immeubles au milieu des zones pavillonnaires, ce qui dégrade l'environnement .

Effectivement, il y a des sources d'eau dans le sous-sol à faible profondeur susceptibles de compliquer les constructions d'immeubles .

*Le 12/04/15 – observation n°54*

*Isabelle Santos*

*26 rue du 11 novembre 1918 94 350 Villiers-sur-Marne*

***PLU***

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*... je viens d'apprendre le PLU va encore bétonner un grand espace de verdure, immeubles qui ne seront pas entretenus comme toutes les autres constructions faites à Villiers . De plus et surtout, je suis contre ce PLU, car il détruit toute la zone d'entraînement d'extérieure de la compagnie du tir à l'arc lieu occupé par la compagnie depuis 1980 . Ce lieu a permis aux archers de Villiers d'avoir un classement national européen international et olympique . Détruire cet espace tuera non seulement la faune et la flore locale, mais aussi la compagnie, car les archers ne pourront plus s'entraîner et ils ne pourront plus gagner titres et trophées .*

*Le maire de Villiers a la chance extraordinaire d'avoir des sportifs de très très haut niveau Moussa Konate pour la boxe thaï Yves, Abdoune pour le judo et la compagnie pour le tir à l'arc, liste non exhaustive . Tous ces sportifs permettent de montrer Villiers sous un meilleur angle, de faire que les habitants de la ville soient fiers d'y habiter et que les autres communes l'envient .*

*Je soutiens pleinement la compagnie et je m'oppose à ce PLU ...*

Réponse :

Evidemment, il convient de faire la promotion de la Compagnie de l'arc et de ne pas lui enlever ses installations .

Au §3.2, le Maire déclare avoir une proposition de relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain. La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement après la clôture de l'enquête . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 12/04/15 – observation n°55*

*X & Béatrice MONOD*

*26 rue du 11 novembre 1918 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU de Villiers-sur-Marne***

*Je souhaite vous faire part dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU à Villiers sur Marne de ma grande inquiétude sur les règles de constructibilité en secteur pavillonnaire . **Il me semble que la modification de PLU ne permettra pas de juguler le nombre d'opérations immobilières dans le Quartier des stades où je réside** . 7 programmes immobiliers d'envergure sont déjà autorisés dans un périmètre très restreint du Quartier des stades (4 programmes dans la rue du 11 novembre, 2 dans la rue de l'Isle et 1 dans la rue Lecomte) représentant une centaine de logements. Il existe encore beaucoup de grands terrains dans le quartier des stades qui, dans le cadre du PLU de 2013, sont potentiellement constructibles .*

*Or la modification de PLU telle qu'elle nous est proposée ne permettra qu'à rendre les règles de constructibilité plus contraignantes . Même si cela est très*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*positif, il serait souhaitable que cette modification puisse donner des assurances aux habitants du quartier que d'autres grands programmes immobiliers ne seront pas encore possibles.*

*Faute de quoi, la ville serait définitivement transformée en une ville-champignon avec une perte d'identité et certainement d'autres conséquences sociales importantes ...*

Réponse :

Les Villiérais ne veulent pas d'immeubles dans les quartiers verdoyants de Villiers . Le problème est que le règlement de PLU doit empêcher le « bétonnage à tout va » et protéger les espaces verts dont ils ont besoin leur qualité de vie . Cette modification est-elle efficace avec le projet soumis à l'enquête ? Mais il convient d'ajouter davantage de précautions .

*Le 12/04/15 – observation n°56*

*Maryline THOMAS*

*7bis rue Marthe Debaize 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Questions relatives à la révision du PLU***

*... J'habite dans une zone Uapm, au 7bis rue Marthe Debaize, en centre-ville (section B 2146 - ancienne référence je crois) .*

*J'aimerais que l'on m'adresse le plan de masse correspondant à la requalification de notre zone . J'aimerais savoir :*

*- si le bâtiment qui abrite aujourd'hui l'atelier culturel, situé en face de notre maison, doit changer ou non d'affectation*

*- même question pour celui qui abrite la Croix Rouge*

*- si dans le cadre de la redynamisation des commerces de centre-ville, et du passage en rue semi-piétonne de la rue du Général de Gaulle, il sera question de modifier ou non le sens de la circulation de cette rue et des rues avoisinantes, et si oui, quel est le projet ? Peut-on avoir un schéma de l'éventuel nouveau plan de circulation dans le centre-ville ?*

*- Ayant compris que la municipalité avait le souhait de rénover certains bâtiment du centre- ville, Monsieur le Maire m'a indiqué lors de la réunion publique qui s'est déroulée la semaine dernière dans la salle Emile Carles, qu'il rencontrerait les propriétaires à cet effet. Puis-je savoir si nous pourrions rencontrer prochainement Monsieur le Maire afin qu'il nous expose l'éventuel projet concernant notre maison .*

Réponse :

Pour connaître dans le détail les projets dans la zone Uapm, le plus simple est de se rendre au Service de l'Urbanisme pour avoir des explications . En tout état de cause, le règlement de la zone Uapm devrait être réécrit pour être plus clair .

Pour rencontrer Monsieur le Maire, on téléphone à son cabinet pour avoir un RV .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 13/04/15 – observation n°57*

*DARLOT Arnaud*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***PLU de Villiers-sur-Marne***

*... Je vous écris pour exprimer mon désaccord concernant le projet de PLU de Villiers-sur-Marne . En effet, je suis archer depuis 5 ans à la compagnie d'arc de Villiers-sur-Marne et la modification du PLU prévoit que notre terrain d'entraînement extérieur passe en urbanisation en collectif . Ce terrain nous permet de pouvoir nous entraîner sur toutes les distances officielles des concours de la FFTA (de 30m à 90m) et a permis à notre compagnie de briller sur les plans nationaux et internationaux . De nombreux jeunes Villiérais font partis de notre compagnie, la plus ancienne association de Villiers, et la formation de ces jeunes ne peut se cantonner à tirer en salle à 18m . Le tir à l'arc est un sport d'extérieur et on ne peut pas retirer à un sportif le seul endroit où il peut s'exprimer pleinement . La disparition de ce terrain mettrait en péril tout le travail de l'équipe bénévole qui œuvre à la réussite de notre compagnie . L'urbanisation de Villiers ne doit pas se faire au détriment des associations sportives et c'est pourquoi je demande le rattachement de notre terrain d'entraînement extérieur à l'UES du stade Jules Rimet qui se trouve adjacente à notre terrain d'entraînement.*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire a proposé une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 13/04/15 – observation n°58*

*Gaël Samson*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***Compagnie d'arc de Villiers sur Marne***

*... ayant appris de par Monsieur SANS Didier, président de la compagnie d'arc de Villiers sur Marne, que la mairie avait prévu de changer le zonage des terrains sportif au profit de promoteur immobilier, et donc de nous supprimer le terrain qui nous sert à l'entraînement en extérieur . Les beaux jours arrivants nous nous entraînons régulièrement sur ce site qui nous permet de pratiquer les distances les plus longues avec les mêmes conditions climatiques qu'en compétition . Sans ce terrain, il va de soi que la*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*compagnie serait perdante sur plusieurs points . Celle-ci ayant été labellisé argent de par son infrastructure ainsi que par l'enseignement qu'elle y procure ; sans ce terrain et sans son label, la compagnie verrait ses participants migrer vers d'autres sites plus accueillants à la pratique de cette discipline . Etant la plus ancienne association sportive de Villiers sur Marne qui se bat pour garder son identité tout aussi bien traditionnelle que des tirs de toutes catégories jusqu'au plus niveau vous comprendrez bien monsieur que je suis contre la suppression de ce terrain . En espérant que vous tiendrez compte de mon avis, il ne s'agit pas là d'un petit caillou que je jette dans une mare ... la survie de cette association est entre vos mains ...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire a proposé une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement .

*Le 13/04/15 – observation n°59*

*Denis Eymard Directeur innovation*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU de Villiers-sur-Marne***

*... Villiérais depuis six années maintenant, je ne pouvais que me louer des possibilités qu'offre la ville à ses habitants d'exercer une activité sportive avec des équipements adaptés . Possibilités que n'offrent pas ou moins les villes proches telles que Bry sur marne ou le Perreux sur Marne où j'habitais précédemment .*

*Ainsi, je profite pleinement de l'activité "tir à l'Arc".*

*Or, je viens d'apprendre cette semaine, sans avoir été prévenu précédemment, que la municipalité a prévu de modifier le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et le zonage du terrain extérieur où nous nous entraînons. Le pas de tir passerait en zone d'urbanisation en collectif (UC) et non en zone d'équipement sportif comme actuellement .*

*Je suis en total désaccord sur le changement de zonage du terrain d'entraînement .*

*C'est grâce à ce terrain d'entraînement, utilisé par la compagnie d'Arc de Villiers sur Marne depuis les années 1980 et qu'elle a progressivement équipé, que certains d'entre nous ont accédé au plus haut niveau, Jeux Olympiques, Championnat du Monde, Championnat d'Europe, Championnat de*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*France Individuel et par Équipe, Championnats Régionaux, Divisions Régionales Jeunes et Adultes, etc. et servis d'exemples pour les autres.*

*Tous ces résultats qui ont été récompensés par les différentes municipalités et tous les trophées qui ont été remis aux archers et à la Compagnie, la plus ancienne association de Villiers ne serviraient-ils donc a rien ?*

*Si cette modification du PLU est confirmée, elle va impacter directement*

*Notre capacité d'accueil pour les entraînements extérieurs*

- La possibilité de s'entraîner à toutes les distances*
- Les entraînements des équipes en Division Régionale, jeunes et adultes*
- Notre Label Argent de la FFTA que nous perdrons*
- Notre label ETAF (École Tir à l'Arc Française) que nous perdrons également.*

*Par ailleurs, cette modification entraîne la disparition d'un terrain d'espace vert et sportif, alors que le PLU en revendique le développement !*

*Le développement d'une ville passe certes par une urbanisation adaptée mais aussi et surtout par sa qualité de vie qui retient les habitants et n'en fait pas une ville dortoir, situation dont beaucoup de banlieue souffre avec les conséquences sociales connues .*

*Regardons les chiffres : Villiers sur Marne augmente ses constructions sans que le nombre d'habitants n'augmente, ce n'est pas avec une telle réforme que cela changera ...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 13/04/15 – observation n°60*

*Pierre Lagueyrodie*

*33 route de Champigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Je tiens, par le présent courrier, à vous remercier d'avoir participer activement à cette modification du P.L.U., voulue par le maire de Villiers-sur-Marne, entre le 9 mars 2015 et le 16 avril 2015. Grâce à vous, il y*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*aura un "avant" et un "après"... Je suis certain que vos conclusions seront à la hauteur de nos espérances et de notre attente .*

*Nous n'en serions pas à cet état de crise si la démocratie était à double sens et si l'avis de l'ensemble des Villiérais était écouté . La proximité des échanges avec les services de la mairie nous manque : les locaux des services techniques et donc du service d'urbanisme sont bien trop loin pour beaucoup d'entre nous pour consulter comme il se doit les différents dossiers mis à la disposition des habitants de ce "village".*

*Vous aurez mesuré et écouté les arguments de tous. Vous aurez sûrement apprécié que des hommes et des femmes tiennent à ce qu'on respecte leur intimité, leur cadre de vie, leur tranquillité qu'ils sont venus chercher en voulant vivre dans cette petite commune du fin fond du Val-de-Marne, en sacrifiant une partie de leur budget (car vivre dans cette commune n'est pas à la portée de toutes les bourses) à condition qu'on respecte tout cela . Car il ne vous aura pas échappé que notre "village" fait partie des communes les plus endettées de France, et que comme beaucoup de premiers magistrats, ceux-ci trouvent leur budget dans le prix de vente de terrains et autres biens publics à des promoteurs qui y font prospérité .*

Mr LAGUERODIE Pierre  
Mlle JUQUOIS Dominique,  
33, Route de Champigny  
94350 Villiers-sur-Marne

Villiers-sur-Marne, le 13 avril 2014

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Service Urbanisme  
10, Chemin des Ponceaux  
94355 Villiers-sur-Marne cedex

Objet: enquête publique visant un projet de modification du PLU

Monsieur,

Villiers-sur-Marne est considérée par ses habitants comme un petit village où il est bon de s'y ressourcer après une journée de travail sur Paris, située à moins de 15 kilomètres de son centre-ville.

Malgré une urbanisation intensive de celle-ci durant ces 20 dernières années, les différents quartiers qui quadrillent le territoire sont à dominante pavillonnaire et permettent un bon maillage des espaces verts (jardins et propriétés boisées) auprès desquels il fait bon vivre. Malgré la construction de logements collectifs dans les années 60 à la périphérie de certains de nos quartiers, les habitants estiment y vivre dans un parfait équilibre et en parfaite harmonie. Les actes de délinquance y sont très rares et généralement provoqués par des individus en transit. Ainsi ces quartiers sont-ils restés préservés et conservent depuis des décennies une histoire propre liée aux influences des personnes qui y ont vécu tout en y laissant leur empreinte (une forme d'héritage culturelle en quelque sorte).



## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

La particularité des sous-sols de notre « village » est qu'il est constitué entre autre de marne bleue, glaise qui est humidifiée par le réseau souterrain des eaux et qui rend le sol instable lors des périodes de sécheresse suivies de réhydratation. Ainsi les constructions subissent régulièrement ces mouvements de terrain qui les fragilisent, et des fissures importantes apparaissent régulièrement sur les constructions. Plusieurs sinistres ont fait l'objet d'une indemnisation dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au profit de la commune (voir document d'information sur les sinistres catastrophes indemnisés en pièce jointe).

Courant 2013 le maire de notre commune a transformé l'ancien POS en PLU. L'information transmise à l'occasion de l'enquête publique n'a assurément pas été comprise de tous puisque trop de termes techniques peut-être, et une syntaxe et un vocabulaire éloignés de la compréhension de chacun, ont pu créer une confusion et n'ont pas permis d'appréhender les conséquences de la mise en place de ce plan. C'est, aujourd'hui, devant le fait accompli qu'une majorité de villiérais se mobilisent pour protéger et maintenir leur cadre de vie en refusant cette campagne de bétonnage de leur Cité, orchestré par un PLU mal pensé. Car nous sommes bien loin de ce qui motive la pensée de notre premier magistrat lorsque celui-ci exprime le fait « qu'il a voulu répondre à la demande des villiérais propriétaires qui souhaitaient qu'on augmente la surface habitable du POS pour pouvoir agrandir leur habitation afin d'y accueillir leurs enfants en mal de logements et qui souhaiteraient rester à Villiers-sur-Marne ? »

Ainsi le quartier des Boutareines, où nous résidons depuis quinze ans, n'échappe pas à cet excès. Au cœur d'un quartier à dominante pavillonnaire, une parcelle enclavée (cadastrée n°86, n°87, n°88), anciennement dédiée aux services des jardins et espaces verts de la ville, fait l'objet actuellement d'un mécontentement massif des habitants de ce quartier. A ce jour nous dépassons les 550 signatures d'une pétition qu'un collectif de quartier a mise en place début janvier 2015 pour contester le projet d'une construction de trois bâtiments de quinze mètres de hauteur (145 logements), ainsi qu'un parking en sous-sol prévu pour 160 véhicules. Ce projet serait à lui seul, en grande partie, la réponse à la soi-disant construction de 160 logements imposés par l'Etat dans le cadre du chantier du « Grand Paris », dicit le maire et de ces conseillers à l'occasion d'une convocation pour répondre à notre recours gracieux pour contester ce permis hors normes pour l'endroit et le lieu choisi. Toutefois tout cela ne servirait pas à grand-chose si, d'autre part, nous ne venions pas à porter à votre connaissance le fait que durant toutes les mandatures de notre maire actuel, celui-ci a maintenu jusqu'à la veille des élections municipales de 2014 à l'occasion d'une réunion de soutien politique chez un voisin, Pierre Florin, pour ne pas le nommer, le projet d'une construction de lotissement de petits pavillons qui aurait dû accueillir une crèche de quartier, ainsi qu'une école primaire (projet qui fait partie d'une convention passée entre la commune et les résidences des Morvraains avant la première mandature de monsieur Bénisti) . Car notre quartier, composé de plus de 7000 riverains, manque cruellement d'infrastructures pour l'intérêt de la collectivité et du bien public en général !

La mise en place du PLU de 2013 a remis en cause toutes ces promesses, cette convention et autres échanges qui se sont imposés dans les mœurs et habitudes des citoyens de notre quartier. **Le fait de déclasser cet ensemble de parcelles, anciennement en zone pavillonnaire, et de la classer en zone « UC »** pour répondre à l'urgence d'une politique de constructions de logements de l'Etat, ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie de ceux qui partagent depuis parfois soixante ans leur existence avec des riverains qui ont les mêmes objectifs de vie. La décision du politique doit répondre à l'exigence en priorité de ceux qui vivent en lieu et place depuis plusieurs années. Les promesses doivent être respectées et tenues. La politique du « Grand Paris »



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

ne doit pas créer (ou imposer) en soi un déséquilibre dans le paysage urbain de nos quartiers, de notre « village ». A Villiers-sur-Marne on y respire un art de vivre et nous tenons tous à le préserver et à le faire respecter.

Notre souhait n'est pas de polémiquer car ce n'est pas l'endroit ni l'objet pour cela. Il y a d'autre tribune pour cela et d'autres occasions sûrement ! Nous souhaitons simplement de votre part, monsieur le commissaire enquêteur, que vous nous aidiez à **reclasser les parcelles 86,87 et 88 en zone « UP », qu'elles n'auraient jamais dû quitter. Nous aimerions également que vous insistiez sur l'intégration des recommandations du Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain (PPRMT) dans les règles du PLU de 2013**, car les nouvelles constructions pourraient occasionner des modifications d'écoulements des eaux souterraines et, partant, amplifier les mouvements de terrain et leurs conséquences sur des constructions existantes situées en périphérie. Et si vous pouviez recommander l'annulation du PLU, ça permettrait de donner une chance supplémentaire à notre démocratie locale qui souhaite être entendue dans la mise en place des nouvelles règles d'urbanisme.

La réunion du 7 avril 2015 a mis en avant l'attachement des villiérais à leur village ; qu'ils sont compétents et qu'ils peuvent travailler en étroite collaboration avec les services de l'urbanisme de la mairie. Cette rencontre a permis également de mettre en avant un total décalage entre le discours et la réalité qu'on veut nous imposer.

Nous ne voudrions pas finir ce courrier sans vous adresser un remerciement que nous voulons sincère car grâce à votre écoute et à vos conseils vous avez, très tôt, fait l'unanimité auprès des personnes qui sont venues vous consulter pendant cette période de quelques semaines que vous avez aimablement prolongée de huit jours. Enfin nous attendrons avec impatience vos conclusions que nous espérons dans l'esprit de Versailles ...

Réponse :

Une enquête publique est un instrument de démocratie locale . Les Villiérais, à cette occasion, doivent être écoutés et doivent participer à l'élaboration de la modification du PLU (ici avec la présente enquête) .

La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 dans son titre IV relative à la démocratie de proximité définit que « le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence sur l'environnement ou l'aménagement du territoire » .

Effectivement, il eût été plus commode de consulter le dossier d'enquête au sein de la mairie même . Toutefois, si l'on a besoin d'explications, on a sur place les personnes du Service de l'Urbanisme qui sont à même de les donner .

Annuler l'actuel PLU serait une procédure difficile et longue . Le PLU actuel a été doublement acté : 1) la révision du PLU a été approuvée définitivement et le PLU actuel est bien opposable 2) le maire a été élu, notamment, sur le PLU actuel .

En revanche, l'enquête publique en écoutant les Villiérais permet de modifier le projet de modification du PLU . De ce fait, une modification plus importante du PLU, à la suite de l'enquête, permettrait d'avoir un document d'urbanisme devant donner satisfaction aux Villiérais et rapidement opposable .

*Le 13/04/15 – observation n°61*

*Mme Salima GHEZIEL-AFROUN 1ère année à la Compagnie d'Arc  
94 350 Villiers-sur-Marne*

*Tir à l'arc, Villiers-sur-Marne*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*... La compagnie de Villiers-Sur-Marne a su m'accueillir au court de cette première année au-delà de l'initiation au tir à l'arc, c'est bien des moments d'histoire, de tradition, de culture, de convivialité, de respect, de camaraderie que je partage toutes les fois que je vais à l'entraînement.*

*Je découvre ce site et je voudrais continuer à y aller pour apprendre le beau geste !*

*Faite un beau geste et préservez-le .*

*Merci pour votre attention ...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain. La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 13/04/15 – observation n°62*

*Pierre LAGUERODIE*

*33 route de Champigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Je vous adresse, par le présent courrier, ma courte réflexion visant la réunion du 7 avril 2015 qui a eu lieu à la salle Emilie Carles de Villiers-sur-Marne.*

*Dans un premier temps, notre premier magistrat n'est pas du genre à être à l'écoute de ceux qui ne partagent pas le même avis que le sien . Ma petite expérience de simple citoyen m'a appris à cerner le tempérament et le caractère de l'individu ; je peux vous témoigner ici le fait qu'il veut toujours avoir le dernier mot et qu'il n'est pas toujours de bonne foi . Il se contredit souvent avec beaucoup d'aplomb, surtout lorsqu'il a affaire à des interlocuteurs aussi érudits, voire davantage que lui . La réunion que vous avez organisée a mis en évidence tout cela .*

*Lorsque je suis arrivé à 19 heures à la réunion, je pense ne pas me tromper en affirmant que nous étions 300 participants...Ce qui m'interpelle ici c'est le choix d'une aussi petite salle pour une réunion qui connaîtrait forcément une forte affluence que notre premier magistrat a volontairement sous- estimée . Plusieurs personnes sont reparties chez elles, car elles stationnaient dans les accès ...*

*Ma deuxième réflexion est qu'on a perdu trop de temps pour commencer le débat . Avait-on besoin de se perdre dans la présentation de la modification du PLU ? La plupart d'entre nous n'étions pas venus pour cela . Il aurait fallu*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*entrer dans l'échange dès le début de la réunion . Mais c'est encore le maire qui s'est imposé comme chef d'orchestre ...*

*L'assistance était hétéroclite . J'ai pu constater que nous avons des personnes très bien renseignées ; qui ont eu le mérite d'apporter de bons arguments pour contredire ceux de Monsieur Bénisti et de ses conseillers .*

*J'ai regretté que le débat se soit arrêté prématurément . A 21 heures nous avons encore de belles choses à échanger. Si bien que la conversation a continué à extérieur pendant une bonne heure .*

*Enfin, je souhaite porter à votre connaissance que Monsieur Bénisti a fait distribuer le jour même de l'intervention un tract, comme ça lui était déjà arrivé dans les années précédentes qui vociférait sur le président d'une association (CODEVI) des propos calomnieux, de manière à déstabiliser les habitants de la commune qui souhaitaient peut-être se déplacer plus nombreux et qui ont préféré rester chez eux à la suite de la lecture de ces propos qui n'honorent pas un représentant de la démocratie locale et nationale ...*

Réponse :

Il semble sage de présenter un projet avant d'en débattre, afin de connaître la position de son auteur .

Une enquête publique ne peut prendre en compte une polémique d'où qu'elle vienne .

*Le 13/04/15 – observation n°63*

*Jérôme Meunier*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***Désaccord avec le PLU de Villiers sur Marne***

*En tant que Villiérais et que membre de la Compagnie d'arc de Villiers sur Marne, je tiens à indiquer mon profond désaccord avec la modification du plan local d'urbanisme qui met en péril l'existence de la compagnie, en la privant de son terrain principal d'entraînement.*

*La compagnie est pourtant une association vivante et présente dans la vie de Villiers, il est malheureux qu'elle soit aussi peu considérée par la ville alors qu'elle a permis à de nombreux athlètes de faire connaître la ville.*

*J'espère ardemment que la décision de modification du PLU sera revue et que l'on permettra à la compagnie de continuer à vivre .*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 13/04/15 – observation n°64*

*Josette SAUVAGE Association RENARD*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*LE SAVEZ VOUS L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE PROLONGEE JUSQU'A JEUDI 16*

*LE COMMISSAIRE ENQUETEUR RECOIT DE 16 A 18 HEURES JEUDI A FAIRE CIRCULER AUTOUR DE VOUS – IL EST TARD, MAIS ON N' A PU FAIRE AUTREMENT – PREVEZ AUTOUR DE VOUS.*

*TOUS LES QUARTIERS DE VILLIERS SONT TOUCHES PAR LA MODIFICATION DU PLU DE 2013*

*LES PROMOTEURS HARCELENT BEAUCOUP - NE JAMAIS OUBLIER QUE C'EST LE MAIRE QUI SIGNE LES PERMIS DE CONSTRUIRE ATTENTION AUX PROMESSES DU MAIRE . IL NE FAUT CROIRE QUE CE QUE L'ON VOIT.*

*Bonjour,*

*Je vous envoie ce message de la part de l'association RENARD présente à la réunion organisée par le commissaire enquêteur la semaine passée .*

*FAUTE D'AVOIR UNE SALLE A VILLIERS, cette association se voit contrainte de faire une réunion demain soir à son local à ROISSY EN BRIE 3, rue Aulnes à 20 H 30 . On peut faire du co-voiturage.*

*Ordre du jour :*

*La modification du PLU*

*Quelle action sur l'enquête publique*

*Comment intervenir auprès du commissaire enquêteur*

*Comment nous organiser. Ce n'est qu'un commencement .*

*Pour votre info, dans le quartier des Stades, 1000 logements sont prévus et une multitude*

*Réponse :*

*Toutefois, je retiens votre volonté de protéger l'environnement en vous opposant aux multiples demandes de permis de construire d'immeubles dégradant la trame verte que ne protégerait pas, à votre avis, cette modification n°1 du PLU soumis à l'enquête .*

*Les Conclusions de l'enquête tendent à renforcer l'environnement villiérais .*

*Le 13/04/15 – observation n°65*

*René-Pierre Lechable*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Vous trouverez en pièces jointes la pétition des copropriétaires et locataires de la Résidence du Parc, ainsi que des riverains et sympathisants .*

*Cette pétition est accompagnée de notre argumentation .*

*Le document complet se compose de 11 feuillets, 98 signatures sont apposées sur la pétition.*

*Cette Résidence jouxte le Parc du 11 Novembre 1918. Au vu du nouveau plan de zonage en secteur UPI, celui-ci semble disparaître de l'appellation secteur*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*parc, pour devenir "simple espace vert", puis permettre la réalisation d'une opération dont le programme de logements sera défini par la commune .*

*Nous demandons par cette pétition :*

*Que ce parc de 0,2 ha seulement, **soit reclassé en secteur Parc**, avec une interdiction de construction sur plus de 5% de sa surface, **ou mieux encore, un reclassement en EBC comme à l'origine.***

*De prendre en compte les arguments que nous développons dans le texte en première de page du document joint ...*

*Les copropriétaires*

*Les locataires*

*Les riverains*

*Les sympathisants ...*



**Rapport**

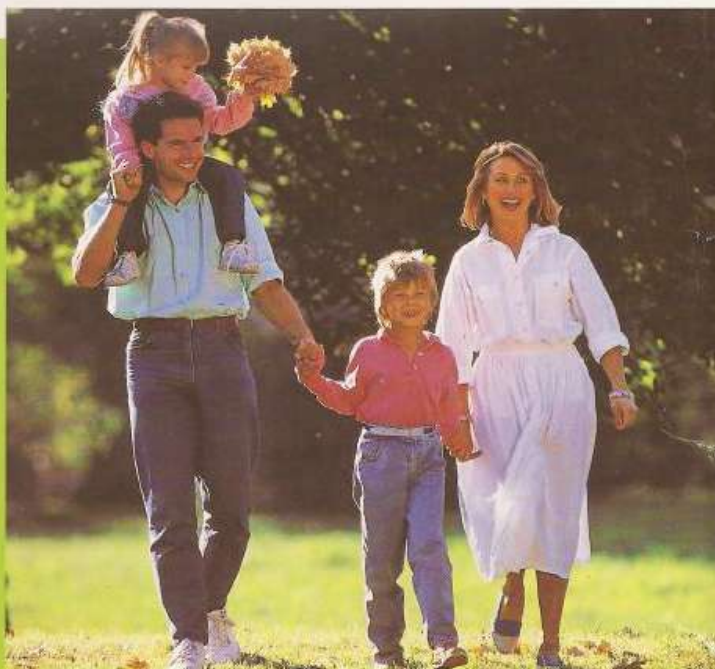
d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**R**arissime en région parisienne, unique à Villiers-sur-Marne: une petite résidence admirablement située dans un parc, aussi calme que verdoyant.

Là, de très agréables appartements de 2 à 5 pièces.

Avec fenêtres sur parc.

L'idéal pour mieux profiter de la vie (et de la vue) dans une région réputée pour son dynamisme: le Val-de-Marne.



▼ *La Résidence de Villiers-sur-Marne s'ouvre sur de larges allées bordées d'arbres et de pelouses: la vie au grand air.*

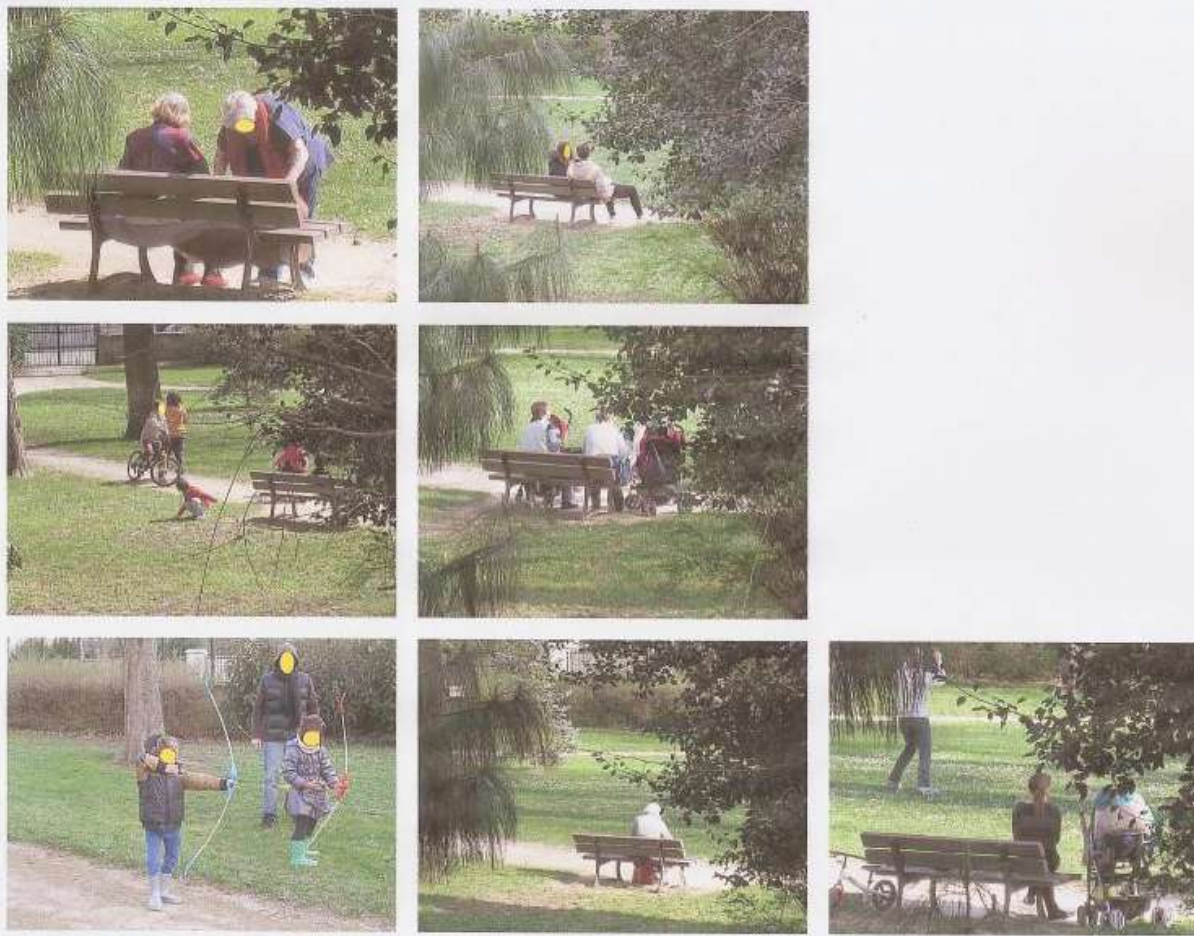
**Le Parc en juin 1989**





**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)



Réponse :

Les Villiérains qui ont donné leur avis sont unanimes pour conserver le Parc du 11 Novembre 1918 . On peut, effectivement, pour le protéger, le reclasser en EBC comme à l'origine .

Ay §3.2, le Maire déclare que les deux secteurs parc, rue du 11/11/18 et bd de Frieberg seront conservés en espaces verts protégés .

*Le 13/04/15 – observation n°66*

*René-Pierre Lechable*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Suite et fin des documents .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)



*Le 14/04/15 – observation n° 67*

*Elisabeth BOILLON Archère et entraîneur 2 de la Compagnie d'arc  
94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Je tiens en ma qualité d'archère depuis 20 ans et d'entraîneur 2 depuis une dizaine d'années, de la Compagnie d'arc de Villiers sur Marne à vous faire connaître mon désaccord concernant le zonage du terrain extérieur où nous nous entraînons .*

*La perte de ce terrain serait une réelle catastrophe pour la Compagnie d'arc de Villiers qui de ce fait ne pourra continuer son activité pourtant tant appréciée du monde fédéral comme des Villiérains .*

*Effectivement la perte de notre terrain d'entraînement ne nous permettra plus d'offrir à nos adhérents compétiteurs des entraînements préparatifs à la saison extérieur qui débute en mars et se termine en octobre. Que leur proposer quand toutes les compétitions en intérieur sont closes (en février) ? C'est évident que ces licenciés quitteront la Compagnie d'arc qui ne pourra pas honorer la totalité de la saison de pratique (6 mois) .*

*Faisant partie moi- même d'une de nos 4 équipes classées en division régionale je peux garantir qu'aucune de nos équipes ne pourra rester dans le circuit régional sans jamais pouvoir s'entraîner à 70 mètres distance olympique obligatoire de nos tirs .*

*La disparition de nos équipes entraînera la perte de notre label argent fédéral et de notre label Ecole de Tir à l'Arc Française (ETAF) où nous sommes classés 4eme d'ile de France .*

*Tous ces impacts liés à la perte de notre terrain d'entraînement feront disparaître la Compagnie d'arc qui y est installée depuis les années 80 et qu'à maintes reprises la municipalité à mise à l'honneur pour les résultats Nationaux,*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Internationaux et Olympiques .*

*J'ai la chance moi-même de profiter de cette installation extérieure qui me permet depuis 2007 de m'entraîner pour me qualifier à plusieurs reprises pour les Championnats de France où j'ai pu obtenir la place de Vice-Championne de France et me placer les autres fois dans les 10 premiers. Vous comprendrez aisément maintenant comment la perte de ce terrain conduira la Compagnie à sa disparition totale du paysage sportif villiérais.*

*En espérant vous avoir fourni assez clairement les explications qui motivent mon désaccord avec ce nouveau zonage de notre terrain d'entraînement extérieur...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 14/04/15 – observation n° 68*

*Annie Queunié*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

**P.L.U.**

*... Merci d'avoir prolongé le délai. Permettez-moi de vous exprimer mon angoisse réelle, partagée par de nombreuses personnes, devant la dégradation des quartiers et plus spécifiquement du mien à savoir la rue du 11-Novembre-1918 et ses abords .*

*J'ai choisi de venir habiter cette petite ville de banlieue, à la retraite, pour son aspect "**historique** briard" assez bien conservé, son environnement citadin, mais très **aéré**, le bon compromis entre la ville et la "campagne", à proximité de Paris . Or, devant l'évolution qui nous est imposée avec un zèle très spécieux, je le regrette infiniment et pense déménager à l'image de nombre de Villiérais de longue date, ce qui permettra de ne pas grossir la population !!! ... En sept ans, j'ai déjà pu constater l'évolution très négative prise par la commune à bien des égards . Cela suffit !*

*De nombreux projets constructifs et bétonniers émaillent le secteur : destructions de propriétés, abattages d'arbres centenaires, remplacements d'espaces verts par des constructions modernes sans rapport avec l'harmonie générale, élimination d'un espace sportif etc... qui conduiront en outre à une surpopulation dans le quartier sans commune mesure avec les infrastructures. Les riverains, dont je suis et qui paient leurs impôts sans barguigner, veulent être **considérés** et **entendus** . Quand la catastrophe aura eu lieu, il sera trop tard ! C'est pourquoi j'ajoute ma voix à ceux qui demandent de **surseoir à toute décision** visant à détruire l'environnement et le caractère patrimonial subsistant*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*de la commune. En ce qui concerne l'équipement en logements (sociaux ou autres), la commune n'est pas mal lotie par rapport à bien d'autres . Laissons de côté cette marche forcée pour réfléchir sereinement hors de la pression des promoteurs immobiliers dont le "lobbying" est pesant, certes, mais pas insurmontable .*

*Pour les aspects techniques, je fais confiance aux spécialistes ...*

Réponse :

Votre demande de **surseoir à toute décision** sera prise en compte dans la mesure où seront pris en compte les résultats de l'enquête par la municipalité . Vos remarques, aux détails près, concordent avec les autres remarques des Villiérais qui se sont exprimés .

L'enquête publique qui est un instrument de démocratie locale, permet aux Villiérais de se faire entendre sur l'actuel projet soumis à enquête .

*Le 14/04/15 – observation n° 69*

*BUSATO Bruno Archer et membre du bureau de la Compagnie d'arc de Villiers*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Archer depuis une quinzaine d'années, et adhérant à la Compagnie d'arc de VILLIERS sur Marne, je trouvais exceptionnel de pouvoir exercer mon activité sportive dans des espaces adaptés pleinement à ce sport .*

*Je viens d'apprendre cette semaine que la municipalité a prévu de modifier le PLU et le zonage du terrain extérieur où nous nous entraînons .*

*L'espace de tir extérieur passerait en zone UC (urbanisation en collectif) à la place d'une zone d'équipement sportif .*

*Je regrette profondément cette modification. La perspective de ne plus pouvoir m'entraîner à de longues distances va sans aucun doute avoir des conséquences sur mes résultats sportifs. Autre conséquence : la renommée des archers de VILLIERS sur Marne en sera moins valorisée.*

*Si cette modification est confirmée, il en découlera directement:*

*Une baisse de notre capacité d'accueil pour les entraînements extérieurs*

- *L'impossibilité de s'entraîner à toutes les distances*
- *La suppression des entraînements des équipes en Division Régionale, jeunes et adultes*
- *La perte de notre Label Argent de la FFTA*
- *La perte également de notre label ETAF (École Tir à l'Arc Française).*

*Par ailleurs cette modification entraîne la disparition d'un terrain d'espace vert et sportif alors que le PLU en revendique le développement !*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain .

La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de l'enquête .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 14/04/15 – observation n° 70*

*Laguérodie Pierre*

*33 route de Champigny 94 350 Villiers-sur-Marne*

*... Nous vous témoignons dans nos courriels de l'émoi que suscite les règles du PLU 2013 depuis de nombreuses semaines .*

*Mardi 7 avril, salle Emilie Carles, nous écoutons le témoignage d'un homme, la gorge nouée par l'émotion, qui représentait la très respectueuse compagnie de Tir à l'Arc de la ville, et nous apprenions que le terrain du club était déclassé, passant de la zone UX3 (zone d'activité) en zone UC, pour répondre, une nouvelle fois à la construction d'un immeuble de 125 logements .*

*Aujourd'hui le combat du collectif Dauer que je représente s'associe à celui de ce club sportif, distingué plusieurs fois dans les grandes compétitions régionales et nationales, et le rejoint dans l'action en contestation.*

*Le collectif du quartier Dauer réclame avec engouement le reclassement de ce terrain d'entraînement prestigieux en zone UX3, qu'il n'aurait jamais dû quitter. Ce sabotage de nos quartiers et celui de la vie de ses habitants semblent bien peu de chose face aux règles d'un PLU bien ficelées qui favorisent massivement des constructions collectives et qui font l'apologie des promoteurs de tout genre .*

*Monsieur le commissaire enquêteur, je réclame en mon nom et au nom du collectif de quartier que je représente un arbitrage sans précédent dans cette localité du Val-de-Marne en « recommandant » l'annulation du PLU de 2013.*

*Vive la solidarité, vive le sport, vive le club de Tir à l'Arc de notre commune .*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville et contestent l'immeuble du 35 rue Dauer .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 15/04/15 – observation n° 71*

*Bernard BESSAULT membre du bureau de la Compagnie de l'Arc  
94 350 Villiers-sur-Marne*

***Classement UC du pas de tir extérieur Cie Arc Villiers sur Marne***

*... Archer de la Compagnie d'Arc de Villiers-sur-Marne et Villiérais moi-même depuis 25 ans, je viens d'apprendre que la Municipalité a engagé une procédure de révision du PLU approuvé par le conseil le 28/08/2013, ce qui aboutit à classer notre pas de tir extérieur en UC .*

*Outre le fait que notre Compagnie n'a pas été informée au préalable de cette nouvelle orientation, cette décision revient à nous amputer d'une infrastructure essentielle à la pratique de notre discipline. En effet, à partir du mois de mars,*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*c'est sur ce terrain que tous nos licenciés, à commencer par les jeunes, se retrouvent en semaine et le week-end pour s'entraîner au tir à longue distance (tir fédéral à 50 m et tir olympique à 70 m). De plus, la perte de ce terrain va inévitablement nous mener à un déclassement au sein de la Fédération Française de Tir à l'Arc, en nous faisant perdre notre Label Argent et notre Label ETAF. Faut-il rappeler par ailleurs que depuis 30 ans l'utilisation de ce pas de tir a permis à des archers Villiérais de figurer honorablement dans tous les championnats, nationaux et internationaux, y compris les Jeux Olympiques ? C'est là porter gravement atteinte à l'existence d'une association qui s'attache à perpétuer les traditions de l'archerie comme à former les pratiquants de tout âge aux techniques du tir à l'arc moderne .*

*Indépendamment de l'aspect sportif, est-il vraiment indispensable de sacrifier un espace vert, qui devient de plus en plus rare sur notre commune, source d'épanouissement visuel pour tous, à la logique froide et si peu humaine du profit immobilier ?*

*Pour toutes ces raisons, je tiens à vous faire part de ma stupéfaction devant la méthode employée par la Municipalité de Villiers-sur-Marne et de mon total désaccord avec cette décision ...*

*Réponse :*

*Votre message ne répond que partiellement à l'objet de la modification du PLU*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 15/04/15 – observation n° 72*

*Gwen-Aël BUINO*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme)***

*... J'apprends à mon tour, avec la même stupeur, l'impact du PLU approuvé (et non pas initial) sur le pas de tir de Compagnie d'Arc de Villiers .*

*Adhérent récent, je m'inscris en faux de cette décision sans discernement et en reprends tous les impacts négatifs (sic) déjà évoqués par le Capitaine :*

*Capacité d'accueil pour les entrainements extérieurs*

*Possibilité de s'entraîner à toutes les distances*

*Impact sur les entrainements des équipes en Division Régional, jeunes et adultes*

*Impact sur le Label Argent de la FFTA que nous perdrons .*

*Impact sur le label ETAF (École Tir à l'Arc Française) que nous perdrons également .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Disparition d'un terrain sportif sur Villiers dans une zone largement urbanisée  
Disparition d'un terrain d'entraînement que nous utilisons depuis les années 1980 que nous avons progressivement équipé et qui nous a permis d'amener la Compagnie d'arc au plus haut niveau, Jeux Olympiques, Chpt du Monde, Chpt d'Europe, Chpt de France Individuel et par Équipe, Chpt Régionaux, Divisions Régionales Jeunes et Adultes, etc .  
Merci de revenir sur l'approbation de ce PLU afin d'éviter un désastre sportif ...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville . Cette Compagnie veut conserver son label d'Argent qui consacre son niveau .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 15/04/15 – observation n° 73*

*Mme HANS et Mr GACHON*

*18bis rue de Noisy 94 350 Villiers-sur-Marne*

***ESPACES VERTS à Villiers-sur-Marne***

*... Dans le cadre de de la modification du PLU de Villiers sur Marne engagée par la municipalité, nous formulons instamment la demande que les articles 123-1-5-7° et L130-1 soient mentionnés dans le rapport de présentation modifié ainsi que dans le règlement PLU afin de localiser, d'identifier et d'indicer un certains nombres d'arbres et d'éléments paysagers qui présentent une valeur patrimoniale ou écologique avérée.*

*Cette demande est motivée par un souhait de cohérence entre la notion de trame verte à laquelle il est fait maintes fois référence dans le rapport de présentation et les documents concernant les règles de constructibilité.*

*Pour mémoire, page 52 du « le projet affiche clairement la volonté d'organiser la trame verte » et page 27 la zone UPI est citée comme une zone « où il existe un véritable objectif de préservation des espaces jardins qualitatifs ».*

*Pourtant le quartier des stades situé en zone UP-UP1 semble avoir échapper à la vigilance et à la considération des auteurs du plan de zonage. C'est pourquoi nous demandons qu'un véritable travail d'identification et d'organisation de la trame verte soit réalisé afin que cette trame transparaisse de manière effective dans les documents locaux d'urbanisme.*

*Un certain nombre de parcelles sont malheureusement déjà vouées à la destruction, malgré tout :*

*- Au N° 23 de la rue du 11 Novembre 1918, dans le fond de la parcelle 290, au*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

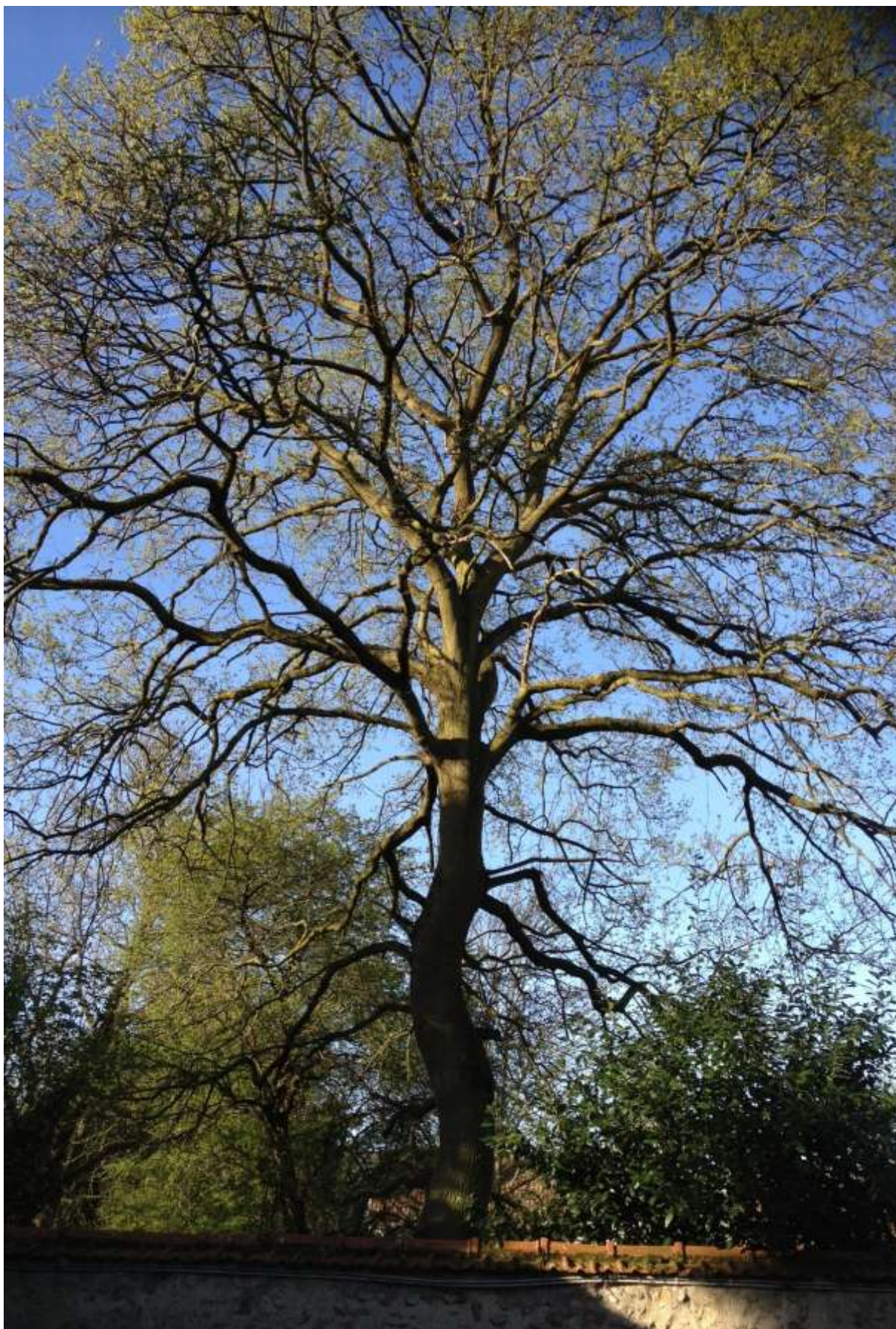
*niveau des limites séparatives avec les parcelles 316 - 312 et 355 nous attirons l'attention des services de l'urbanisme sur la présence d'un grand chêne centenaire remarquable (voir photo jointe) qu'il serait véritablement sacrilège de voir abattre. Nous signalons à ce même endroit (toujours en bordure de la limite séparative) un groupement de grands pins très étoffés qui constituent l'habitat d'une faune précieuse et protégée (pic vert, pic épeiche, verdiers d'Europe, écureuils roux). Cet ensemble végétal fait vraisemblablement parti d'un corridor écologique pour ces espèces qui transitent entre la propriété Michot et le bois de la congrégation religieuse.*

*Et s'il est vrai que le cas de cette parcelle est délicat dans la mesure où un permis de construire et déjà déposé et probablement accordé cette semaine au terme des 3 mois d'instruction. Nous demandons expressément au service instructeur de bien vouloir conseiller au promoteur concerné (Nexity) de prendre en considération l'intérêt écologique et patrimonial de ce fond de parcelle.*



## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)





**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Il conviendrait d'indicer et de représenter graphiquement ce corridor ainsi que le grand chêne dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage de la zone UPI.*

*- Au N°10 de la rue du 11 Novembre 1918 il apparaît nécessaire de procéder à un inventaire de l'alignement des grands arbres présents sur le site. Là encore il serait absolument dommageable de laisser disparaître les éléments de cet espace vert remarquable. Nous demandons le classement EBC de cette ou ces parcelles au même titre que l'a été le bois de la congrégation religieuse .*

*- Au N° 43 de l'avenue Lecomte . Nous demandons également le classement EBC de la parcelle AK61 qui a pour l'instant échappé à la convoitise des promoteurs, à minima son classement en espace jardin. Là encore cette parcelle constitue un corridor écologique vital pour de nombreuses espèces d'oiseaux et d'animaux au sein du quartier des stades.*

*-Nous réaffirmons notre consternation et notre opposition de voir déclasser le parc du 11 novembre en vue de le rendre constructible.*

*Ces quelques points ne concernent que notre quartier qui est celui que nous connaissons le mieux et ne sont en rien exhaustifs, nous laissons le soin aux services concernés de compléter ce travail de référencement éventuellement en concertation avec les riverains. ( sur le modèle de « l'atelier trame verte » organisé en 2013 d'après Mme Richard mais dont nous n'avons jamais eu connaissance à l'époque. Soyez sûr qu'un tel atelier organisé aujourd'hui connaîtrait une tout autre participation)*

*Les corridors biologiques et les arbres remarquables répertoriés devraient être représentés dans les différents documents du PLU :*

*- dans le PADD avec comme objectif leur préservation,*

*- justification dans le rapport de présentation.*

*- dans le règlement (art 1, 2 et 13) et le plan de zonage avec l'identification de zones indicées « corridors biologiques » ou la représentation de ces corridors sous forme d'aplat en superposition au zonage et des prescriptions de nature à assurer la protection de ces éléments avec renvoi à l'article L.123-1-5 7°.*

*Les représentations cartographiques précises devront permettre d'identifier les éléments du paysage utiles au fonctionnement écologiques des milieux (haies, arbres isolés, cours d'eau...) et les principaux habitats naturels patrimoniaux.*

*→ L'application de l'article L. 123-1-5 7° du CU peut concerner des espaces*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Verts à Protéger (EVP) et espaces Plantés à Préserver (EPP) constituant des ensembles homogènes sur un ou plusieurs terrains et pouvant être protégés pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité biologique ou leur qualité paysagère.*

*L'intégration déterminante de cet article dans les documents locaux à l'occasion de la modification du PLU permettrait à la mairie de surseoir à statuer sur d'éventuels permis de construire à venir dans le cas où une révision du PLU serait envisagé par la suite ...*

Réponse :

Effectivement dans le rapport de présentation, on ne voit pas les références aux articles protecteurs L123-1-5-7° et L130-1 du Code de l'Urbanisme . Ces articles apparaissent en revanche dans le plan de zonage de Villiers . Des éléments de patrimoine sont répertoriés dans le même document graphique .

Les Villiérains demandent la protection des espaces verts .

Pour entrer dans les détails du règlement, il serait intéressant d'apporter sa contribution dans une commission d'urbanisme, à créer éventuellement, composée d'élus et de non-élus volontaires . Cette commission d'urbanisme à créer reverrait la carte graphique de Villiers-sur-Marne pour compléter ce qu'il convient de protéger .

*Le 15/04/15 – observation n° 74*

*Arthur BROCHARD étudiant  
94 350 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU de Villiers sur Marne - Impact sur le terrain de la compagnie d'arc***

*Agé de 22 ans, Villiérain depuis 15 ans, archer depuis 12 ans et nouveau membre de l'équipe de la compagnie en division régionale; Je viens d'apprendre que la modification du PLU entraînerai la disparition de notre pas de tir extérieur . Or sans celui-ci je ne pourrais plus m'entraîner aux distances de compétition, notamment la distance olympique (70m) qui est utilisée pour les classement régionaux, nationaux et mondiaux. De plus sans ce terrain je ne serai plus en mesure de m'entraîner pendant toute la saison extérieure de février à octobre . En tant qu'entraîneur depuis 2 ans, je ne pourrai pas entraîner mes élèves ( adultes en cours de formation ) pendant cette période .*

*Pour la compagnie et les 76 archers de Villiers, la perte de ce terrain entraînerait :*

- la perte de notre label argent ,*
- la perte de notre label ETAF ( Ecole du Tir A l'Arc Français ) pour lequel nous sommes 4èmes au niveau de l'île de France*
- la disparition d'un terrain sportif et d'un espace vert alors que la ville est en pleine urbanisation .*

*De plus nous avons beaucoup investi dans l'aménagement de ce terrain qui a vu*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*passer des participants aux Jeux Olympiques, aux Championnats de monde et d'Europe; ainsi que des champions de France, de la région et du département. Ces résultats ont été régulièrement récompensés par la municipalité depuis les années 1980 et il y a à peine un mois ( 5 mars 2015 ) pour nos plus récents champions, en présence de Mr Bénisti ...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 15/04/15 – observation n° 75*

*Bernard LACHIEZE*

*Quartier de la Jardinerie 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Réunion d'information PLU du 7/4/2015***

*Présentation des modifications par Monsieur Le Maire, (un peu longue de l'avis de beaucoup de participants) . Elles étaient déjà connues, les personnes présentes étaient là pour discuter des problèmes rencontrés .*

- *Mr le Maire nous a informé à plusieurs reprises qu'il y avait eu Quatorze réunions d'information : oui, mais sur 2012 et 2013, pour cette révision rien. Il a fallu attendre deux jours avant la clôture de l'enquête pour avoir une réunion .*

*Beaucoup de questions de personnes mécontentes :*

*-Pour le cas de deux personnes il leur a été annoncé que leur maison de centre-ville devait être détruite, d'où leur inquiétude :*

*-Pour l'une de ces personnes sa demande de rénovation a été refusée,*

*-Pour l'autre, une jeune femme désespérée qui vient d'acheter .*

*Mr le Maire leur a répondu que ça ne devait être que les maisons vétustes qui seraient détruites ... La jeune femme a insisté et nous a dit qu'une personne du ST lui avait bien confirmée la destruction de sa maison .*

*A ceci Mr le Maire a insisté « ce n'est pas possible qu'une personne du S T ait prononcé de telles paroles » .*

*Si l'on n'accepte pas les demandes de rénovation un jour ou l'autre ces maisons seront toutes détruites*

*- Mr le Maire nous a annoncé la création de parc pour remplacer les surfaces vouées à la construction et qui entraîne la destruction de nombreux arbres .*

*Je lui ai fait remarquer que dans le cadre de la jardinerie, toute la végétation allait disparaître y compris les grands arbres de 10 à 15 mètres et qu'il n'y*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*aurait plus d'espaces verts . Il nous a alors annoncé qu'un parc est prévu près des bassins de rétention pour le futur Grand Paris « C'est un coin charmant, actuellement la décharge de la ville, entre deux talus de chemin de fer, une voie pour les trains de marchandises très bruyante, l'autre voie pour le RER E un train environ toute les 5 à 10 mn . Repos assuré pour les mamans et leurs enfants .*

*- Mr le Maire a bien reconnu qu'à l'emplacement de la Jardinerie il y avait eu un projet de construction, sous l'ancienne mandature, d'une crèche ou une école, même nous a t'il dit des logements sociaux . Il nous a même dit que le maire précédant Mr DELAPORTE voulait déjà vendre . Je lui ai dit que c'était faux, c'est la première fois que j'entends parler de cela . Mais ce que je peux vous dire c'est qu'en Octobre 1990 et Juin 1991 une convention, pour le passage des eaux usées, était signée avec Mme HARRANG Présidente de la Résidence des Morvrains, et qu'en Février 1991, Mr DELAPORTE achetait la parcelle AS 88 (c'est dans l'acte de vente) Je pense que ce n'était pas pour la revendre 4 ans plus tard. Mais si Mr DELAPORTE n'a pas construit de logements sociaux c'est peut être que déjà à cette époque, la Résidence des Morvrains était hostile à ce genre de construction, mais d'accord pour une crèche et/ou maternelle, il avait été même accepté un passage piéton pour les parents qui accompagnaient leurs enfants. Suite à mon recours gracieux Mr le Maire nous a reçu . Mon épouse et moi, sur ce projet de crèche, il nous a dit qu'il ne l'avait pas retenu à cause du bruit ?*

*- Mr le Maire a reconnu qu'il y avait des problèmes sur le projet actuel de construction à l'emplacement de la Jardinerie et qu'avec Nexity ils cherchaient à les résoudre. Il a même ajouté je ne peux pas vous dire les quels, mais j'en informerais les intéressés le moment venu. En effet ils cherchent des terrains à acheter . Y aurait-il une non-conformité dans ce permis de construire ?*

*J'ai toujours du mal à comprendre une telle situation « un terrain payé cache 6.5 millions alors que les domaines l'estime à 3.839.600, sans viabilité assurée, un permis de construire accepté avec certaines anomalies, Mr le Maire veut à tout prix cette construction il l'a dit à notre voisin Mr FLORIN conseiller municipal .*

*- Mr le maire nous a dit qu'il n'y avait pas de problème avec les pompiers, le voisinage n'a pas vu de voiture venir faire un essai et Mme RICHARD a été réservée à ce sujet .*

*Mais par contre pour la benne à ordures ménagères le chauffeur m'a confirmé qu'il avait eu du mal à ressortir et des voisins me l'ont confirmé. Le service technique fait des réserves à ce sujet dans l'avis qu'il donne pour le permis de*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*construire, en effet le rond-point n'est pas prévu comme demandé au PLU (voir document joint)*

- *Mr le Maire nous a dit que le fruit de cette vente avait été dépensé pour la construction de deux écoles, mais elles ne sont pas dans notre zone .*
- *La compagnie des archers risque de se retrouver sans terrain .*
- *Des propriétés du côté du stade risquent de disparaître pour être remplacées par des immeubles .*
- *Des grands arbres ont déjà disparus, d'autres vont suivre ...*

*Ce secteur se trouve à l'opposé de ma résidence et je ne peux pas vous en parler avec précision c'est pour cette raison que je ne développe pas ces points .*

- *Ensuite est venu le moment où Mr le Maire a dénoncé les agissements et les annonces faites par CODEVI. En effet CODEVI relate dans des tracts : les faits divers, les problèmes rencontrés par le voisinage des nombreux de permis de construire en cours ou à venir, les chiffres de logements prévus, environ 1000..... Mais à aucun moment il n'a été prouvé le contraire. Pourtant cela doit être simple pour les services techniques de la mairie .*
- *Puis sans que l'on sache pourquoi il a changé de sujet et a parlé de la fermeture de « La Note Bleue » rien à voir dans le PLU ; C'est un différend entre Mr le Maire et la Copropriété ou est situé cet établissement et où habite le représentant de CODEVI. Il semble que cette fermeture est mal ressentie et ne plait pas à Mr le Maire .*

*L'annonce de cette réunion a fait l'objet de deux publicités :*

- *L'une faite par CODEVI et distribuée dès la connaissance de la date, heure et lieu*
- *L'autre faite par la Mairie et distribuée seulement le jour même de la réunion (documents en pièces jointes) .*

*Quelque soit l'annonce qui a incitée les Villiérains à venir, la salle était archi pleine ...*

Réponse :

On a décompté le nombre de participants, au moins 300, semble-t-il, à la réunion publique à laquelle le Maire a pu donner ses explications ; des participants ont dû quitter la salle, car celle-ci était trop petite .

Il y a un stock de 1 000 logements programmés, environ . Le décompte du nombre de logements provient de plusieurs sources .

Il convient de protéger les grands arbres, car il y en a qui ont été abattus . Ces grands arbres devraient être repérés sur la carte graphique de Villiers à compléter .

*Le 16/04/15 – observation n° 76*

*Sophie BATISTI Archère Compagnie d'Arc de Villers sur Marne  
94 350 Villiers-sur-Marne*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*... Je tenais à me manifester afin de vous faire savoir mon désaccord concernant le zonage du terrain extérieur de la Compagnie d'Arc de Villiers sur Marne.*

*J'ai commencé le tir à l'arc en 1999 . J'ai choisi de pratiquer cette discipline à Villiers sur Marne, car je travaille au Centre de Rééducation Fonctionnelle depuis 1981 .*

*La proximité des installations, à côté de mon travail, me permet de m'adonner à ce sport le plus souvent possible et surtout à l'extérieur. Si ce terrain venait à disparaître, ce serait une catastrophe pour notre compagnie, car notre sport est un sport qui vit à l'extérieur. Les entraînements qui s'y pratiquent sont réguliers et porteurs d'archers et d'archères de tous âges, de tous horizons, certains même se sont qualifiés pour les jeux olympiques, les championnats du monde et d'Europe, le championnat de France....*

*Très récemment, en la présence de Monsieur Benisti, maire de la ville, des archers se sont vus remettre le trophée de la mairie qui récompense les sportifs de la ville. A cette même occasion, "notre capitaine" Didier Sans, président de la plus vieille association, a reçu la médaille de la ville, distinction communale reçu au regard de l'organisation du championnat de France et de toutes les organisations fédérales. La suppression de ce terrain nous ferait perdre notre label argent fédéral ainsi que notre label ETAF (Ecole du Tir A l'Arc Français) alors que nous sommes reconnus.*

*Le tir à l'arc est une discipline qui fédère toutes les générations, ce qui permet des échanges intergénérationnels, il véhicule des valeurs fortes et favorise la transmission de l'histoire et du savoir-faire dans une compagnie d'arc. Tout ceci n'aurait plus la possibilité de se pratiquer si la compagnie d'arc de Villiers sur Marne perdait son terrain.*

*Réponse :*

*Il est évident que cette discipline sportive n'apporte que des avantages à ses adhérents et la ville .*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville . Cette Compagnie veut conserver son label d'Argent .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 16/04/15 – observation n° 77*

*David RAQUIN*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Je travaille en prestation de service informatique, ce qui m'amène essentiellement à travailler à Paris .*

*Malgré ce fait, j'ai choisi il y a peu de m'éloigner de Paris et à résider à Villiers*



*Sur Marne, une des raisons étant d'y trouver un air plus pur, et un peu plus de verdure, même si cela reste assez différent de mon village natal de 140 habitants. Je suis donc assez sensible à toutes les évolutions tendant à «bétonner» Villiers Sur Marne, préférant que la ville reste aussi verte que possible.*

*Habitant allée des Mésanges, je suis aussi directement concerné par le projet immobilier de Nexity qui doit se faire à la place des serres municipales.*

*Suite aux différents échanges que j'ai pu avoir avec d'autres Villiérais, à la réunion de l'enquête publique ayant eu lieu le 07/10/14, et à la réunion publique du 09/10/14, voici mes impressions, en gardant tout de même à l'esprit que j'habite Villiers Sur Marne depuis le début de l'année uniquement . Les gens sont mécontents non seulement de certaines évolutions contenues dans l'évolution du PLU faisant l'objet de l'enquête, mais aussi de certaines résolutions du PLU lui-même .*

*Certes les services de la mairie arguent du fait qu'en terme de communication ils ont fait plus que ce qu'impose la loi, mais de leur propre aveu ils n'ont touché qu'une quarantaine de personnes lors des ateliers, ce qui me paraît peu. Je pense que les Villiérais n'ont pas bien compris l'ampleur des modifications que ce PLU faisaient sur leur cadre de vie . Ils découvrent les implications au fur et à mesure que les projets se font, et profitent de cette évolution du PLU pour exprimer leur mécontentement, qu'il aurait peut-être fallu remonter en 2013. Tout cela étant de plus enrobé dans des discours qui n'étaient pas toujours de bonne foi, j'en prends pour exemple M. Benisti qui a toujours tenu des propos disant qu'il n'y aurait que de petite immeubles à la place des serres municipales, jusqu'à ce que l'on apprenne fin décembre 2014 que le permis de construire autorise un bâtiment de plus de 140 logements . Si j'avais su cela en septembre quand j'ai signé le compromis de vente, je ne l'aurais peut-être pas signé justement...*

*. Certaines évolutions sont présentées comme permettant de limiter les constructions en zone Up . Cela a effectivement l'air d'être le cas, mais je ne sais pas si cela nous protège autant que l'ancien POS (qui lui aussi avait ses défauts, permettant notamment ces immeubles construits en bord de voirie qui ont suscité tant de récriminations ). Quant à faire confiance aux équipes municipales pour protéger nos intérêts, malheureusement c'est difficile, entre les erreurs faites qui nécessitent une révision du PLU, et le climat de suspicion qui règne quant à savoir quels intérêts ils poursuivent, qui ne sont vraisemblablement pas principalement notre qualité de vie. Toujours est-il qu'il est difficile pour un profane tel que moi d'évaluer s'il vaut mieux faire évoluer le PLU au plus vite, demander des évolutions plus fortes sur certains points, faire des retours arrières sur certains autres, ou demander une annulation complète du PLU...*

*. Plusieurs évolutions sont néfastes à notre qualité de vie, notamment les déclassements de*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*certains espaces verts, ou du terrain d'entraînement de la compagnie de tir à l'arc, que ces*

*évolutions soient le fait de la modification du PLU, ou du PLU lui-même en 2013.*

*En conséquence de tout cela, je vous prie M. le commissaire enquêteur de bien vouloir enregistrer les demandes suivantes :*

*. L'annulation du permis de construire attribué à Nexity pour la construction d'un logement en lieu et place des serres municipales . Non seulement un tel bâtiment serait néfaste en terme d'espaces verts, mais vu le nombre de logements, on peut supposer qu'il y aurait au moins 150 véhicules supplémentaires, ce qui paraît beaucoup au vu de la seule route permettant l'accès à la résidence, la rue Léon Dauer . Accès à la résidence qui ne respecte d'ailleurs pas les règles du PLU, puisqu'il fait moins de 5,5m de large (le seul accès est par la rue Léon Dauer, et fait environ 4m de large) .*

*. Le reclassement de la zone des serres municipales (zones 86,87 et 88 dans le plan de zonage) en Secteur Jardin ou espace vert, comme elles l'étaient dans le POS, avant d'être passées en zone Uc lors de la constitution du PLU . L'idéal, si les serres n'ont plus lieu d'être, serait d'en faire un parc municipal, d'autant plus qu'il n'y en a pas à proximité . Il y a effectivement quelques zones « Secteur Jardin » à proximité, mais sauf erreur de ma part elles ne sont pas accessibles au public, ce qui limite leur intérêt .*

*. La conservation des secteurs parcs actuels, notamment pour le parc du 11 novembre 1918.*

*. La conservation du pas de tir de l'association de tir à l'arc en zone Ux3...*

Réponse :

Les Villiérais veulent conserver la Compagnie de l'arc qui est une spécificité de la ville .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

Tous les Villiérais veulent également une ville aussi verte que possible .

Si les serres n'ont plus lieu d'être, il est suggéré d'y mettre un jardin municipal à la place . Mais, en réalité, c'est trop tard, car le terrain a déjà été vendu à un opérateur et le PC (permis de construire) a déjà été accordé .

Vos demandes énoncées synthétisent celles des Villiérais qui se sont exprimées jusqu'à présent .

*Le 16/04/15 – observation n° 78*

*Marianne et Holger HESS*

*4 chemin des Prunais 94 350 Villiers-sur-Marne*

*Merci de nous laisser la parole et d'avoir rallongé le temps de l'enquête publique. Nous n'avons pas pu venir à votre permanence pour raison professionnelles Nous habitons à Villiers depuis 1992.*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Nous sommes contre la modification du PLU. Nous désapprouvons le changement de plan au sujet du terrain de tir à l'arc et du parc du 11 novembre. Villiers remplit largement le quota minimal des obligations de construction de logement. L'augmentation de la population entrainera un accroissement de la circulation. Aujourd'hui l'autoroute A4 principal axe pour rejoindre Paris est saturé. Nous avons même le record des bouchons concernant la liaison Villiers Nogent . Les problèmes de transport collectifs sont loin d'être résolus . La gare de RER E transporte des milliers de passager dans des conditions déplorable. Ce jour (16/04/15) , les RER E en fin d'après-midi ne desservait pas les gares parisiennes suite à divers problèmes . Ceci n'est pas une exception mais une réalité quotidienne . L'autre moyen de transport la ligne de RER A à mon avis n'est pas non plus de bonne qualité et présente des problèmes de régularité . Nous n'attendons pas que le maire réponde à l'ensemble des problèmes de l'Ile de France, mais nous ne souhaitons pas qu'il rajoute des passagers sur ces lignes ni d'autres automobilistes dans ces conditions. L'économie de la région serait encore plus paralysée .*

*Concernant les logements collectifs entrepris par M Le maire, nous habitons face à la résidence étudiantes du 7 chemin des Prunais . Nous remarquons que ces logements sont d'un style non BRIARD (voir photo) et ne sont pas en harmonie avec notre ville . Il est vrai qu'ils sont construits dans une zone UC non soumis à la même règle que les zones pavillonnaires . Nous remarquons que le ramassage des déchets n'est pas bien géré par la résidence voir photo . Sur la photo (07/04/2015) nous sommes un mardi soir , juste après la réunion en votre compagnie et les étudiants auraient dû sortir la poubelle des verres . C'est la poubelle des ordures ménagère qui est sorti et qui encombre les trottoirs . Les promesses de la municipalité concernant les futurs logements collectifs nous semble peu réalisables au regard de la gestion actuelle des résidences .*



*Alors STOP à la surpopulation en Ile de France (et donc, à Villiers) à la pollution visuelle et à la mauvaise gestion des déchets .*

Réponse :

La photo ci-jointe d'un immeuble illustre bien qu'on est loin de l'architecture briarde qui donne du charme à Villiers-sur-Marne .

L'augmentation d'habitants qui est imposée, va évidemment entraîner une augmentation de trafic automobile, d'équipements collectifs . A la place d'une ville dortoir, on

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

peut préférer le concept de ville compacte multifonction pour avoir plus d'emplois et moins d'habitants .

*Le 16/04/15 – observation n° 79*

*Corinne Coulon*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Depuis plus de 10 ans, je suis adhérente de la Compagnie d'arc de Villiers sur Marne et engage dans son fonctionnement en tant que membre du bureau secrétaire et entraîneur 1 ou j'ai en charge l'école de tir .*

*Or je viens d'apprendre que la municipalité a prévu de modifier le PLU et le zonage du terrain . Je suis en total désaccord sur le changement de zonage du terrain d'entraînement .*

*C'est grâce à ce terrain d'entraînement que la compagnie a progressé et est reconnue aujourd'hui avec le LABEL ARGENT de la fédération française de tir à l'arc ETAF (Ecole de tir à l'arc Française) .*

*L'avantage de ce terrain permet des rencontres intergénérationnelles autour des entraînements puisqu'il permet de tirer à toute les distances et toutes les armes du tir à l'arc .*

*La convivialité de ce terrain de tir à permet des rencontres riches en connaissance sportive et relationnelle et a permis à certains d'entre eux d'accéder au plus haut niveau des Jeux Olympiques, Championnat du Monde, Championnat d'Europe, Championnats de France individuel et par équipe, Championnats Régionaux, Division Régionales Jeunes et Adultes .*

Réponse :

Vos remarques sont parfaitement fondées sur la pérennité de la Compagnie d'Arc de Villiers . Il est naturel que cette compagnie veuille conserver son Label d'Argent .

Si la ville maintient sa position de déclassement, il faudra trouver une compensation à la Compagnie d'Arc de Villiers en tenant compte des investissements réalisés par celle-ci .

Au §3.2, le Maire déclare, aux dernières nouvelles, proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 16/04/15 – observation n°80*

*Patrick et Christine, Mathilde, Amélie GIGOT*

*12 Parc Victoria 94 350 Villiers-sur-Marne*

*Nous sommes venus en mairie prendre connaissance des modifications du PLU et avons assisté à la réunion publique du Mardi 7 avril, salle Emilie Carles .*

*Nous souhaiterions vous faire part de notre désaccord quant au classement du pas de Tir qu'utilise la Compagnie d'Arc de Villiers pour ses entraînements extérieurs en zonage UC en vue d'y construire des logements à moyen terme (cf. réponse de M. Bénisti à un archer le 7 avril) .*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Nous ne comprenons pas comment on peut sacrifier au désir de construction (l'obligation de 160 logements par an est largement remplie pour les quelques années à venir) la seule possibilité qu'ont les archers de s'entraîner aux compétitions extérieures (20 à 70m) .*

*Sans ce terrain, il n'y a plus d'école de tir, plus de compétition, plus de reconnaissance de la Fédération, plus d'organisation d'évènements ... plus de compagnie .*

*Pour notre plus jeune fille (et sœur), cela signifie l'arrêt d'une passion, car la proximité du lieu d'entraînement est une obligation quand on a 8 kg de matériel à transporter ... sans permis et des entraînements juste en sortant du lycée . Mais que pèse une compagnie de la fin du XIXème siècle face à un demi- millier de nouveaux habitants, d'une future ville morte, sans âme .*

*Ils étaient fiers pourtant les archers de Villiers de recevoir leurs trophées de la part de la commune, le mois dernier, autant qu'on semblait fier de les leur remettre !*

*Nous souhaiterions donc vivement que ce changement de zonage soit abandonné et que le pas de tir reste en zone UX3 (zone d'activité) . Sinon, pourquoi ne pas aussi supprimer le terrain de football, de rugby, les courts de tennis, la piscine et le cinéma pour bâtir ?*

Réponse :

Vos remarques sont parfaitement fondées sur la pérennité de la Compagnie d'Arc de Villiers . Si la ville maintient sa position de déclassement, il faudra trouver une compensation à la Compagnie d'Arc de Villiers en tenant compte des investissements réalisés par celle-ci .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

Une réflexion de bon sens : pourquoi aussi ne pas supprimer les terrains de football, de rugby, les courts de tennis, la piscine et le cinéma pour bâtir ?

*Le 16/04/15 – observation n° 81*

*Jacques GRENIER*

*25 rue des Chapelles 94 350 Villiers-sur-Marne*

Jacques GRENIER  
Ingénieur École Centrale de Paris  
Chevalier de l'ordre national du  
mérite  
Commandant de réserve (Air)

N° JAG-2015-006  
A Villiers-sur-Marne, le 16 avril 2015



Monsieur Roland DE PHILLY  
Commissaire enquêteur,  
Place de l'Hôtel de Ville  
94350 Villiers-sur-Marne

Projet de modification n°1 au Plan local d'urbanisme (PLU) 2013 – 2025  
Enquête publique du 09 mars 2015 prolongée au 16 avril 2015

*Préambule :*

*Conformément à la réglementation, la présente enquête publique du 09 mars prolongée au 16 avril 2015 porte sur le projet de modification n°1 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur suite à son approbation par le Conseil municipal du 28 août 2013. Toutefois, la bonne compréhension des propositions municipales et des contre-propositions citoyennes ou politiques de ce projet exige de le replacer dans le contexte de l'approbation du PLU de 2013 et des éléments d'urbanisme ayant fait l'objet de propositions lors de la campagne électorale municipale de 2014 et celle pour les élections départementales 2015.*

*Concernant le strict périmètre soumis à la présente enquête publique, le projet présenté tend à corriger certaines des insuffisances du PLU 2013. Toutefois, son approche résolument bureaucratique passe à côté de l'essentiel :*

*A – Ville compacte multifonctions ou ville dortoir ?*

*Ce débat entre une ville compacte proposant un équilibre entre emplois, logements et espaces verts ou une ville dortoir orientée vers le tout logement n'a pas pu être mené :*

- Le Rapport de présentation mentionne (Tome 1 - -page 72) que le taux d'emplois proposé par actif en 2007 à Villiers est de 0,41 contre 0,73 pour les communes des Portes de Paris.*
- Dans le rapport de présentation de l'enquête publique d'octobre 2014 relative au Contrat de développement territorial entre les communes de Champigny-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne et Villiers-*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*sur-Marne, on peut lire au paragraphe « La disponibilité en espaces verts », et notamment au Tableau n°32 :*

*« Le taux de ces espaces verts par rapport à la surface totale reste inférieur à 10%, qui est considéré dans les études européennes comme la valeur « sociotope22 » minimale pour la qualité de vie en zone urbaine. La part d'espaces verts disponibles pour les habitants des différentes communes est assez inégale au regard de la présence des grands parcs départementaux sur les communes de Chennevières-sur-Marne et de Champigny-sur-Marne. Seule la commune de Villiers-sur-Marne dispose d'une surface en espaces verts inférieure à 10 m<sup>2</sup>/hab, seuil considéré comme très faible pour une qualité de vie satisfaisante. »*

*Tableau 32 du CDT : Espaces verts disponibles pour les habitants*

	<i>Superficie EV (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Superficie totale (m<sup>2</sup>)</i>	<i>population (2010)</i>	<i>EV/hab (m<sup>2</sup>/hab)</i>	<i>Taux espace vert</i>
<i>Champigny-sur-Marne</i>	809 563	11 300 000	76 235	10,6	7,16%
<i>Bry-sur-Marne</i>	235 979	3 350 000	15 825	14,9	7,04%
<i>Chennevières-sur-Marne</i>	348 770	5 270 000	18 227	19,1	6,62%
<i>Villiers-sur-Marne</i>	236 987	4 330 000	27 568	8,6	5,47%
<i>CDT</i>	1 631 299	24 250 000	137 855	11,8	6,73%

*Malgré cette insuffisance en emplois et en espaces verts, le rapport de présentation fixe un objectif de 31.500 habitants en 2025 (et non 30.000 habitants comme vous avez pu l'entendre de la bouche de monsieur Bénisti, maire de Villiers). Lors d'une réunion en mairie au printemps 2013, le DST (M. Fourcade) m'avait confié de manière très nette que la Commune dépendant financièrement des subventions extérieures, elle ne peut pas vraiment résister aux pressions de l'Etat, notamment pour construire de nombreux logements, y compris sociaux, bien que Villiers en compte déjà 31,4%, largement au-dessus du seuil légal de 25% . Ce qui explique l'objectif de 160 logements par an .*

*Il n'y a pas de consensus politique sur cette vision. En effet, ayant obtenu 10% des voix à Villiers comme candidat EELV au 1° tour de l'élection départementale du 22 mars 2015, ma binôme et moi propositions dans nos tract*

*et notre profession de foi :*

*« Rapprocher les emplois des logements en préservant les espaces verts naturels, par un canton compact autour de la nouvelle gare du Grand Paris pour un équilibre entre les habitants du canton qui vont travailler ailleurs, les habitants d'ailleurs qui viennent travailler sur le canton et les habitants du canton qui travaillent sur le canton*

*Priorité à la création d'emplois plutôt qu'au tout logement, pour préserver les sols naturels autour des bâtiments et habitations pour l'infiltration des eaux, limiter les crues d'orage et reconstituer les nappes phréatiques ;*

*Préserver nos espaces verts, le Bois Saint Martin et les jardins privés pour limiter les crues d'orage ; Des jardins partagés dans les espaces libres ; développer des jardins familiaux urbains ;*

*Des priorités dans l'affectation des espaces publics, car une piste cyclable ne se réduit pas à un peu de peinture sur la chaussée ; Des circulations douces pour relier nos villes, des véloroutes, des cheminements piétons accessibles aux poussettes d'enfants et aux fauteuils handicapés, des navettes électriques ; Un réseau continu de véloroutes pour se rendre de son domicile aux gares, dans les rues commerçantes, aux stades, à l'école, aux 4 collèges du canton, à l'hôpital Saint Camille, en site propre sécurisé . deux véloroutes départementales reliant les bords de Marne à Bry au Plessis en passant par la gare du Grand Paris, et le Parc Départemental du Plateau à la Cité Descartes à Marne la Vallée en passant par Villiers ; Des trottoirs suffisamment larges pour les poussettes doubles et les fauteuils roulants pour handicapés.*

*Améliorer la qualité des habitations existantes en privilégiant l'isolation par des matériaux bio-sourcés produits en Ile de France ; l'isolation des logements pour réduire les charges et notre empreinte carbone. »*

### *B - Espaces verts*

*Les mesures techniques objet du présent modificatif sont insuffisantes au regard des objectifs pourtant proclamés par la Municipalité. La présentation des surfaces d'espaces verts par le Maire en réunion publique du 07 avril 2015 est trompeuse, car le POS ne recensait que les espaces verts publics, tandis que le PLU et son modificatif n°1 englobent les zones de parcs et de jardins protégées, même lorsqu'elles sont privées.*

*Nous vous demandons donc :*

- de refuser les déclassements de zones protégées au titre des parcs, espaces verts ou jardins, en particulier celles situées entre les n° 4 et 10 de la rue du*

*11 Novembre 1918 et le long du boulevard de Friedberg ;*

- *de maintenir ou de rétablir en zone Ues la totalité des parcelles AC44 (stand couvert de tir à l'arc, et AC45 (terrain de foot et pas de tir à l'arc en plein air), de manière à permettre un aménagement ultérieur d'un espace sportif de plein air partagé entre le tir à l'arc et les étudiants logés dans les résidences des parcelles AC154, AC156 et AC155 ;*
- *d'interdire tout abatage d'arbre de plus de 30 ans (à définir peut-être par ses dimensions en hauteur et diamètre), ou lorsque les circonstances l'exigent, de le subordonner au remplacement par un nombre d'arbres de hautes tiges tel que la somme des diamètres des jeunes arbres soit supérieure ou égale au diamètre de l'arbre abattu ;*
- *de subordonner le passage de la parcelle AD05 de la zone Ues à la zone Up, d'une part, au maintien de l'alignement d'arbres le long de l'avenue Montrichard et de l'arbre majeur à l'intersection entre l'avenue Montrichard, la rue du Général de Gaulle et la rue de Paris, d'autre part, au remplacement des autres arbres à l'intérieur de la parcelle selon la règle demandée à l'alinéa précédent.*

#### *C – Protection des sols naturels et de l'infiltration des eaux*

*Le réchauffement climatique conduit la région parisienne à connaître des épisodes orageux (comme ceux des 17 et 19 juin 2013) qui étaient autrefois l'apanage du « phénomène cévenol » en Languedoc-Roussillon. Le bétonnage des sols les rend imperméables, ce qui tend à créer des lames de crue de plus en plus hautes et de plus en plus rapides. Or l'énergie de ces lames étant proportionnelle à leur hauteur et au carré de leur vitesse, elles seront de plus en plus destructrices sur les bâtiments leur faisant obstacles, et par le ravinement des rues et des réseaux.*

*La seule approche consiste à préserver dans tous les quartiers des sols à l'état naturel capables, à la manière d'une éponge, d'absorber les pluies et de les restituer sur plusieurs heures ou jours. Nous nous réjouissons donc que des règles d'infiltrabilité soient introduites par le projet de modificatif n°1, mais nous regrettons leur insuffisance. Nous vous demandons donc de les renforcer par :*

- *l'ajout d'une clause de limitation des dimensions de bâtiments à la moitié des dimensions de la parcelle (largeur de façade  $\leq$  50% de la façade de parcelle sur rue, longueur de pignon  $\leq$  50% de la profondeur de parcelle perpendiculairement à la rue) ;*
- *dans le Règlement de la zone UP, article « 13.1. En Up uniquement : », Au*

*lieu de « Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre. » Lire « Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces verts en pleine terre. »*

- *dans le Règlement de la zone UP, article « 13.2. En Up1 uniquement : », Au lieu de « Les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces verts dont la moitié doit être en pleine terre. », Lire « Les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces verts en pleine terre. »*
- *dans le Règlement de toutes les zones, article 13, paragraphe « Dispositions particulières aux secteurs jardin », Au lieu de « au moins 85% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée », Lire « au moins 85% de leur superficie doit être maintenue en espace vert en pleine terre et végétalisée » ;*
- *la limitation à seul niveau de sous-sol ne descendant pas à plus de 1,50 mètres sous la surface du terrain naturel, ceci afin de limiter l'effet barrage produit par les fondations.*

#### *D – Protection du caractère architectural propre à chaque quartier*

*A titre d'illustration, nous vous avons déjà transmis par mail du mercredi 08 avril 2015 à 08h42, le Cahier de recommandations architecturales joint par la ville des Lilas à son PLU. Nous demandons que la commune de Villiers-sur-Marne se dote d'un document équivalent décrivant précisément, quartier par quartier, les styles autorisés ou interdits.*

*En particulier, dans les zones pavillonnaires Up et Up1 :*

- *le respect du style briard propre à Villiers sur Marne avec un toit en tuiles mécaniques ou plates traditionnelles avec une pente minimale de 30° ;*
- *l'interdiction de démolir les maisons protégées pour quelque motif que ce soit ;*
- *à l'article 7 du Règlement « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES », Au lieu de « La longueur de chacun des pignons ou façades latérales de plus de 3m de hauteur en limite séparative ou en retrait, ne pourra excéder 17m. », Lire « La longueur de chacun des pignons ou façades latérales de plus de 3m de hauteur en limite séparative ou en retrait, ne pourra excéder 13 mètres. » ;*
- *à défaut de possibilité légale d'interdire à l'article 1 tout logement collectif en zone pavillonnaire, préciser que seuls sont admis les projets présentant l'apparence d'une grande villa et ne dépassant pas 4 logements ;*

*Dans toutes les zones :*

- *de comptabiliser l'isolation thermique par l'extérieur dans l'emprise au sol des constructions neuves, en ne réservant la tolérance actuelle prévue au*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*PLU et au modificatif à la seule isolation des constructions existantes ;*

- *de modifier la clause relative aux logements en accession sociale, dans l'article 2 de toutes les zones, « Pour chaque opération neuve, supérieure ou égale à 7 logements, il sera demandé 15% de logements en accession sociale. », Lire « Pour chaque opération neuve, supérieure ou égale à 4 logements, il sera demandé 25% de logements en accession sociale. », de manière à favoriser les petites unités faciles à intégrer dans le style architectural du quartier pour améliorer la mixité sociale ;*
- *la suppression des zones Ut1 et Ut2, de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, le long de laquelle se trouve des maisons de maître, des manoirs et des maisons de ville en meulière à préserver. Cette suppression avait déjà été demandée par pétition de 45 habitants du quartier des Chapelles déposée le 02 juillet 2013 lors de l'enquête publique du PLU actuel « les habitants du quartier des Chapelles protestent vigoureusement contre le classement en zone Ut2 de la partie nord, et des projets de bétonnage de ce secteur explicitement prévus dans le Rapport de présentation, notamment dans le Tome 1 en page 115, et dans le Tome 2 en page 11, en page 19, en page 62 avec la possibilité prévue par le Règlement de zonage de construire en deuxième rideau » ;*

*Par ailleurs, nous rappelons l'inquiétude déjà exprimée par les habitants du quartier des Chapelles par leur pétition précitée, de voir que « la ZAC multi sites du Centre-ville décrite dans le Tome 1 du Rapport de présentation, page 32 puisse-t-elle être utilisée pour obliger les récalcitrants à subir la démolition de leurs pavillons et leur remplacement par des immeubles, à l'heure où le promoteur CFH démarque déjà [Ndlr : en juin 2013] en vue d'une opération immobilière en logements collectifs ».*

### *E – Liaisons douces*

*Les liaisons douces sont évoquées au Tome 1 du Rapport de présentation, avec des généralités en page 64 et une carte en page 65. Ce projet manque clairement de vision et d'ambition. Des portions de liaisons douces existantes ou en projet sont mentionnées, sans vision pour constituer un réseau cohérent. La visite sur le terrain des liaisons réputées existantes montre qu'elles se limitent à un peu de peinture sur le macadam, sans séparation du flux de circulation, et généralement encombrées par du stationnement automobile.*

*Nous contestons la formulation trompeuse des chiffres de pistes cyclables du « Tableau 21 : Récapitulatif des longueurs des pistes cyclables du CDT, source CG 94 » du rapport de présentation de l'enquête publique d'octobre 2014*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*relative au CDT :*

	<i>Actuellement</i> (km)	<i>En projet</i> (km)
<i>Champigny-sur-Marne</i>	17,7	17,1
<i>Villiers-sur-Marne</i>	7,4	6,8
<i>Chennevières-sur-Marne</i>	5,1	6,4
<i>Bry-sur-Marne</i>	4,4	0,0
<i>CDT</i>	34,6	30,3

*Le retour d'expérience parisien montre que le développement de l'usage des modes de déplacements doux, notamment vélo, exige :*

- *d'une part, un réseau cohérent desservant en priorités décroissantes, primo, les établissements scolaires, secundo, les espaces sportifs et de loisirs, tertio, les deux gares (RER E et future ligne 15 du Grand Paris) avec des espaces de stationnement clos et sécurisés, quarto, l'interconnexion avec les réseaux des communes voisines ;*
- *d'autre part, des véloroutes (pistes cyclables en site propre), séparées physiquement des voies automobiles, et distinctes des espaces réservés aux piétons.*

*Par ailleurs, nous sommes très réservés sur la proposition de réduire les obligations de place de stationnement par logement, ce qui tend à repousser le stationnement vers la voie publique. Or, la plupart des rues de Villiers-sur-Marne sont au gabarit de 8 mètres, avec des trottoirs inférieur à 1 mètre de large qui ne permettent pas le passage des poussettes doubles et des fauteuils pour handicapés, simplement pour positionner une file de stationnement et parfois un espace insuffisant pour la circulation en double sens.*

*Nous demandons que le PLU prévoit :*

- *dans toutes les rues, une largeur minimale de trottoir de 1 mètre, nette de tout obstacle (potelets anti-stationnement, poteaux télégraphiques, panneaux routiers, ...)* ;
- *dans les rues avec véloroute, 1 mètre supplémentaire par sens de circulation cycliste en site protégé. Dans le cas d'une rue de 8 mètres, il reste alors 4 mètres pour la circulation automobile avec possibilité de croisement, mais sans stationnement.*

*F – Gare de marchandises :*

*Cette gare, qui desservait à l'origine le fort de Villiers, est désaffectée depuis plusieurs décennies. Elle correspond à la zone IAUh du projet de règlement de zonage. Il y est prévu un puits de sortie de tunnelier et d'aération du tunnel du Grand Paris, et une future zone d'habitat collectif. Toutefois la rédaction du règlement zonal y autorise des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : cette possibilité devrait être restreinte aux seules ICPE exigées par la ligne 15 du Grand Paris.*

*Par ailleurs, on peut craindre que la construction de logements dans une zone enclavée et en bordure de la voie ferrée n'aboutisse à une cité ghetto source de multiples difficultés sociales et sécuritaires. Une zone de bureaux serait préférable (à 5 minutes à pied de la gare de Villiers-Le Plessis). A défaut, le règlement zonal devrait être beaucoup plus exigeant pour garantir la très haute qualité environnementale et de protection sonore des logements envisagés.*

*Depuis l'enquête publique relative à la construction de la ligne 15 du Grand Paris, on sait que ce puits de sortie du tunnelier est susceptible d'avoir la forme d'une « baignoire » d'environ 80 à 100 mètres de long, 20 à 25 mètres de larges (soit deux largeur de tunnel), et environ 15 mètres de profondeur (25 mètres avec le tunnel) . Outre l'absence d'information sur la manière dont seront évacuées les terres (par rail ou par une noria de 2 à 3000 camions), il paraît dommage de ramener ensuite ces terres pour reboucher cette « baignoire » une fois le tunnelier démonté.*

*Nous demandons que soit prévue à la place, un parking public souterrain (correctement drainé) destiné à compenser la suppression de places de stationnement sur la voie publique en surface à l'occasion de la création de véloroutes ou de voies partagées piétons-vélos-voitures en Centre-Ville.*

*G – Aberrations diverses contenues dans le PLU du 28 août 2013 :*

*Nous profitons de la présente enquête pour signaler diverses incohérences dans le PLU du 28 août 2013, qu'un projet de modification sérieusement préparé aurait pu corriger :*

*Rapport de présentation Tome 1 :*

- *page 53, paragraphe 2.5.3 Sécurité routière : où est le projet politique et les règles de partage de la voirie que le PLU est censé contenir ?*
- *pages 64 et 65, paragraphe 2.5.6 : aucune vision de réseau cyclable cohérent, ni de priorités*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**PADD :**

- *page 10, nous contestons l'objectif politique de 160 logements par an*

**Règlement :**

- *Le Grand Paris et les services publics sont dispensés de la quasi-totalité des prescriptions des règlements zonaux*
- *Le Grand Paris et la SNCF peuvent construire dans toutes les zones, même celles qui ne sont à priori pas concernées par les voies correspondantes*
- *Des faveurs aux promoteurs dans toutes les zones : possibilité d'avoir des balcons en surplomb de 60 cm, des coffres de volets roulants en saillie, des isolations thermiques par l'extérieur non comptées dans l'emprise au sol, la possibilité de déroger au minima de place de stationnement s'il existe des parkings privés ou publics à moins de 200 mètres, les toitures végétalisées comptent comme espaces verts pour 50% de leur surface*
- *plans graphiques Général de Gaulle au cœur de ville : les zones grisées correspondent à du bâti remplaçable (tous les numéros impairs)*
- *page 22, ajout d'une phrase à la fin du paragraphe 6.3 « Tout surplomb de l'emprise publique de plus de 60cm est interdit à partir du niveau R+1. En rez-de-chaussée, le surplomb autorisé est de 20cm maximum ». Le paragraphe 6.4 est mal paginé, mais sans changement à part un ajout (non réalisé) d'exception pour les ouvrages de la SGP.*
- *page 23, fin de paragraphe 7.4, il est mentionné une exception à ajouter (mais non rédigée) pour les ouvrages de la SGP.*
- *page 25 ou 26, paragraphe 11.2 : les coffrets d'enroulage de volets peuvent désormais saillir en façade (dans toutes les zones du PLU).*
- *page 28, en haut, ajout d'un paragraphe qui assouplit l'obligation de construire des places de stationnement en se défaussant sur des parcs privés ou publics à moins de 200 mètres : une faveur consentie aux promoteurs ? Souplesse intégrée à toutes les zones du PLU.*
- *page 29 : l'obligation d'emplacements vélos et poussettes pour les bureaux, commerces, équipements et services est trop limitée.*
- *tous articles : la SGP et les services publics sont généralement exonérés des règles de stationnement vélos, poussettes, espaces verts, ...*
- *page 36, paragraphe 6.2 ; les surplombs au-dessus de l'emprise publique qui étaient interdits sont désormais tolérés jusqu'à 60 cm, ce qui permet aux promoteurs de rajouter des balcons*
- *page 37 paragraphe 9.1), et semble-t-il pour toutes les zones, l'épaisseur des isolations par l'extérieur n'est pas comptée dans l'emprise au sol d'un*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*bâtiment ... c'est bien pour la rénovation de l'existant, ça l'est moins pour la construction neuve, ce qui permet au promoteur de grappiller quelques mètres carrés supplémentaires*

- *page 44 : la souplesse qui permet de considérer des toitures végétalisées comme des espaces verts pour 50% de leur surface favorise les promoteurs, mais nuit à l'infiltrabilité des sols*
- *page 75, bien que la zone UE ne soit pas concernée par les emprises ferroviaires ou par le Grand Paris, il est possible d'y construire des aménagements ferroviaires ou SGP !!!*

Réponse :

Votre première remarque sur une ville proposant un équilibre entre emplois, logements et espaces verts est particulièrement pertinente . Malheureusement, ce débat fait plutôt l'objet du PADD .

Sur quatre communes comparables, Villiers sur Marne est en dernière place pour les espaces verts . En particulier, il est noté que cette commune dispose d'une surface en espaces verts inférieure à 10 m<sup>2</sup> / habitant, seuil considéré comme très faible pour une qualité de vie satisfaisante .

Il est énoncé toute une série de remarques de détail qu'il serait trop long de reprendre ici . Il est suggéré au Maire de constituer rapidement une commission d'urbanisme pour réexaminer la partie réglementaire du PLU, commission réunissant des élus et des non-élus volontaires pour apporter leurs contributions .

Parmi toutes remarques déjà exprimées, on note qu'il n'y a pas de plan réel pour les liaisons douces . A cette remarque, le Maire répond, au §3.2, qu'il y a un plan au tome 1 du Rapport de Présentation, lequel tome 1 ne fait pas partie du dossier . Mais les liaisons douces sont hors du sujet du présent projet de modification du PLU .

Toutes les remarques sur la protection des sols naturels et de l'infiltration des eaux serait à reprendre dans le règlement de PLU, avec une commission d'urbanisme *ad hoc* à créer .

*Le 16/04/15 – observation n° 83*

*Didier SANS Président de la Compagnie d'Arc de Villiers*

*19 chemin des Prunais 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Modification du PLU de Villiers sur Marne - Impact pour la compagnie d'arc de Villiers***

*... En tant que Président de la « Compagnie d'Arc de Villiers », association sportive de tir à l'arc, loi de 1901, présente à Villiers sur Marne depuis 1898, et utilisant actuellement le terrain de tir à l'arc Rober Rolland au 19 chemin des Prunais, je vous présente deux analyses, l'une sur les impacts de la perte du terrain d'entraînement pour notre fonctionnement et l'autre sur la nécessité de la mitoyenneté du terrain d'entraînement avec la Compagnie d'arc de Villiers sur Marne .*

*J'espère que ces éléments vous permettront de juger dans quelle situation nous nous trouverions si nous devons perdre l'utilisation de ce terrain et de comprendre notre avis négatif sur cette modification du PLU .*

*Une question à se poser, serions-nous impactés de la même manière si nous étions une discipline plus médiatique comme le football, le rugby ou le tennis...*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Aucune association villiéraine n'a amené 4 sportifs aux Jeux Olympiques et n'existe depuis 1898 ...*

*Nous utilisons ce terrain depuis 30 ans, il serait difficile de détailler le temps passé par les bénévoles pour entretenir et améliorer les conditions d'entraînement sur ce terrain sans parler de l'aspect financiers pour l'achat de la ciblerie .*

*Je crois savoir que le PLU tient compte de l'aspect environnemental et des espaces verts qui serait une perte importante pour l'ensemble de notre quartier avec la perte des arbres dans une zone déjà urbanisée .*

**Impacts de la perte du terrain sur la Compagnie :**

*- Plus de pratique des disciplines extérieures : fédéral (tir à 50 mètres) et surtout tir olympique à 70 mètres qui entraînera la perte de la majorité des compétiteurs de la Compagnie .*

*C'est cette possibilité qui permet à la Compagnie de compter parmi ses adhérents des tireurs de haut niveau comme dans le passé Christine Gabillard, Sophie Dodemont, Nathalie Hibon, Philippe Loyen, Gérard Douis et plus récemment Laure Branlant, Maggy Masson, Pierre Marseilla ... Tous membres de l'équipe de France à un moment de leur carrière sportive .*

*Chaque année au moins 3 archers se qualifient pour les Championnats de France de ces disciplines extérieurs. Depuis des années, nous amenons entre 5 et 10 archers aux Championnats de France .*

*Notre discipline compte 2 grands temps de pratique au niveau fédéral : la salle (tir en intérieur) d'octobre à fin février et le tir extérieur (50 et 70 mètres et tir beursault) de mars à fin septembre . A partir de mars plus aucun concours ne sont proposés en salle aux licenciés que va donc leurs proposer la Compagnie et ses entraîneurs ?*

*- Perte du label argent qui nous impose un pas de tir extérieur*

*L'accès aux labels n'est pas un obstacle dans l'évolution d'un club, mais au contraire une rampe de propulsion. Il n'existe pas de club 'idéal', de structure 'type', mais 1600 clubs qui doivent progresser à un rythme qu'ils déterminent, en mettant en œuvre les moyens pour atteindre les objectifs fixés. Les clubs proposent au quotidien des services de qualité à leurs adhérents : l'accueil, l'apprentissage, l'entraînement, le tout en fonction des équipements dont ils disposent. Ce sont tous ces domaines que la Fédération veut reconnaître.*

**Trois Niveaux**

*Ils s'articulent autour des trois fiches du guide d'aide à la structuration :*

*La Vie Associative : Organisation du club, sa vie interne et externe.*

*Les Activités Sportives : Les services proposés aux adhérents (apprentissage, entraînement, encadrement), le projet sportif en individuel et par équipe.*

*Les Équipements : la Salle, le Terrain et le Parcours .*

*Les items constituant les fiches attribuent des points. Pour accéder à un label, il faut obtenir le seuil minimal lui correspondant. La durée de validité est de deux saisons sportives. Aucune hiérarchisation entre les différents labels, ainsi on*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*peut obtenir l'Argent sans avoir le bronze . Les fiches de la vie associative et des activités sportives sont indissociables quelque soit le label demandé. Pour les équipements, cela est fonction du label désiré. Il est évident dans ces conditions que nous perdrons le Label avec la perte du terrain d'entraînement .*

*- Perte du label ETAF régional et de notre 4eme place régionale pour l'école de tir jeunes qui nous impose des entrainements réguliers pour les jeunes à distance olympique ainsi que la participation à 3 concours aux distances olympiques impossible sans entrainement. Créée dans l'objectif affiché par la Fédération Française de Tir à l'Arc de former des jeunes archers compétitifs vers le plus haut niveau international, l'École du Tir à l'Arc Français repose sur la reconnaissance de clubs formateurs dont nous avons réussi à faire partie à force de travail avec les jeunes sur ce terrain. Avec sa perte, ce sont des années de travail des bénévoles et des Entraîneurs qui seront anéanties .*

*- Impossibilité pour les 4 équipes qualifiées en Division Régionale (2 chez les jeunes, 1 en Division Excellence chez les femmes et 1 en division Honneur chez les hommes) de continuer à s'entraîner sur les distances olympiques et donc de garder leur place (7ème chez les femmes et hommes 3ème chez les jeunes) au niveau Régional*

*Les Divisions Régionales (Excellence et Honneur) sont des compétitions officielles par équipes de clubs qui s'inscrivent dans la continuité de la filière par équipes de clubs mise en place par la FFTA. Elles sont réservées aux clubs franciliens .*

*Proposer aux clubs franciliens une pratique compétitive par équipe de clubs à l'échelle régionale. Donner de l'expérience par équipes aux archers franciliens. Permettre aux meilleurs clubs franciliens d'accéder au niveau supérieur .*

*- Impossibilité d'organiser un concours pour une des 3 manches de la division régionale jeunes comme nous l'avons déjà fait sur la commune à 2 reprises à la demande du Comité Régional ces dernières années lors de la mise en place de cette Division Régionale Jeunes. Nous avons également répondu présent à la sollicitation de la Fédération Française de Tir à l'Arc pour tes tirs de sélection en vue des Championnats du Monde de Tir Olympique à 70m et cela par deux fois, ce qui a permis de regrouper une quinzaine de membre de l'équipe de France, homme et femme .*

**Nécessités de la mitoyenneté du terrain d'entraînement avec la Compagnie d'arc de Villiers sur marne :**

*- Perte des nécessités logistiques et sécurité :*

*Le tir à l'arc est un sport de précision qui demande un matériel réglé en fonction de chaque archer et à chaque distance tirée. Cette précision impose un matériel et des ustensiles que les archers doivent avoir à proximité (local) et qui ne sont pas transportable à chaque entrainement (métier à corde, coupe tube, presse poulies.....).*

*Actuellement tout ce matériel est entreposé dans le local de la Compagnie et utilisé chaque jour par nos adhérents. Comment continuer à mettre à disposition*

*le matériel nécessaire aux réglages des arcs de nos adhérents si notre terrain ne jouxte plus le local ?*

*La perte de proximité du local obligerait chacun à revenir régler son matériel pour repartir ensuite tirer et revenir si nécessaire au local. Cette perte de temps amputerait les temps d'entraînement de façon intolérable pour les archers car il demanderait à chacun de démontrer son matériel lors du transport (interdiction de voyager avec un arc bandé) pour le remonter arrivé au local .*

*Nous perdrons de ce fait les archers compétiteurs qui ne pourront prétendre à aucune performance en concours sans un réglage optimum de leur matériel .*

*Le tir en extérieur demande des blasons de grandeurs différentes notamment pour les longues distances où ceux-ci mesurent 1m22 sur 1m22. Il est nécessaire d'avoir un local où entreposer ce matériel volumineux pour pouvoir les changer en temps voulu. La perte de la proximité du local nous demanderait encore une fois des allers retours inconcevables durant les entraînements ou bien le transport de ces blasons par les adhérents ce qui est tout aussi inconcevable aux vues du volume de ceux-ci .*

*Le matériel de prêt de nos 2 écoles de tir (adultes et enfants) constitué d'une cinquantaine d'arcs d'initiation est entreposé dans le local de la compagnie ce qui nous permet de pouvoir les changer en fonction de l'évolution de nos tireurs débutants. La perte de la proximité de ce local rendra impossible ces échanges pour une bonne progression de nos adhérents .*

*Le tir à l'arc est le maniement d'une arme à des fins sportives en toute sécurité. Toutefois nous devons pouvoir être dans l'obligation d'appeler les secours rapidement en cas d'accident qui dans le cadre de notre pratique sont rarement bénins. L'éloignement du local actuel ne nous laissera pas cette possibilité imposée par la législation. De même nous sommes tenus de pouvoir fournir les premiers secours à nos adhérents l'éloignement du local ne nous permettra pas non plus d'offrir cette sécurité aux adhérents .*

*- Perte des conditions de bonne hygiène offertes à nos adhérents :*

*La proximité du local actuel nous permet de bénéficier de sanitaires et d'un espace où les adhérents peuvent se changer pour leur séance d'entraînement. Certains arrivent directement de leur lieu d'emploi .*

*La perte de cette proximité rendrait impossible ces 2 critères qui sont maintenant déterminants dans le choix des licenciés pour leur lieu de pratique depuis la mise en place des labels qualité .*

*- Perte du label argent qui nous impose un pas de tir extérieur*

*Le label argent nous impose d'avoir des sanitaires dans notre local proche du terrain extérieur ainsi qu'un tableau d'affichage où figurent un certain nombre d'informations à destination des adhérents et un atelier d'archerie .*

*- Perte de la convivialité entre les tireurs :*

*L'éloignement du terrain d'entraînement du reste de la Compagnie isolerait les archers qui pratiquent le tir olympique des autres pratiquants ...*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

L'intervention du président de la Compagnie de l'arc est bien naturelle pour défendre sa discipline sportive . D'autant plus que cette Compagnie a décroché un Label d'Argent, ce qui consacre son haut niveau dans cette discipline .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

Selon *La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen*, en son article 17, cette relocalisation ne pourrait se faire qu'après « une juste et préalable » compensation, en prenant en compte, notamment, les investissements réalisés ou à réaliser .

*Le 16/04/15 – observation n° 84*

*Joaquim Domingues*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*... je me permets de vous signifier un avis très défavorable sur la modification PLU de Villiers-sur-Marne, notamment sur les espaces verts en urbanisée .*

*Je souhaite attirer votre attention tout particulièrement sur un terrain qui est voisin à un bâtiment occupé par la Compagnie d'Arc de Villiers-sur-Marne (depuis 1980) .*

*Ce terrain était déclaré en zone d'équipement sportif avec le stade Rimet et de ce fait, un terrain d'entraînement multi distance pour le tir à l'arc .*

*Cet espace d'entraînement est vital aux archers cherchant un niveau d'excellence. M. le député-maire, M. Stéphane Traineau maire adjoint chargé des sports et M. David Douillet, a d'ailleurs félicité en mars dernier, bon nombre d'archers de cette compagnie d'arc pour leurs résultats (du coup d'excellents ambassadeurs sportifs pour le compte de la Ville) .*

*De plus, cette compagnie a une excellence réputation au niveau départemental et régional, le label "argent" de la FFTA et le label ETAF (École de Tir à l'Arc Française).*

*Ce terrain est depuis 2013 en zone UX3 pour une raison qui m'est inconnue et la repasser en zone UC serait plus néfaste à la Ville qui perdrait un espace vert et un équipement sportif, le terrain étant mal desservi en transports en commun, les arrêts de bus sont à plus de 300m de là .*

*Je n'ose imaginer les conséquences de la perte du terrain d'entraînement pour la Compagnie d'Arc au palmarès si impressionnant, qui a produit des compétiteurs au plus haut niveau, Jeux Olympiques, Championnat du Monde, Championnat d'Europe, Championnat de France Individuel et par Équipe, Championnat Régionaux, Divisions Régionales Jeunes et Adultes, etc.*

*En terme d'image, la Ville perdra beaucoup, l'équipement sportif reste*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*conséquent et apprécié autant par les adultes que les jeunes.*

*Ce terrain devrait plutôt revenir en zone UES ...*

*En conclusion, la volonté de la municipalité de modifier le PLU (approuvé de 2013) en toute discrétion donne un sentiment de suspicion sur les réelles motivations de la Ville, qui communique pourtant sur un désir d'offrir aux Villiérais des espaces verts et des équipements sportifs tout en agissant de façon contraire ...*

*C'est pourquoi je refuse ces modifications et je vous demande également d'émettre un avis défavorable à ce projet ...*

Réponse :

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 16/04/15 – observation n° 85*

*Didier SANS*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Suite à notre entretien d'hier je vous fais parvenir un plan concernant la réglementation sur les terrains extérieurs éditée par la fédération française de tir à l'arc .*



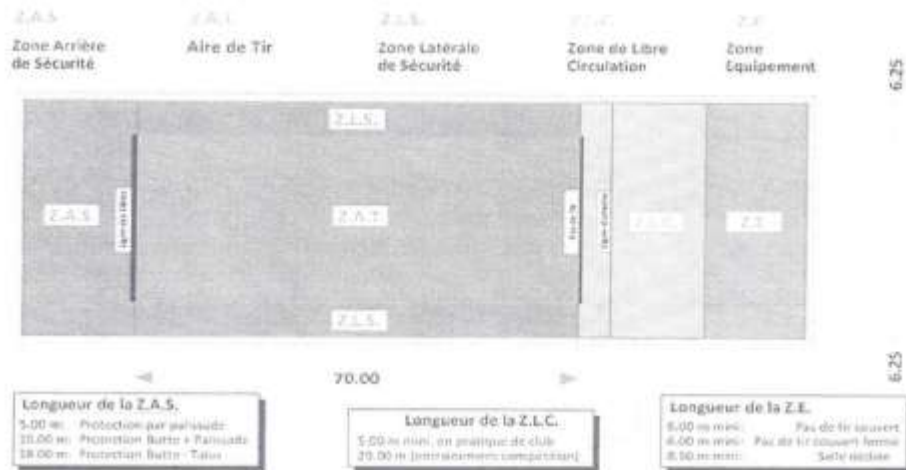
## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)



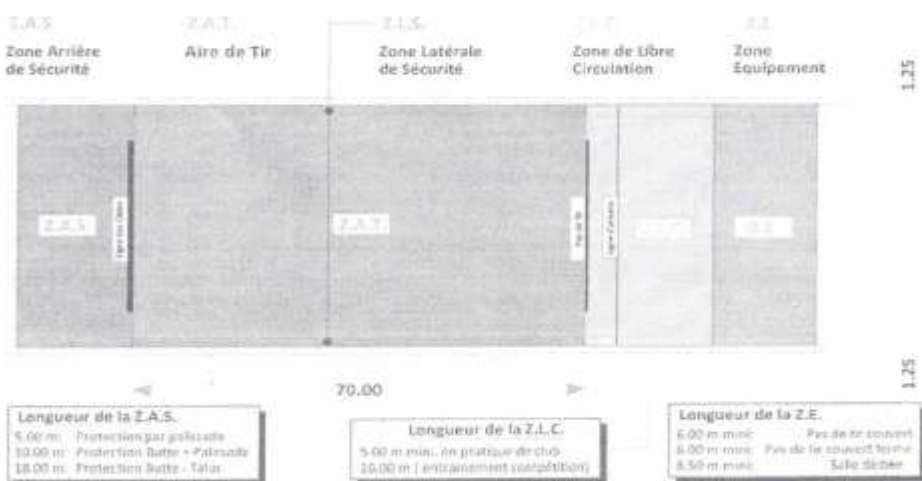
## Annexe 2-1a

Périmètre de Sécurité: Assuré par une clôture ou une main courante (Z.L.S.) Largeur 6.25 m



## Annexe 2-1b

Périmètre de Sécurité: Assuré par une clôture ou une main courante (Z.L.S.) Largeur 1.25 m



Guide des Equipements

Réponse :

Il est évident qu'un pas de tir à l'arc implique des normes de sécurité qu'il s'agit de respecter à Villiers-sur-Marne .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**3.1.2 Observations des élus**

Le Maire a exposé au Commissaire Enquêteur sa politique du PLU et a défendu son projet de modification n° 1 de PLU sur le territoire communal .

Aucun autre élu ne s'est exprimé sur le projet soumis à enquête .

**3.1.3 Observations des organismes publics**

Les PPA <sup>49</sup> dont la liste se trouve au 1<sup>er</sup> paragraphe de la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport se sont vu notifier le projet soumis à l'enquête .

Seuls, sept PPA, jusqu'à maintenant, ont donné leur avis .

**Le 10/03/15, avis de la CCI <sup>50</sup> Val de Marne**

... En premier lieu, la CCI Val-de-Marne considère les dispositions comme favorables au renforcement de l'activité économique du territoire notamment les dispositions de la zone UC1 définie pour tenir compte du projet de rénovation urbaine du quartier des Hautes Noues .

Elle se prononce favorablement sur l'application de ratios de stationnement à proximité des commerces et des nœuds modaux . Néanmoins une différenciation pourrait être faite selon les usages : utilitaire avec la gestion des aires de livraison ou mixte avec la gestion des places de stationnement (habitants, salariés et consommateurs) .

La CCI a constaté que l'objectif de réduction de la place de l'automobile dans la Ville par des limitations de stationnement dans le bâti entraîne le plus souvent des dysfonctionnements importants dans la Ville . Ces restrictions doivent être accompagnés de mesures sur le stationnement et la construction de parkings collectifs de capacité suffisante pour un accueil en location en location à l'année comme de plus courte durée .

La CCI Val-de-Marne alerte également la ville sur l'importance de la prise en compte des besoins des salariés et des habitants en matière de commerces de proximité performants .

Les équilibres des pôles commerciaux devront être repensés dans leur taille et dans la composition de l'offre pour tenir compte des projets urbains et viaires affectant le territoire communal notamment avec le Projet de Renouvellement Urbain et la requalification du secteur des Hautes Noues . Une anticipation de ces grands changements pourrait trouver sa place dans une réflexion de stratégie commerciale spécifique du secteur ...

... **avis favorable** assorti de deux recommandations à la présente modification du PLU .

Commentaire :

Curieusement, les Villiérais ne se sont pas prononcés par écrit sur les diminutions de capacité de stationnement .

<sup>49</sup> PPA = Personnes Publiques Associées

<sup>50</sup> CCI = Chambre de Commerce et de l'Industrie

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Oralement, il sont tous opposés à l'ostracisation des automobilistes .

On note que la CCI a observé des dysfonctionnements avec la réduction de la place de l'automobile . Pour compenser cet amenuisement des normes de stationnement, la CCI invite à la construction de parkings collectifs .

La seconde remarque de la CCI porte sur des commerces de proximité performants . Si la CCI estime qu'il y a une insuffisance dans le règlement du PLU, elle n'indique pas comment y remédier .

### **Le 23/03/15, avis d'EPAMARNE <sup>51</sup>**

... l'Etablissement Public n'a pas d'observation à formuler sur cette modification ...

Commentaire :

Avis favorable d'EPAMARNE .

### **Le 23/03/15, avis du SEDIF <sup>52</sup> / Service public de l'eau**

... Le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure sur votre territoire, mais uniquement des canalisations de transport et de distribution enterrées .

Après analyse, ce projet de modification n° 1 n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF .

Toutefois, compte tenu des constructions et aménagements projetés, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie .

Je vous invite, donc, à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures ...

Commentaire :

Pas d'observations sur le règlement .

Toutefois, le SEDIF invite à bien adapter les réseaux aux nouveaux besoins .

### **Le 27/03/15, avis du STIF <sup>53</sup>**

... La proposition des dispositions réglementaires relatives à l'article 12 (stationnement) semble rédigée de manière ambiguë . Il convient de préciser s'il s'agit de normes plancher ou plafond dans chacun des cas . Le tableau ci-dessous

<sup>51</sup> EPAMARNE = Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée

<sup>52</sup> SEDIF = Syndicat des Eaux D'Ile de France

<sup>53</sup> STIF = Syndicat des Transports d'Ile de France

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

vous détaille les éléments qu'il conviendrait de préciser ...

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUIF applicable au PLU de Villiers-sur-Marne	Recommandation du PDUIF applicable au PLU de Villiers-sur-Marne	Normes du projet de PLU	Modification du règlement nécessaire ?
<b>Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux</b>	A moins de 500 mètres de la gare de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Tréville et de la gare Bry-Villiers-Champigny quand celle-ci sera construite, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. À plus de 500 mètres des deux gares, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	aucune	Aucune norme plafond	oui
<b>Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation</b>	aucune	Ne pas exiger plus d'1,5 place de stationnement par logement	Zone UT2 : 0,9 place de stationnement par logement Zone Ue : 1 place de stationnement par logement Zones UT1, Uc, 1AUh : 1,2 places de stationnement par logement Zone Uc1 : 1,5 place par logement Zones Up, Ux, 1AUx : 1,6 places de stationnement par logement	Si désiré par la commune pour les zones Up, Ux et 1AUx
<b>Stationnement vélo dans les constructions à usage de bureaux</b>	A minima 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	aucune	1,5 % de la surface de plancher	non
<b>Stationnement vélo dans les constructions à usage d'habitation</b>	A minima 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> [pour l'ensemble de l'opération]	aucune	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'au 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup>	non
<b>Stationnement vélo dans les constructions à usage d'activité, industries et équipement publics</b>	A minima 1 place pour 10 employés	aucune	1 place pour 10 employés	non

Les services du STIF se tiennent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Commentaire :

Il conviendrait de tenir compte des normes stationnement du STIF pour le PLU qui semblent moins contraignantes que dans l'article 12 (stationnement) .

**Le 03/04/15, avis de la Communauté d'Agglomération du Haut du Val de Marne**

... Ces évolutions du document d'urbanisme n'ont pas d'incidence sur l'exercice des compétences communautaires .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Par conséquent, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, lors de sa séance du 2 avril 2015, a émis un avis favorable sur ce dossier ...

Commentaire :

Avis favorable sur le dossier .

**Le 17/04/15, avis de la DRIEA IdF** <sup>54</sup> Unité territoriale du Val de Marne

... Plusieurs points de ce projet de modification peuvent fragiliser le document d'urbanisme

Suppression de deux secteur parcs

Sur le plan de zonage, le projet de modification supprime deux « parc » : celui du Parc du 11 novembre 1918 et, pour, partie, celui situé boulevard de Friedberg, en face de L'Escale .

Ces secteurs « parc » sont identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme en vigueur ...

La version en vigueur du Code de l'Urbanisme pointe ces secteurs comme suit : article L123-1-5-2° ...

De plus, d'après le rapport de présentation du PLU, ces secteurs sont érigés dans le cadre d'un des axes du PADD qui vise à « *organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville* »

L'article L123-13-3° du Code de l'Urbanisme indique, lui, que ...

... la suppression de ces secteurs « parc » ne peut se faire qu'au moyen d'une révision de PLU .

Adaptation des règles de constructibilité dans une zone à dominante pavillonnaire

Le projet de modification vise à augmenter les règles de retrait définies aux articles 6 et 7 de la zone UP (correspondant aux secteurs à dominante pavillonnaire et à plus de 50% de la surface du territoire communal) et va donc dans le sens d'une dé-densification de ces secteurs . Aucune mesure de densification n'est prise sur d'autres secteurs de la commune . Ces mesures vont donc à l'encontre de l'esprit du SDRIF qui prône une densification des espaces d'habitat et de la densité humaine de 15% (autour des gares) ou 10% (sur les autres secteurs) sur l'ensemble des parties urbanisées du territoire de la commune .

Votre commune doit prendre en compte les objectifs fixés par le SDRIF dans son PLU et doit démontrer les possibilités de densification au regard des différents outils mis en place .

Par ailleurs, la modification des articles 6 et 7 de la zone UP entraîne une complexification de ceux-ci, ce qui les rend moins lisibles .

Mise en compatibilité avec la ligne Sud du Grand Paris

Le PLU doit être compatible avec le projet de ligne Rouge – 15 Sud du réseau de transport public du Grand Paris, déclaré d'utilité publique par le décret n°

<sup>54</sup> DRIEA IdF = Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile de France



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

2014-1607 du 24/12/2014 . Ainsi, le règlement associé aux zonages concernés doit permettre les constructions et installations prévues dans le cadre du projet .

Le projet de modification de PLU prévoit, pour aller dans ce sens, l'adaptation de l'article 6 dans l'ensemble des zones urbanisées .

La mention « *pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles* » rajoutée à l'article 6 des zonages UA et UX va cependant à l'encontre de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme qui indique que « *les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* » .

Le règlement doit obligatoirement fixer les dispositions relatives à l'implantation pour l'ensemble des constructions, y compris celles nécessaires au réseau de transport du Grand Paris .

Il est, donc, nécessaire d'adopter la rédaction proposée par la Société du Grand Paris : « *les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m au minimum* » .

#### Modification de l'article 12 dans l'ensemble des zones urbanisées sauf UE et UX

- La modification intègre la disposition au règlement : « *Les places commandées, en enfilade, en ascenseur sont autorisées* » .

Selon l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille (n°10MA00368) du 08/11/2011 « *la place de stationnement du fond doit être regardée comme étant inaccessible et ne peut dès lors être prise en compte* », « *dans la mesure où il n'est pas établi que ces deux places de stationnement seront affectées au même logement* »

Cette disposition doit donc être complétée en prenant en compte les éléments de cette jurisprudence .

- Pour les logements en accession sociale, il est désormais prévu « *une place de stationnement par logement* » .

Selon l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, « *les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt . En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » .

Compte tenu du caractère limitatif de cette liste et des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas possible de créer de norme de stationnement spécifique pour les logements en accession sociale .

- La modification prévoit par ailleurs que « *pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride* » .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Or, les articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation indiquent que les places de stationnement doivent être équipées « *de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place* » .

Cette disposition est donc irrégulière et doit être modifiée pour correspondre aux deux articles du Code de la Construction et de l'Habitation cités ci-dessus .

- Enfin, afin de permettre une meilleure compréhension de l'article 12 du règlement sur le stationnement, il a été décidé de matérialiser le périmètre des 300m autour de la gare du RER E qui permet de bénéficier d'un abattement de 20% pour les places de stationnement .

Sur ce point, il serait préférable de modifier l'article 12 afin de le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de l'article L123-1-13, modifié par la loi relative à la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre du 20 décembre 2014 .

A ce stade de la procédure, les autres points de la modification n'appellent pas d'observation de ma part .

Commentaire :

Sur la suppression des deux secteurs « parc », celui 11 novembre 1918 et celui du bd de Friedberg, il y a une impossibilité pour trois raisons :

- 1) cette suppression est en contradiction avec le PADD
- 2) selon le Code de l'Urbanisme, selon ses articles L123-1-5, la suppression ne peut se faire que par la procédure de la révision du PLU et non de la présente modification
- 3) les Villiérais dans leur unanimité, sinon, leur très grande majorité, sont opposés à la suppression de ces deux parcs . Et c'est l'objet même de l'enquête publique que de demander l'avis des habitants d'une commune .

Le SDRIF impose une densification des zones urbanisées afin de sauvegarder les terres agricoles, les espaces boisés, les zones naturelles nécessaires au bien-être du public et à la protection de la biodiversité, sinon à sa reconstitution .

Il faut donc préserver la trame verte et même la renforcer, donc en durcissant certaines règles de constructibilité ; mais, en même temps, il faut densifier la commune, ce qui apparaît contradictoire . Pour lever cette contradiction, la solution réside peut-être dans la densification dans d'autres zones qui ne sont ni UP ni UP1 .

Le manque de lisibilité des certains articles du règlement de PLU a déjà été remarquée précédemment ; outre une clarification dans le rédaction, il est conseillé d'ajouter des schémas, par exemple, pour des mesures de retrait . Le manque de lisibilité peut donner prise à des procédures dont on n'a pas besoin .

Il ne faut pas attendre une autre modification du PLU pour mettre celui-ci en compatibilité avec le projet de ligne Rouge – 15 Sud du réseau de transport du Grand Paris . Il y a une solution : l'adoption de la rédaction suivante par la SGP <sup>55</sup> : « *les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum* » .

<sup>55</sup> SGP = Société du Grand Paris

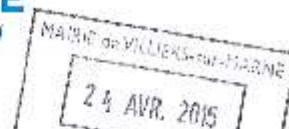
**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Les règles supra communales en matière de stationnement de véhicules sont plutôt compliquées . Et en cette matière, le maire n'est plus souverain dans sa commune .



Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial  
Service Prospective et Organisation des Territoires  
Affaire suivie par Christiane Lenoir  
Courriel : christiane.lenoir@valdemarne.fr  
TEL : 01.49.55.53.75  
DADT/SPOT : 2015-23-



**Monsieur Jacques Alain BENISTI**  
Député du Val de Marne  
Maire de Villiers sur Marne  
Hôtel de Ville  
94355 VILLIERS SUR MARNE CEDEX

Créteil le, **17 AVR 2015**



Monsieur le Député Maire,

Par courrier du 12 février 2015, vous avez bien voulu me transmettre, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune et je vous en remercie.

Cette modification intervient après une période d'application du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 qui a révélé la nécessité d'adapter la règle d'urbanisme notamment en terme de constructibilité, de stationnement et de mixité sociale.

J'ai bien noté également que ce projet de modification vise à préciser et compléter certains articles du règlement écrit et graphique.

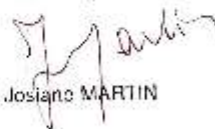
Je vous informe que ce projet n'appelle aucune remarque particulière de la part du Conseil départemental.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

**Le Président du Conseil départemental,**

Pour le Président du Conseil Départemental  
et par délégation  
La Directrice Générale  
des Services Départementaux

  
Josiane MARTIN

Pour tout courrier :  
Monsieur le Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne  
Hôtel du département  
Direction de l'aménagement et du développement territorial  
94354 - Contact Cedex



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Commentaire :

L'avis du Conseil Général du Val de Marne est favorable sur le projet de modification du PLU .

En conclusion, les avis des autres organismes publics non formulés sont considérés favorables au projet de modification n°1 de PLU .

### 3.1.4 Observations des associations

Il y a eu sept associations qui ont fait parts de leurs observations :

- Groupement de Villiérains
- Association CEDRE <sup>56</sup>
- EELV <sup>57</sup>
- Association CODEVI <sup>58</sup>
- Compagnie de l'Arc de Villiers-sur-Marne
- Résidence du Parc– copropriétaires & locataires
- Association RENARD <sup>59</sup>

*Le 09/03/15 – observation n°86*

*Groupement de Villiérains*

#### ***Modification du PLU de la ville de Villiers s/Marne***

*... Actuellement, nous constatons que des permis de construire sont accordés pour des immeubles qui viennent s'insérer dans des zones pavillonnaires, tels que rue Thiers, rue Jean Jaurès, rue du 11 novembre 1918, rue Léon Dauer, plongeant dans un grand désarroi les habitants .*

*En effet, ceux-ci se croyaient à l'abri de telles constructions en raison de leur éloignement du centre-ville qui subit déjà depuis plusieurs années des constructions massives envahissant notre espace, ne laissant aux piétons que d'étroits trottoirs .*

*Nous souhaitons, donc, que le PLU soit modifier pour empêcher ces constructions qui portent atteinte à la propriété privée des habitants : par privation d'ensoleillement, par toutes sortes d'expositions : vue, bruit, pollutions, par réduction de l'espace privé .*

*Les propriétaires constatent une dégradation de leur cadre de vie et pressentent une baisse de la valeur de leur bien, d'autant que certains envisagent de quitter Villiers .*

<sup>56</sup> CEDRE = Comité Ecologique pour la Défense et le Respect de l'Environnement

<sup>57</sup> EELV = Europe Ecologie Les Verts

<sup>58</sup> CODEVI = Comité de Défense de Villiers-sur-Marne

<sup>59</sup> RENARD = Rassemblement pour l'Etude de la Nature et l'Aménagement de Roissy et son District

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Lorsque les gens se sont installés à Villiers, il y a seulement quelques années, ils ne se sentaient pas menacés par de telles constructions ...*

**Pétition de 48 signatures**

Réponse :

Il est clair que votre association ne veut pas voir l'environnement villierain se dégrader .

*Le 30/03/15 – observation n°87*

*Association CEDRE*

*45 avenue du Docteur Schweitzer 94 510 La Queue en Brie*

*Après consultation du dossier d'enquête publique, nous avons pu constater que ne figure que la réponse d'Epamarne sur l'ensemble des personnes publiques associées .*

*Nous souhaitons obtenir le CD Rom de la modification du PLU ou bien la version numérisée du projet à l'adresse suivante :*

*[Christine.bois@orange.fr](mailto:Christine.bois@orange.fr)*

Réponse :

Votre demande de copie du projet est parfaitement fondée, notamment en vertu de l'article L. 123-11 du Code de l'Environnement .

*Le 08/04/15 – observation n°88*

*EELV*

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Merci d'avoir accédé à notre requête de prolongation de l'enquête publique jusqu'au 16 avril 2015, dans l'intérêt général d'une bonne expression des habitants .*

*Nous souhaiterions vous rencontrer pour vous remettre la contribution écrite d'EELV, idéalement mercredi 15 à partir de 16h00, ou jeudi 16 avril à partir de 18h00 . Pourriez-vous nous fixer un rendez-vous ?*

*Enfin, veuillez trouver ci-joint à titre d'illustration le Cahier de recommandations architecturales joint par la ville des Lilas à son PLU, ce dont Villiers pourrait s'inspirer ...*

Réponse :

En effet, l'enquête publique a été prolongée pour permettre à chacun de mieux être informé, étant donné que la communication du dossier se faisait mal, puisque les demandes de copie étaient rejetées et que le dossier ne se trouvait pas en ligne sur le site internet .

Toutefois, au §3.2, le Maire déclare que les documents ont été adressés par mails aux personnes qui ont en fait la demande .

J'ai déjà rencontré Madame Sauvage à votre place, en quelque sorte .

Un Cahier de recommandations architecturales est une excellente idée qui fonctionne de plus en plus souvent dans les communes .

Ainsi, au §3.2, le Maire déclare qu'il mettra en œuvre une Charte architecturale .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 09/04/15 – observation n°89*

**CODEVI**

**Comité de défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI)**

29, rue LOUIS LENOIR 94350 VILLIERS-SUR-MARNE – 01 49 30 92 89

Claude LOBRY

29, rue Louis Lenoir

94350 Villiers-sur-Marne

[claudelobry@wanadoo.fr](mailto:claudelobry@wanadoo.fr)

0149309289

Objet : contribution à l'enquête publique relative à la modification du PLU de Villiers-sur-Marne

Envoi de 2 lettres ouvertes au Commissaire enquêteur signées par plusieurs centaines de Villiérais

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous écris en tant que président de l'association CODEVI.

Le comité de défense de Villiers sur Marne et de ses habitants (CODEVI) est une association Loi de 1901 créée le 19 décembre 2007 et enregistrée au JO le 29/12/2007 sous le numéro de parution N° 20070052. Son numéro Waldec est : W94200287. Le CODEVI est une association de défense de l'environnement non agréée.

**I - QUELQUES REMARQUES PRELIMINAIRES**

Je voudrais préalablement signaler l'opacité qui entoure la modification actuelle du PLU, opacité déjà constatée lors de son élaboration. A titre d'exemple, nous n'avons jamais eu connaissance du rapport du Commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU qui ne se trouve pas sur le site de la ville. Lors des réunions publiques organisées dans le cadre officiel de cette élaboration, il a été affirmé en boucle que les quartiers pavillonnaires de Villiers sur Marne seraient protégés contre toute construction d'immeubles collectifs. Les Villiérais n'avaient pas de raison de se méfier d'autant que les objectifs affichés dans tous les documents d'accompagnement du PLU confirmaient et confirment toujours la nécessité de préserver les zones pavillonnaires.

Lors de la présente enquête publique, pour une raison inexplicée, les Villiérais n'ont pu obtenir de copie de la notice explicative, du plan de zonage et de toutes les modifications proposées dans le cadre de l'enquête en cours. Il a fallu, pour nombre d'entre eux, recopier à la main tous les paragraphes figurant en rouge dans les documents. Seuls quelques retraités ont eu le temps de faire ce travail fastidieux. La grande majorité des Villiérais a été tenue à l'écart. Nous remercions le commissaire enquêteur d'avoir organisé en soirée une réunion publique afin de rendre la consultation publique en cours un peu plus démocratique.

Lorsque l'on compare le PLU de Villiers à d'autres PLU, on est frappé par le côté obscur de nombreux passages, par l'absence de schémas clairs, etc. Ce n'est pas un document destiné aux Villiérais pour faciliter l'appréhension des règles de constructibilité, mais un document réservé aux professionnels.

L'opacité se niche également dans la rédaction de certaines mesures qui sont présentées dans un jargon souvent incompréhensible. A titre d'exemples :

- les nouvelles règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies sont incompréhensibles pour un citoyen lambda : elles sont rédigées dans un jargon technocratique de spécialistes compréhensibles par les gens du métier (promoteurs, architectes...) ;

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- les nouvelles règles proposées pour le calcul de la hauteur maximum en terrain en pente et les schémas qui les accompagnent sont également difficiles à assimiler et ne manqueront pas soulever des difficultés d'interprétation devant les tribunaux administratifs lors des recours contre les permis de construire ;

- le plan de zonage document d'approbation est introuvable sur le site de la ville. Seul un plan arrêté au 28 février 2013, avant l'enquête publique y est présenté ;

- que signifie la phrase suivante trouvée dans la notice explicative du PLU page 3, § II 1.1 : « *Cependant... quelques opérations ont été autorisées en tissu pavillonnaire, sur des espaces fonciers non identifiés dans le cadre des études de réceptivité réalisées* » Nous connaissons les OVNI, voilà maintenant les EFNI...

Dans la réalité, depuis septembre 2013, il ne s'agit pas de quelques opérations, mais de permis de construire concernant plus **de 1000 logements** (voir tableau 1). Certaines de ces opérations (signalées par une \* dans le tableau ci-dessous), créent des dégâts considérables à l'environnement et à l'harmonie des quartiers.

L'objectif de ne construire que 160 logements par an pour arriver à 30000 habitants en 2025 est une plaisanterie. A ce rythme, l'objectif de 40 000 habitants paraît visé. Si l'on prend le chiffre de la population villiéraise calculée par l'INSEE (hors manipulations municipales), on constate une croissance continue de la population villiéraise. Il a été construit depuis une dizaine d'années de très nombreux logements neufs qui ont soutenus la croissance démographique de la ville.

### Plus de 1000 logements collectifs sont programmés en ce début d'année 2015...

Liste provisoire des projets de construction d'immeubles collectifs, déposés (D), accordés (A) ou programmés (P)

Adresse	Nombre logements	Adresse	Nombre logements	Adresse	Nombre logements
24, rue du 11 Novembre*	21	15, rue du Dr Filloux (D)	36	16, Avenue André Rouy (A)	30
6, rue du 11 Novembre (A) *	36	35, rue Léon Dauer (A) *	145	92, Av. André Rouy (D)	10
4, rue Lecomte (A) *	29	1 bis, Mal Foch/ Gral Gaulle (A)	23	6, rue Félix Guillemin (D)	26
23, rue du 11 Novembre (D) *	54	76, rue Jean Jaurès (retiré)	10	9,11,13, allée de la Justice (D)	42
15, bis avenue de l'Île (A) *	39	1, rue de Chennevières (A) *	62	Angle 22 à 28 Gral Leclerc et 3,5	
Division parcellaire propriété	100 ?	4, Bd de Strasbourg (A) *	81	rue Maréchal de Lattre Tassigny (P)	100
Michaud *(P)		31-35, rue du Gal Leclerc (A) *	132	17, av. André Rouy (A)	27
137/139, rue du Gral de Gaulle (A)*	84	64, rue du Gral de Gaulle (D) *	66	21,23,25, av. André Rouy (A)	39
153, rue du Gral de Gaulle (A) *	8	7, rue des Belles Vues (A)	20		

**Remarque** : ce tableau ne rend pas compte des centaines d'autres logements d'ores et déjà prévus (avenue André Rouy, Place du Jumelage, rue du Général Leclerc ainsi que ceux qui concernent la destruction du Centre-ville (rue du Général de Gaulle) et ceux de l'opération du Grand Paris.

## II - LES MODIFICATIONS PROPOSEES

Certaines modifications proposées aggravent la situation et nous demandons leur suppression :

### - La hauteur maximale des constructions lorsque le terrain naturel est en pente

Dans le PLU en cours, les règles de hauteur maximale des constructions dans les terrains en pente sont parfaitement claires et permettent de calculer la hauteur maxi au milieu de la longueur du bâtiment.

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Extrait du PLU actuel – Règlement de zonage

## ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l'ensemble de la zone Up :

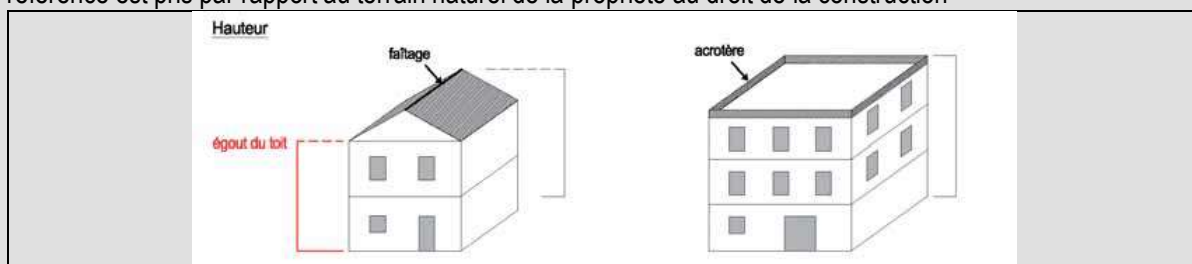
La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage de la construction.

L'article 5 du règlement général du PLU explique la manière dont doit être calculée la hauteur maximale des constructions de la manière suivante :

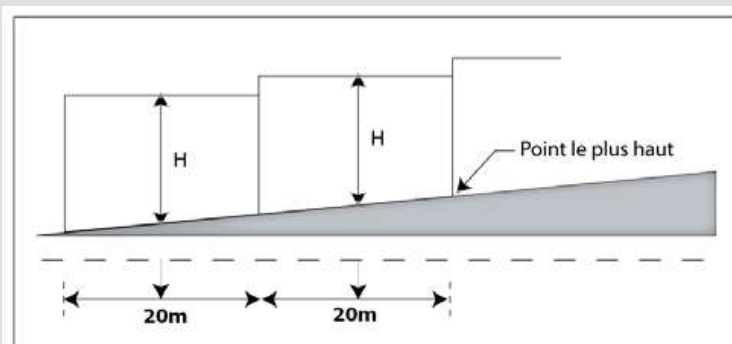
**Hauteur**

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement des emprises publiques ou des voies, le point de référence pour le calcul de la hauteur est pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 25m, le point de référence est pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction



Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle



La nouvelle règle proposée permet de ne plus prendre en compte que la hauteur calculée à partir du trottoir. Il semble, car il règne ici encore aussi une certaine opacité, que cette règle aggrave la situation existante ce qui serait contraire à l'objectif affiché dans la notice explicative.

En effet, la règle actuelle limite la hauteur sur toute la longueur du terrain en pente. La nouvelle règle permet semble-t-il de construire en fond de parcelles à une hauteur bien supérieure à 10 mètres lorsque la pente est importante. Il ne faut jamais perdre de vue que le fond d'une parcelle est souvent très proche de la rue située en contrebas...

**Cette nouvelle règle doit être supprimée. La hauteur maximale autorisée en zones pavillonnaires doit être réduite afin d'empêcher la construction d'immeubles de deux étages. (Voir lettre ouverte au Commissaire enquêteur en annexes)**

**- Le déclassement du parc du 11 Novembre**

Il s'agit d'un petit parc boisé, ouvert au public et fort apprécié des riverains. Il semble qu'il soit promis à la vente à un promoteur privé par la commune à la recherche d'argent pour boucher les trous béants du budget municipal. Nous demandons son reclassement afin de le protéger contre les promoteurs immobiliers ;

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

- **les nouvelles règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies** (articles 6 et 7 en zone UP et UP1 du règlement) sont très complexes à comprendre et présentent un risque d'aggravation des nuisances pour les propriétés mitoyennes des futures constructions repoussées en fond de parcelle (règle d'implantation à partir de L/2). Nous demandons leur remplacement par des mesures simples concernant la réduction de l'emprise au sol, l'augmentation des espaces en pleine terre etc. (voir les deux lettres ouvertes au commissaire enquêteur jointe en annexes.

- **La division parcellaire du parc de la propriété Michot** : déposée récemment, cette division parcellaire annonce le démantèlement de cette propriété et la construction d'immeubles. Ici encore, la protection dont bénéficiait cette propriété dans l'ancien POS a disparu et de nombreuses parcelles constituant le parc ont été déclassées. Comme par hasard, c'est sur ces parcelles que sont déposés des permis de construire (au 6 et 10 de la rue du 11 Novembre 1918) ou qui font l'objet de la division parcellaire en cours.

Nous demandons la protection du parc de la propriété Michaud dans son ensemble et l'annulation du permis de construire accordé au 6 rue du 11 Novembre... Cette propriété devrait faire l'objet d'une cession au Département, à la Région à l'Etat ou à une fondation pour être préservée des prédateurs.

### **III - LA CONTRADICTION FONDAMENTALE ENTRE LES OBJECTIFS DU PLU ET LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE EN VIGUEUR**

Le Codevi souscrit entièrement à l'analyse présentée par Madame Hans Gachon (demeurant au 18 bis rue de Noisy) communiquée au Commissaire enquêteur. Dans sa communication dans le cadre de l'enquête publique, Madame Hans Gachon souligne très bien les contradictions profondes qui existent entre les objectifs énoncés dans le PLU et dans le PADD concernant la protection des zones pavillonnaires et le règlement du PLU qui permet le bétonnage de toutes les zones pavillonnaires.

**Ces contradictions nous amènent à demander l'annulation du PLU.**

#### **Remarques :**

- **page 59 du règlement du PLU actuel, dispositions applicables à la zone UP.**

Le préambule distingue les zones UP1 et UP et classe le quartier des Stades en UP1. Ceci est faux, et susceptible d'induire en erreur le lecteur d'autant que le plan ne comprend aucune explication ni légende pour délimiter les précisément les différentes zones. En réalité, le quartier des Stades comprend des zones classées en UP1, en UP et même UT1 ! (voir pétition Stades)

- **rétenion des eaux pluviales sur les parcelles** : nous constatons que le projet de modification du PLU et avant lui tous les documents supra communaux et règlements départementaux... privilégient les procédés de rétenion sur la parcelle des eaux pluviales... Tous les permis de construire que nous avons étudiés pour le quartier des stades (1<sup>ère</sup> colonne du tableau) semblent faire l'impasse sur cette contrainte. Le faible pourcentage d'espaces en pleine terre (15 à 20% minimum en UP et UP1) ne permet pas d'atteindre les objectifs d'autant que les autres espaces verts sont le plus souvent réduits à des terrasses végétalisées ou à des dalles de parking recouvertes de pelouse...

**Nous demandons l'augmentation à 30% du minimum d'espaces verts en pleine terre et la protection des arbres centenaires.**

### **IV - LA SITUATION ACTUELLES DU QUARTIER DES STADES EST ALARMANTES : IL FAUT FAIRE QUELQUE CHOSE POUR ARRETER LE MASSACRE ECOLOGIQUE EN COURS**

Le quartier des Stades comprend de nombreuses belles propriétés plantées d'arbres centenaires et accueille un très grand nombre de maisons inscrites à l'inventaire communal des maisons protégées. Le commissaire enquêteur est invité à se reporter au règlement du PLU actuel, pages 151 à 156 pour visionner la qualité architecturale de ces maisons et propriétés (numérotées de 96 à 109)

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Le quartier des Stades constitue une continuité écologique proche du centre-ville. Il a accueilli un sanatorium créé en 1891 et transformé en 1970 en centre de rééducation fonctionnelle. Il comprend deux très grandes propriétés totalisant plusieurs hectares, sis, au 9, av. de L'Isle (propriété Michaud de plus d'un hectare) au 31, rue du 11 Novembre (parc de la maison de repos des sœurs de Marie Saint-Joseph et e la Providence) et de nombreuses propriétés de 2000 m2 en moyenne.

C'est au cœur de ce quartier qu'ont été délivrés depuis l'adoption du PLU des permis de construire (regroupés dans la première colonne du tableau ci-dessus) qui détruisent l'environnement de ce quartier. (Voir en annexe Petits journaux du Codevi n° 10, 11 et 12)

Aucun de ces permis n'a pour l'instant vu les travaux débiter. Beaucoup d'entre eux font l'objet de recours gracieux ou contentieux devant le TA de Melun.

Il faut absolument empêcher ce massacre écologique de se produire

Nous demandons au commissaire enquêteur d'intervenir en ce sens. Nous demandons et les habitants des Stades avec nous :

- **de sursoir à statuer sur tous les permis déposés jusqu'à l'adoption du PLU modifié ;**
- **de déclarer illégaux les permis accordés mais non encore construits qui présentent des irrégularités majeures à l'égard du PLU, des documents supra communaux ou du Code l'urbanisme**

**V - LETTRES OUVERTES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Je vous remercie de prendre connaissance de deux lettres ouvertes au commissaire enquêteur que nous avons soumis à la signature des Villiérais intéressés :

- **La pétition pour la protection des quartiers pavillonnaires**

Cette pétition a été essentiellement distribuée dans le quartier des Boutareines fortement mobilisé contre le projet Nexity de construire 145 logements à la place des jardinerie municipales. Ici encore, comme pour la pétition Stades, les riverains du futur méga chantier du projet Nexity ont répondu en masse. Le commissaire enquêteur pourra constater que la très grande majorité des signataires habite à proximité du projet

**Remarque :** nous n'avons pas abordé dans la présente lettre, le problème du permis de construire Nexity accordé au 35, rue Léon Dauer. Nous souscrivons totalement au rapport remis au commissaire enquêteur élaboré par les riverains de la jardinerie.

PJ : en annexe, nous avons numérisées toutes les pétitions pour servir de preuve

- **La pétition STADES**

Elle a été soumise à la signature des riverains habitants principalement dans les pavillons du quartier des Stades. Elle a recueilli en quelques jours plus de 150 signatures. Vous pourrez constater que les riverains des rues les plus impactées par les permis de construire en cours (rue du 11 Novembre, rue de Noisy, rue de L'Isle, rue du 8, mai 1945, avenue Lecomte, avenue Montrichard etc.) ont signé massivement la pétition sans qu'il soit besoin de faire du porte à porte. La pétition a été distribuée dans les boîtes aux lettres et les signataires l'ont renvoyée complétée aux différents représentants du Codevi du quartier.

Nous demandons au commissaire enquêteur de prendre en compte les demandes exposées dans cette pétition

PJ : en annexe, nous avons numérisées toutes les pétitions pour servir de preuve

Réponse :

Il y a eu des difficultés pour communiquer l'information, quand il a été refusé de faire des copies de documents publics . Mais, le 7 avril, le rappel de la loi a mis fin à cette anomalie .



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Effectivement, le manque de clarté dans la rédaction de certains règlements a été dénoncé<sup>60</sup>.

Plus de 1 000 logements seraient programmés. Même si ce nombre fait éventuellement polémique, on est loin des 160 logements annuels en moyenne annoncés.

La hauteur de 10m des constructions permet, effectivement, l'implantation de petits immeubles collectifs dans les zones Up aux voisinages des maisons individuelles. La hauteur des constructions devrait être mise au point dans une commission d'urbanisme *ad hoc*; de même, pour le pourcentage d'emprise au sol. Des règles trop restrictives empêchent toute évolution au profit des seuls propriétaires.

L'identification d'un corridor écologique dans le quartier des Stade qui engloberait la propriété Michot, le parc des Sœurs, le Parc du 11 Novembre 1918 et toutes les parcelles attenantes riches en faunes et flores et en espèces protégées serait une application cohérente du PADD.

On constate aussi des contradictions entre les principes du PADD et leur application dans le règlement de PLU, quand des immeubles sont construits sur des zones pavillonnaires ou du moins dans une proximité gênante. Il convient, donc, de revenir en arrière sur les permis de construire d'immeuble selon des modalités au cas par cas.

*Le 09/04/15 – observation n°90*

*Adhérents de la Compagnie d'Arc de Villiers / M*

*Représentée par Elisabeth Boillon, responsables des entraînements*

*Gilles Boron, vice-président*

*Laurent Paillet, trésorier adjoint*

*sur demande du président Didier SANS*

*94 350 Villiers-sur-Marne*

*Nous tenons à vous informer que nous n'avons nullement été alertés par le projet de modification de PLU, alors que nous sommes directement concernés.*

*La réaffectation de notre terrain d'entraînement Robert Rolland serait pour nous une perte sur plusieurs niveaux :*

- Fédéral, par la perte de notre label de qualité Argent*
- perte de notre agrément ETAF (Ecole de Tir à l'Arc française)*

*Notre président a déjà adressé un courriel à Mr le Commissaire Enquêteur et le dossier sera complété ces jours-ci.*

*Notre association sportive est à ce jour la plus ancienne de Villiers / M et notre terrain est notre tir d'entraînement depuis 1980.*

*La juxtaposition de notre terrain d'entraînement, de notre jeu d'arc et notre logis (Club House) est nécessaire au bon fonctionnement de nos entraînements et de nos installations ...*

<sup>60</sup> « Ce qui se conçoit bien s'énonce clairement » Le Lutrín de Boileau.

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

Votre demande de copie du projet est parfaitement fondée, notamment en vertu de l'article L. 123-11 du Code de l'Environnement .

Au §3.2, le Maire déclare proposer une relocalisation du terrain du tir à l'arc . Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain . La zone sera donc incluse en secteur UC, car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement . Cet accord est intervenu après la clôture de la phase publique de l'enquête .

*Le 09/03/15 – observation n°91*

*Les Copropriétaires et les Locataires de la Résidence du Parc*

*4 avenue Montrichard 94 350 Villiers sur Marne*

*... Cette résidence jouxte le Parc du 11 novembre 1918 . Au vu du nouveau plan de zonage en secteur UPI, celui-ci semble disparaître de l'appellation secteur parc, pour devenir « simple espace vert », puis permettre la réalisation d'une opération dont le programme de logements sera défini par la commune .*

*Nous demandons par cette pétition :*

*que ce parc de 0,2 ha seulement, soit **reclassé en secteur Parc**, avec une interdiction de construction sur plus de 5% de sa surface, **ou mieux encore un reclassement en EBC comme à l'origine***

*de prendre en compte les arguments que nous développons dans le texte ci-dessous .*

*- Le parc est fréquenté par :*

- des familles nombreuses, des personnes âgées pour un moment de marche et de détente*
- des classes découvertes des écoles du quartier*
- les sœurs de la Congrégation de Marie-Joseph et de la Miséricorde qui viennent s'y reposer*
- des sportifs qui après leur course à pied viennent faire des étirements*
- des joueurs de boule*
- des propriétaires et voisins de la Résidence du Parc pour des moments de lecture au calme*
- des lycéens des Prunais qui viennent réviser leurs cours ...*

*- **Le parc est un havre de paix et de calme**, où de multiples oiseaux sont présents tout au long de l'année (piverts, rouges-gorges, moineaux, mésanges, perruches, pies, tourterelles turques, pigeons ramiers, sittelles torchepots, grimpeaux ...)*

*- Des écureuils sont présents dans les arbres du parc .*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*- Le parc possède des arbres de plus de 20m ...*

Réponse :

Votre demande de copie du projet est parfaitement fondée, notamment en vertu de l'article L. 123-11 du Code de l'Environnement .

Les Villiérais demandent la conservation du Parc du 11 novembre 1918 . Une pétition réunissant 98 signatures ne peut être ignorée . Il est légitime de prendre en compte cette demande, sinon une enquête publique, instrument de démocratie locale, n'a plus de raison d'être . C'est pourquoi, au §3.2, le Maire déclare que le parc du 11 novembre 1918 sera conservé .

Par ailleurs, le service de l'Etat, la DRIEA déclare que pour supprimer le parc du 11 Novembre 1918 il faut la procédure de la révision du PLU et non celle du PLU .

*Le 15/04/15 – observation n°92*

**Association R.E.N.A.R.D**

***Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Villiers-sur-Marne***

Nous avons la plus grande difficulté pour obtenir des réponses à nos demandes de documents sur l'enquête citée en objet. Il en va de même pour une autre enquête en cours concernant un chemin rural qui pourrait bien avoir des conséquences sur le projet de modification du P.L.U..

Nous vous détaillerons ces péripéties lors de la permanence de demain, dont nous ignorons l'horaire exact, faute d'information sur le site de la commune .

<http://www.renard-nature-environnement.fr/>

mèl : [association-renard@orange.fr](mailto:association-renard@orange.fr)

groupe : [association-renard@yahogroupes.fr](mailto:association-renard@yahogroupes.fr)

Tél. : 01 60 28 03 04

Fax. : 01 79 75 02 41

Le Bois Briard

3 rue des Aulnes

77680 ROISSY-EN-BRIE

Association loi 1901 créée le 24 novembre 1978, siège en Mairie 77680

Roissy-en-Brie

Agréée de Jeunesse et d'Education Populaire sous le n° 77 JEP 03 302 R 88

Agréée de protection de l'environnement pour la Région Ile-de-France au titre de l'article L.141-1 du Code de l'Environnement

Habilitée à participer aux débats sur l'environnement au titre de l'article L143-1 du code de l'Environnement

Réponse :

Votre demande de copie du projet est parfaitement fondée, notamment en vertu de l'article L. 123-11 du Code de l'Environnement .

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Le 15/04/15 – observation n°93*

*Claude LOBRY*

***Enquête publique modification PLU Villiers sur Marne contribution  
N+2 du Codevi***

**Comité de défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI)**

29, rue LOUIS LENOIR 94350 VILLIERS-SUR-MARNE – 01 49 30 92 89

*... Je tenais à vous remercier d'avoir permis aux Villiérains d'exprimer leurs doléances concernant le PLU de Villiers, lors de la réunion du 7 avril 2015 .*

*Je voudrais revenir sur les conditions d'organisation de cette réunion, car je pense que vous avez eu connaissance de la lettre distribuée par le Maire. Les villiérains ont reçu deux documents avant cette réunion.*

***1/ un tract du Codevi***

*Dès que nous avons connu l'heure et le lieu de cette réunion, l'association que je préside à distribué un tract appelant les Villiérains des quartiers impactés par le bétonnage autorisé par le PLU actuel à y participer (ce tract a été distribué principalement dans les quartiers des Stades et des Boutareines) (voir annexe 1 – tract du Codevi). La forte affluence à cette réunion s'explique en partie par la mobilisation qu'a su créer le Codevi autour des failles du PLU actuel...*

***2/ une lettre du Maire***

*Le matin de la réunion, le Cabinet du Maire a fait distribuer dans toutes les boîtes aux lettres de tous les quartiers une lettre, signée du Maire de Villiers, injurieuse et diffamatoire contre le Codevi et son Président. (Voir annexe 2 – lettre du Maire) .*

*Malgré cette tentative de diversion destinée à faire peur, à créer la confusion avant la réunion, 300 Villiérains se sont rassemblés à l'espace Emilie Carles ...*

*... Ceci étant dit, par cette lettre, le Maire est intervenu dans l'enquête publique et dans l'organisation de la réunion du 7 avril de manière partielle et mensongère .*

*Quant à la réunion du 7 avril, elle a permis à de nombreux Villiérains d'exprimer leur colère. Je retiendrai les interventions du Président de l'association Renard expliquant que l'objectif de 160 logements pouvait être réduit à la baisse ou que la superficie des espaces verts boisés protégés avait régressé, contrairement aux affirmations du Maire ou encore l'intervention de Monsieur Dominique Lorrain précisant qu'il avait décompté les logements actuellement programmés et était arrivé à un total de 960, très loin des affirmations du Maire de Villiers ...*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

Pour toutes les enquêtes publiques, la Présidente du Tribunal Administration de Melun désigne un commissaire enquêteur en raison de sa neutralité et de son indépendance : il ne peut, donc, prendre part à une polémique . De plus, la polémique, d'où qu'elle vienne, est hors sujet dans la présente enquête .

Le préfet et l'association RENARD ont retenu la construction de 120 logements annuels . Même si on retient le nombre de 160 logements annuels en moyenne expliqués dans le Rapport de présentation tome 2 – *justification des choix retenus*, le nombre du millier logements programmés ne respecte pas et de loin ce ratio, quand bien même il faudrait seulement comptabiliser les logements livrés .

*Le 16/04/15 – observation n°94*

**R.E.N.A.R.D.**

**1. Remarques préliminaires**

*L'annonce de la prolongation de cette enquête publique n'a pas été faite de manière complète : sur le site de la commune la permanence complémentaire que vous tiendrez jeudi 16 avril 2015 de 16 à 18h n'est pas mentionnée . Nous l'avons finalement trouvé sur une unique affiche apposée à la mairie . Aucun des trois panneaux d'affichage administratifs de la commune que nous avons vus ne comportait d'affiche, ni de la prolongation de l'enquête ni de votre dernière permanence .*

*Malgré nos demandes nous n'avons pas encore disposé de tous les documents que nous avons demandés . Une des fonctionnaires qui avait commencé les envois des documents nous avait annoncé qu'elle enverrait la suite lundi matin ; mais le lundi matin, elle était partie en vacances jusqu'au 20 avril ...*

**2. La composition du dossier de l'enquête publique**

*A en croire les documents qui nous ont été envoyés, le dossier de l'enquête publique était incomplet et ne comportait pas toutes les pièces réclamées par l'article R123-8 du Code l'Environnement .*

**3. La réunion publique**

*Nous ne pouvons pas faire autrement que de dire que les explications données par M. le Maire ou par les services de la commune étaient peu convaincantes et même parfois inexactes . En particulier en ce qui concerne la protection des arbres et des espaces verts dans la commune, ce à quoi le public est apparu très attaché .*

**4. La protection des arbres**

*Seule la protection prévue par l'article L130-1 du Code l'Urbanisme permet de « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection » . Cet article ne mentionne pas les arbres et ne convient donc pas pour assurer leur protection .*

*... on ne peut supprimer un EBC dans le PLU qu'après une procédure de révision du PLU ...*

**5. Les arbres**

*On ne dispose dans le PLU d'aucune analyse de la qualité des arbres et des paysages .*

*Un règlement doit être prescriptif ; la liste des essence ne peut être seulement préconisée, mais obligatoire .*

*Toutefois cette liste énumère deux espèces méridionales (chêne pubescent « *Quercus pubescens* » et laurier tin « *Viburnum tinus* ») qui sont des espèces méditerranéennes peu adaptées à la région Ile-de-France .*

**6. Absences de règles pour certaines opérations**

*Le PLU ne peut se dispenser des règles pour certaines opérations, comme Le Grand Paris . Il est obligatoire de prévoir des règles d'urbanisme indistinctement des opérateur et des projets, équipements publics ou non .*

**7. Les zones IAU**

*Une première se trouve au nord de l'autoroute et est une zone boisée, comme mentionné par la DRIAAF <sup>61</sup> et doit donc prendre en compte le SDRIF être protégée . Il est impossible d'en prévoir l'urbanisation .*

*Il en va de même pour la zone IAUx dite « entre-deux ferroviaire », qui est répertoriée en ZNIEFF <sup>62</sup> .*

**8. Urbanisation possible en zone 2AU**

*Il est annoncé que cette zone est prévue pour une urbanisation future, après modification du PLU, alors qu'elle autorise déjà l'urbanisation en son article 2AU2 et que l'article 2AU1 annonce une liste d'occupation et utilisation du sol qui est en fait inexistante .*

*La zone 2AU doit comporter des règles pour la protection des espaces naturels et des boisements actuellement présent dans ce secteur . Il s'agit ici de considérer le projet de CDT <sup>63</sup> des Boucles de la Marne – qui ne s'impose pas au PLU en terme de conformité – et qui prévoit bien de prendre en compte les espaces naturels et l'environnement, ce que le PLU ne fait pas .*

<sup>61</sup> DRIAAF = Direction Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

<sup>62</sup> ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

<sup>63</sup> CDT = Contrat de Développement Territorial

*La zone est entièrement recouverte par un emplacement réservé dont l'ampleur résulte d'une erreur manifeste d'appréciation, au regard de l'affectation prévue . Du reste on ne voit pas très bien ce que vient faire un espace réservé sur des terrains qui appartiennent probablement déjà à l'Etat ?*

### **9. La zone N, occupations du sol incompatibles**

*Le règlement proposé pour la zone N (le Bois Saint-Martin) est totalement inadapté . On ne peut évidemment pas y prévoir des ICPE <sup>64</sup>, les affouillements ou exhaussements du sol ... toute occupation du sol incompatible au maintien boisé des lieux ...*

### **10. Les continuités écologiques**

*Le PADD en vigueur, approuvé le 27 juin 2013, montre en page 5 le principe des continuités écologiques à préserver ou à rétablir .*

***Mais le PADD n'a pas été joint au dossier de l'enquête publique !***

*Le dossier de modification ne comporte aucune indication sur les continuités écologiques, alors que l'article R123-11 du Code de l'Environnement prescrit de mentionner dans les documents graphiques « Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » .*

*Il y a, donc, une incohérence interne dans le PLU, ce qui le rend illégal .*

### **11. Les emplacements de stationnement**

*On est confondu de lire dans le règlement que la largeur du dégagement d'une place de stationnement (2,30m) est inférieure à la largeur de la place de stationnement elle-même (2,50m) . Cette erreur est répétée dans tous les articles ...*

### **12. Le ru de la Lande**

*Le SDRIF propose dans la page 46 des orientations règlementaires de prévoir la possibilité de la réouverture des rivières situées en zone urbanisée. On ne trouve aucune mention de cette disposition du SDRIF ni même l'existence du ru de la Lande . Le projet de PLU est donc incompatible avec les préconisations du SDRIF 2030 .*

### **13. Contre-propositions**

*Les documents de PLU sont à compléter sérieusement du point de vue de la prise en compte de la protection de l'environnement . Aucune analyse de l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation du PLU*

<sup>64</sup> ICPE = Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*approuvé le 27 juin 2013 . Aucune disposition ne traduit la prise en compte de l'axe 3 décrit en 4.3 à la page 16 du rapport de présentation .*

*Il est nécessaire, pour assurer la protection des boisements existants de placer une trame EBC sur les éléments principaux de la trame verte et des continuités écologiques et aux endroits où la création de boisements est nécessaire au bien-être des habitants .*

*Nous proposons de placer en zone N une partie significative des zones 1AUx et de la zone 2AUx .*

*Nous proposons que le règlement soit réécrit pour être facilement compréhensible par le public et applicable sans contestation ...*

### **15 Conclusions**

*Les conditions et le contenu du dossier de l'enquête nous amènent à vous **proposer d'émettre un avis strictement défavorable** ...*

Réponse :

Toutes vos remarques du 4. au 12. pourraient prises en comptes dans une commission d'urbanisme *ad hoc* à créer rapidement .

Votre contreproposition se trouve reprise au §3.3 .

Effectivement, il pourrait être donné un avis défavorable compte tenu de l'opposition à ce projet des Villiérais qui estiment que le projet de modification de PLU est insuffisant pour protéger tous les espaces verts et ce, d'autant plus qu'il y a un millier de logements programmés .

Mais un avis défavorable retarderait les corrections nécessaires à la modification du PLU pour empêcher les dévoiements actuels . Les Conclusions de cette enquête devraient permettre ces corrections dès que possible .

*Le 16/04/15 – observation n°95*

**CEDRE**

*45 avenue du Docteur Schweizer 94 350 Villiers-sur-Marne*

***Enquête publique de modification du PLU de Villiers-sur-Marne***

#### ***1 A propos du déroulement de l'enquête publique***

*L'information auprès du public a été difficile dans le cadre de cette enquête, en particulier pour ce qui est de la diffusion des documents . En effet, le lundi 2 avril, alors que je consultais les documents de la modification, j'ai demandé à obtenir le CD rom de l'ensemble des documents . Une personne du service de l'urbanisme m'a répondu qu'ordre avait été donné de ne fournir aucun document . J'ai ensuite écrit sur le site de la mairie pour réitérer ma demande . Cette requête n'a reçu aucune réponse . Il a fallu attendre la réunion que vous avez initiée et dont nous vous remercions pour voir enfin ces documents sur le site de la mairie . Il est évident que la mairie n'a pas satisfait à ses obligations de diffusion des informations comme l'exige la loi . De même,*

*l'affiche annonçant la prolongation de l'enquête publique n'a été affichée que sur le panneau administratif situé devant la mairie .*

*Lors de la réunion publique, la carte qui a été projetée ne correspond pas au projet de modification, mais au PLU actuel . En effet, le parc du 11 novembre 1918 y apparaissait comme un espace parc (en hachuré vert), alors que la modification a enlevé toute protection .*

## **2 Sur la modification**

*La modification envisagée consiste à :*

- *supprimer deux parcs publics : le parc du 11 novembre 1918 (2 000 m<sup>2</sup>) et une partie du parc du boulevard de Friedberg, afin d'y faire des logements (notice finalisée p. 7)*
- *modifier la zone UX3 au nord-est de la commune et l'inscrire en UC*
- *réduire la zone UEs au profit de la zone UP rue de Paris et de Montrichard pour développer le logement*
- *modifier certains des articles du règlement*

*La modification est contradictoire avec les objectifs du rapport de présentation .*

*Le rapport de présentation 2 du dossier de modification affirme une volonté de garantir une qualité de vie par la préservation des espaces de respiration (espaces verts, jardins, squares), de préserver la biodiversité dans un territoire fortement urbanisé .*

*Ce projet est contradictoire avec les objectifs affichés de préservation des espaces verts .*

## **3 Le PLU incompatible avec les orientations du SDRIF**

### **1. Relatives à la densification du bâti**

*Villiers-sur-Marne apparaît sur la carte du SDRIF comme secteur à optimiser . Il n'y a pas de pastille de densification préférentielle, par conséquent, les zones ouvertes à l'urbanisation sont supérieures à celles permises . C'est ainsi qu'en 2011, 224 constructions neuves ont été réalisées, alors que le porter à connaissance du Préfet en préconise 120 par an et que le rapport de présentation p. 44 énonce les objectifs d'une légère augmentation de la population .*

### **2. Protection des espaces verts naturels et boisés**

*Le SDRIF préconise de protéger les espaces boisés et naturels : « les espaces boisés ... espaces fondamentaux, concentrant une grande biodiversité et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau . Ces espaces sont constitués des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands*

*domaines boisés, les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics » .Le SDRIF préconise de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense . Dans ce but, le SDRIF préconise aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants .*

*Le PLU ne respecte pas cet objectif à différents niveaux . Il a déjà subi une diminution conséquente au niveau des zones naturelles proprement dites . De 9,7 ha en 2013 (3% du territoire), les zones naturelles sont passées à 5,2 ha (1% du territoire) .*

## *2. 1 suppression de parcs publics*

*La modification du PLU supprime deux parcs publics : le parc de la rue 11 Novembre 1918 (2 000 m<sup>2</sup>) et le parc du Bd de Friedberg, parcs pourtant indispensables dans un contexte considéré dans le PLU comme déjà très urbanisé .*

## *2. 2 non préservation des espaces boisés*

*Les espaces boisés de la commune ne sont pas préservés .*

### *a. – Dans le secteur des Fontaines Giroux*

*« au nord de la commune, entre l'autoroute A4 et le boulevard Georges Méliès, une vaste friche arborée dense a été identifiée . Ce secteur bien que ceinturé par les grands axes de communication, offre un vaste espace d'alimentation et de repos pour des espèces inféodées au site et pour les espèces de passage et pour les espèces de passage et présente, donc, des enjeux de maintien de la biodiversité en parallèle des enjeux de requalification urbaine et de création d'emplois » . Ce secteur apparaît en espaces boisés soumis à autorisation de défrichement sur la carte de la DRAFF .*

*Le PLU approuvé a classé ce secteur en IAUX : « les Fontaines Giroux : situé au nord de l'A4, il regroupe les activités économiques et a vocation à en accueillir de nouvelles notamment sur la friche située en bordure d'autoroute .*

*Ainsi, le PLU qui classe un site considéré comme un réservoir de biodiversité n'a pas vocation à accueillir des activités économiques .*

### *b. – Sur la ZNIEFF de la Bonne Eau (p.40 RP2)*

*Voilà ce que dit le rapport de présentation :*



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*« la ZNIEFF de type 1<sup>65</sup> de la Bonne Eau (entre les 2 voies de chemin de fer) présente des qualités écologiques particulièrement liées au caractère urbain ancien de la zone (friche) et, sous l'effet des pressions urbaines (piétinement) la qualité des milieux floristiques s'est dégradée entre 2005 (date du dernier faunistique précis) et 2009, ce qui laisse penser que les insectes présents en 2005 sont moins nombreux aujourd'hui ...*

*L'inventaire INPE<sup>66</sup> du site n'a abouti à aucune mesure de protection ... – Le PADD identifie le site comme une zone de développement de projets d'aménagement autour de la gare du Grand Paris Express ... »*

Réponse :

Effectivement, il a fallu le rappel de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement pour dupliquer des documents publics .

De même, il a été constaté que l'affichage de la prolongation de l'enquête publique n'existait pas au moins sur trois panneaux administratifs . Toutefois, le service de l'urbanisme a fait savoir que l'annonce de la prolongation d'enquête sur le site internet de la ville .

Malgré tout, les Villiérais sont venus nombreux à la dernière permanence, ce qui peut être considéré comme une diffusion de l'annonce .

Dans les Conclusions, il est recommandé au Maire de créer une commission d'urbanisme *ad hoc* réunissant des élus spécialistes et des non-élus motivés et qualifiés sur le devenir de Villiers-sur-Marne . Cette commission pourrait revoir les détails du règlement et de la carte graphique de la commune .

### 3.1.5 Observations dans les pétitions

Il y a eu 6 pétitions qui totalisent 880 signatures, ce qui correspond à une forte mobilisation contre le projet de modification n°1 du PLU .

#### *Groupement de Villiérais*

*Le 09/03/15 – Pétition n°1*

*(voir supra § Associations)*

**48 signatures**

<sup>65</sup> ZNIEFF de type 1 = Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 et de type 2

**type 1** concerne un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes, de taille réduite ; c'est un secteur aussi de grand intérêt biologique ou écologique

**type 2** réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux ; les territoires de ZNIEFF de type II sont généralement plus vastes que ceux de type I ; ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

<sup>66</sup> INPE = Inventaire National du Patrimoine Naturel

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*... Actuellement, nous constatons que des permis de construire sont accordés pour des immeubles qui viennent s'insérer dans les zones pavillonnaires, tels que rue Thiers, rue Jean Jaurès, rue du 11 novembre 1918, rue Léon Dauer, plongeant dans un grand désarroi les habitants .*

*En effet, ceux-ci se croyaient à l'abri de telles constructions en raison de leur éloignement du centre-ville qui subit déjà des constructions massives envahissant notre espace, ne laissant aux piétons que d'étroits trottoirs .*

*Nous souhaitons donc que le PLU soit modifié pour empêcher ces constructions qui portent atteinte à la propriété privée des habitants : par privation d'ensoleillement, par toutes d'expositions : vue, bruit, pollutions, par réduction de l'espace privé .*

*Les propriétaires constatent une dégradation de leur cadre de vie et pressentent une baisse de la valeur de leur bien, d'autant que certains envisagent de quitter Villiers .*

*Lorsque les gens se sont installés à Villiers, il y a seulement quelques années, ils ne se sentaient pas menacés par de telles constructions .*

*Espérant que le PLU modifié rendra aux Villiérains l'espoir de continuer de vivre à Villiers, ...*

Réponse :

Effectivement, tous les Villiérains qui ont choisi de s'installer dans les zones Up et Up1, refusent la promiscuité des constructions massives qui dégradent leur environnement .

*Le 31/03/15 – Pétition n°2*

*... Je vous remercie de trouver en fichier joint, 2 pétitions spontanées parvenues au siège de l'association que je préside: elles émanent de riverains du quartier des Boutareines ...*

*Président du Comité de défense de Villiers et de ses habitants  
(Codevi)*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

**Pétition**

## Pour la protection des quartiers pavillonnaires exigeons la modification du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique « modification du PLU »

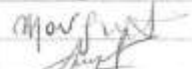
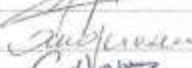


Nous avons l'honneur de vous faire part de notre souhait de voir le PLU de Villiers sur Marne modifié afin d'**interdire les constructions d'immeubles de logements collectifs dans les zones pavillonnaires des Boutareines, du Château, des Luats, des Stades et des Perroquets.**

Nous constatons depuis l'adoption du PLU de Villiers, une multiplication de permis de construire des immeubles importants (plusieurs dizaines d'appartements) qui mettent en péril l'harmonie de nos quartiers pavillonnaires en détruisant de nombreux espaces verdoyants et plantés d'arbres magnifiques, dans les zones classées UP et UP1 du règlement de zonage.

Nous demandons notamment, en plus de l'interdiction de construire du collectif, les modifications suivantes nécessaires à la sauvegarde de notre environnement en zone UP et UP1 :

- la réintégration en zone pavillonnaire du terrain sis au 35 rue Léon Dauer occupé encore récemment par les serres municipales (jardinerie de la commune) et l'abandon du projet d'y construire 145 logements ;
- une réduction de la hauteur autorisée des nouvelles constructions à 7,50 mètres comme c'était le cas dans l'ancien POS (soit un étage plus des combles aménageables) au lieu de 10 mètres ;
- une réduction de l'emprise maximale au sol autorisée pour les nouvelles constructions à 30 % de la surface de la parcelle ;
- une augmentation à 30° de la pente minimale des toitures pour respecter le style briard propre à Villiers sur Marne et l'harmonie des zones pavillonnaires ;
- une augmentation des surfaces minimales en pleine terre à 30% au lieu de 15% dans le PLU actuel ;
- la protection des grands arbres et des jardins privatifs qui font le charme de nos quartiers.
- L'interdiction de démolir les maisons protégées &u profit de tout projet immobiliers

**Merci d'indiquer TRES LISIBLEMENT votre nom et prénom ainsi que votre adresse**

Nom et Prénom	Adresse	Signature
MARQUET Catherine	58 Av. H. DUNANT Villiers	
MARQUET Amélie	13, Av. Henri Dunant - 94350	
Junguean Jean	26, Rue des Martrains 94310 Villiers	
ADAMO Adèle	19 rue des Martrains Villiers sur	

La 1<sup>ère</sup> pétition est rapportée ci-dessus ; la seconde est ci-dessous :

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

VILLIERS s/Marne, le 9 Mars 2015

Monsieur le Commissaire-Enquêteur  
Service Urbanisme  
Mairie de Villiers s/Marne

Objet – Plan Local d'Urbanisme  
Enquête publique

Monsieur,

En réponse à l'enquête rendue publique dans le Villiers Info n° 93 de février-Mars 2015, nous souhaiterions que le Plan Local d'Urbanisme soit modifié de telles sortes que des immeubles collectifs ne viennent plus s'insérer au milieu des pavillons dans les zones pavillonnaires existantes.

Cette revendication est partagée par les Villiérains et notamment par ceux de la rue Jean Jaurès, dont vous trouverez ci-joint les signatures.

Cette seconde pétition comporte **18 signatures**

Réponse :

On retrouve toujours la même opposition à la construction d'immeubles importants dans les zones pavillonnaires .

*Le 31/03/15 – Pétition n°3*

*Groupe de riverains situés*

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

*Rue de Noisy, avenue Leconte et rue du 11 novembre 1918*

**13 signatures**

*Les Copropriétaires et les Locataires de la Résidence du Parc*

*Le 08/04/15 – pétition n°4*

**98 signatures** (ces signatures ont leur copie dans l'annexe du Rapport)

*... nous demandons le rétablissement des zones classées secteur parcs et jardins qui ont disparu du PLU prévisionnel pour devenir simplement secteur pavillonnaire dans le quartier des Stades et plus précisément le reclassement du parc du 11 Novembre 1918.*

*Nous vous posons quelques questions :*

*Suite à un tel déclassement qu'advierait-il du parc ? Doit-on envisager dans un avenir plus ou moins proche la construction d'immeubles ?*

*Si tel était le cas, il serait vraiment dommage :*

- de supprimer un havre de sérénité pour le quartier*
- de priver des familles d'un pique-nique et (ou) d'une partie de pétanque lorsque les beaux jours reviennent*
- de retirer aux jeunes écoliers un espace de jeux et de découvertes*
- et sur le plan écologique de détruire des arbres magnifiques où la mésange à longue queue côtoie le pic mar et l'écureuil .*

*Dans l'attente d'une modification qui nous ramènerait au PLU actuel de ce quartier où il fait encore bon vivre ...*

Réponse :

Au §3.2, le Maire a déclaré que le parc du 11 Novembre 1918 restera bien un parc . De même, il déclare « que la trame verte sera augmentée dans le secteur des Stades dans les zones UP et UP1 » .

*Pétition visant à refuser la réalisation d'un projet immobilier, n° PC 094 079 14N0049, délivré le 22 décembre 2014, au bénéficiaire SCI VILLIERS 35 LEON DAUER de 145 logements et 169 emplacements de stationnement, situé au 35 rue Léon Dauer .*

*Le 16/04/15 – pétition n°5*

**553 signatures**

Réponse :

Effectivement, tout le monde à l'unanimité semble s'opposer au projet du 35 rue Léon Dauer . On n'a vu aucun Villiérais défendre ce projet . De plus, outre un surcroît de trafic de véhicules indésirable au milieu d'un quartier pavillonnaire, les accès étriqués au



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

projet d'immeuble ne sont pas réglementaires . Les 145 logements du projet ne correspondent sans doute pas à la construction d'une moyenne de 160 logements / an selon l'engagement de la commune .

# Pétition

## Pour la protection du quartier des Stades Contre le bétonnage en cours !

**Monsieur le Commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique « modification du PLU »**

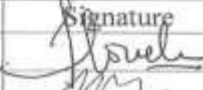


Nous avons l'honneur de vous faire part de notre souhait de voir le PLU de Villiers sur Marne modifié afin **d'interdire les constructions d'immeubles de logements collectifs dans la zone pavillonnaire des Stades (zone UP1) ainsi que dans les autres zones pavillonnaires (UP)**

Nous constatons depuis l'adoption du PLU de Villiers, une multiplication de permis de construire des immeubles importants (plusieurs dizaines d'appartements) qui mettent en péril l'harmonie de notre quartier en détruisant de nombreux espaces verdoyants et plantés d'arbres magnifiques.

Nous demandons notamment, en plus de l'interdiction de construire du collectif, les modifications suivantes nécessaires à la sauvegarde de notre environnement :

- le rétablissement des zones classées en secteur JARDINS dans le POS qui ont disparues lors de l'élaboration du nouveau PLU entre le 4 et le 10, rue du 11 Novembre, par exemple ;
- une réduction de la hauteur autorisée des nouvelles constructions à 7,50 mètres comme c'était le cas dans l'ancien POS (soit un étage plus des combles aménageables) au lieu de 10 mètres ;
- une réduction de l'emprise au sol autorisée, tant en zone UP qu'en zone UP1, à 30 % de la surface de la parcelle ;
- une augmentation à 30° de la pente minimale des toitures pour respecter le style briard propre à Villiers sur Marne et l'harmonie des zones pavillonnaires ;
- une augmentation des surfaces minimales en pleine terre à 30% ;
- la protection de la propriété MICHOT dans son ensemble et donc l'abandon du projet en cours de division parcellaire aboutissant à son démantèlement en vue d'y construire des immeubles ;
- La réintégration de la parcelle AK 185 d'une contenance de 2839 m2 (actuellement en zone UT1), dans la zone UP1 afin de respecter le quartier pavillonnaire environnant verdoyant et ses nombreuses maisons protégées. Et plus généralement, la suppression des zones UT1 et UT2, de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, afin de respecter l'harmonie du quartier des Stades et des très nombreuses et magnifiques maisons protégées de cette rue.

Merci d'indiquer **TRES LISIBLEMENT** votre nom et prénom ainsi que votre adresse

Nom et Prénom	Adresse	Signature
ALONCLE Iphigène	4 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918	
RENOLY Yves	4 Rue du 11 Novembre 1918	
ARBAUT Cecile Jules	13 Rue du 11 Novembre 1918	

### Pétition à déposer dans l'une des boîtes aux lettres suivantes

Madame GACHON	18, BIS rue de Noisy	Madame RICARD	15, rue Pierre Brossolette,
Madame EHRHARDT	58, rue de Noisy	Monsieur LE VU	27, avenue Lecomte
Madame COELHO	8, rue du 11 Novembre	CODEVI - 29,	rue Louis Lenoir (Boîte aux lettres extérieure)
Madame VAUDAN	8, BIS, rue de Paris	www.codevilliers.fr	tél : 06 10 05 95 56

☞ Les prochaines réunions avec Monsieur le Commissaire enquêteur se dérouleront en mairie le samedi 21 mars de 9 à 12 heures, le mardi 31 mars de 16 à 19 heures et le jeudi 9 avril de 16 à 19 h.

☞ Vous pouvez également transmettre une demande particulière au Commissaire enquêteur par Mail à l'adresse suivante : [rdophily@albane-inter.com](mailto:rdophily@albane-inter.com) avant le 9 avril 2015

☞ Vous pouvez enfin vous rendre au CMAT (chemin des Ponceaux) aux heures d'ouverture des bureaux pour consulter les modifications de PLU et remplir le cahier de l'enquête publique.

Le 16/04/15 – pétition n°6

**150 signatures**

**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Réponse :

En lisant cette pétition, on observe que les Villiérais qui s'expriment s'opposent à la disparition des espaces verts .

### 3.2 Analyse des réponses du maître d'ouvrage (Ville de Villiers-sur-Marne)

#### Tableau synthétique des observations

En schématisant, les Villiérais veulent vivre la campagne dans une ville qui doit avoir du charme .

De ce principe de départ, toutes les observations découlent .

Il s'agit du ressenti des Villiérais, pas forcément d'une vérité absolue .

Ces observations n'ont pas été réorganisées en thèmes et concernent directement la modification n° 1 du PLU

Les occurrences signifient le nombre de fois où a été notée une même observation . Dans une même lettre, il pouvait y avoir plusieurs observations, par exemple : une concernant la demande de préservation du Parc du 11 Novembre et une autre concernant l'opposition à l'immeuble de 145 logements rue Léon Dauer

Ces observations proviennent des Villiérais et de leurs associations

Libellé des principales observations	Occurrence	Réponse du Maire de Villiers-sur-Marne
Rétention de l'information d'enquête quand on refuse de faire des copies du dossier	14	L'ensemble des documents composant le dossier d'enquête publique ont été mis à disposition du public pendant une durée d'un mois et une semaine. Les documents ont été adressés par mail aux personnes qui en ont fait la demande. Des copies de la notice qui reprend l'ensemble des modifications apportées aux différents documents composant le PLU ont été transmises par copie en fonction de la demande. Il ressort des courriers de Villiérais qu'ils ont pris connaissance des modifications du PLU à la suite de la transmission des documents et notamment de la notice.

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

<p>Opposition à la transformation d'habitations saines en jardins dans zone Uapm et zones du centre-ville</p>	<p>4</p>	<p>La zone UApM est un secteur particulier du PLU puisque le règlement est défini par des plan-masses, c'est-à-dire un document graphique et non des règles écrites. Compte-tenu de la présence des venelles, il était en effet préférable de représenter l'implantation souhaitée des futures constructions, ce qui est moins ambigu que des règles écrites, difficilement applicables dans un secteur aussi dense et dont les alignements ne sont pas très précis. Le but est également d'éviter le mitage et des implantations contradictoires qui compromettraient l'évolution cohérente du bâti. Ces plans ne signifient pas pour autant que les constructions actuelles vont être démolies. Il n'y a pas aujourd'hui de volonté municipale de préempter ces constructions dans le cadre d'une opération publique d'aménagement avec une démolition-reconstruction des venelles présentes dans la rue du Général de Gaulle. Ces plans ne s'appliqueront donc qu'au gré des mutations et de la volonté des propriétaires de céder leur bien ou de le reconstruire. Ils n'empêchent pas non plus leur rénovation contrairement à ce qui a été dit, s'ils sont conformes aux règles du PLU. Toutefois, la municipalité encourage les propriétaires à se regrouper pour réaliser une vente globale et une opération de rénovation urbaine d'ensemble lorsque le bâti est vétuste et insalubre, tout en conservant un style Briard. L'objectif pour la municipalité est en effet de rénover le centre-ville afin de le rendre plus dynamique, attractif et fonctionnel. Cette remarque ne porte pas sur les points de modification du PLU car les secteurs de plan masse ont été instaurés par la révision de 2013.</p>
<p>Jardins du <u>secteur des Stades</u> à préserver totalement . Demande de classement en zone protégée définitivement .</p>	<p>6</p>	<p>Les modifications prévues dans le cadre du PLU permettront de réduire la constructibilité . Toutefois, afin de protéger les grandes parcelles, la trame verte sera augmentée dans le secteur des Stades dans les zones UP et UP1. Ceci permettra de restreindre la zone de construction sur ces parcelles et préserver les zones vertes et les grands arbres identifiés sur ce secteur .</p>
<p>Protection de la propriété Michot, notamment en refusant sa division en 2 parcelles.</p>	<p>3</p>	<p>La volonté de la municipalité depuis l'annonce par les consorts Michot de se séparer de la propriété familiale a toujours été de sauvegarder ce dernier espace vert de 1,5 hectare. Il représente un des derniers espaces libres à protéger. La construction principale ainsi que les serres, la piscine et les pavillons Baltard seraient cédés à la ville pour y réaliser un parc urbain, un arboretum, et un accueil de loisirs pour les enfants. Il s'agirait de mettre en valeur le site à travers différents projets de sensibilisation à la nature et la faune et la flore. Cet accord a été conclu entre les consorts Michot et la ville suivant une procédure amiable. En aucun cas la ville n'a préempté ce bien. D'ailleurs, le bien n'a pas encore été vendu à l'opérateur. Ainsi, il est prévu de préserver au maximum les essences les plus intéressantes de cet espace.</p>
<p>Limites séparatives à 8m pour les nouvelles constructions sur parcelles des zones Up et Up1 et d'autres contraintes supérieures</p>	<p>5</p>	<p>Cette demande va être prise en compte. En effet, le projet de modification maintenait une distance des futures constructions aux limites séparatives de 5 mètres pour les opérations neuves réalisées sur des terrains nus, non issus de division. Cette disposition sera supprimée de la modification du PLU et la distance des futures constructions aux limites séparatives sera de 8 mètres pour tous les cas de figure en secteur UP et Up1.</p>

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Imposer des constructions parallèles à la rue dans leur plus grand côté	1	Ce type de règle est trop contraignante car toutes les parcelles n'ont pas une forme rectangulaire. Il faut pouvoir règlementer la constructibilité en prenant en compte la majeure partie des cas de figure pour éviter de rendre certains terrains inconstructibles.
Diminution de la hauteur des constructions (actuellement à 10m) à 7m, du moins pour l'acrotère	6	Diminuer la hauteur des constructions à 7 mètres reviendrait à limiter la hauteur des constructions à R+1. La problématique pouvant se poser est que les constructions atteignant déjà cette hauteur ne pourront pas faire l'objet d'une surélévation. La hauteur dans le POS était de 7,50m en façade et 10/12 m au plafond. Ainsi, nous gardons la règle identique à celle du POS (voir inférieure). Il n'est pas possible de diminuer la hauteur des constructions dans une zone au regard des constructions déjà édifiées.
Augmentation de la pente minimale des toits actuellement à 15°, de 30° à 45° et si possible définir les toitures selon <u>des normes architecturales</u> , aussi pour l'aspect extérieur du bâtiment	8	Imposer des pentes de toit à 45° revient à interdire les constructions contemporaines et des difficultés à atteindre des performances énergétiques compte-tenu des déperditions de chaleur sous combles.
Diminution de l'emprise au sol à 30%	4	L'emprise au sol dans les zones du POS correspondant aux secteurs d'habitat individuel était de 40%. Diminuer l'emprise au sol à 30% reviendrait à limiter la constructibilité en deçà du POS ce qui engendrerait une incompatibilité avec le SDRIF. De plus dans certains secteurs, comme les Luats, l'emprise au sol de 40% est déjà largement atteinte ce qui limite toute possibilité d'agrandissement, de réalisation de garage ou d'abris de jardin.
Renforcement de la protection des éléments de patrimoine bâti et arbres remarquables et compléter l'inventaire de ceux-ci pour l'inclure dans le PLU de Villiers avec les <u>articles L123-1-5-7° et L130-1</u> du Code de l'Urbanisme . Protection de la ville historique . Recherche d'esthétique . <u>Cahier ou Charte de normes architecturales</u> .	13	Une charte architecturale sera mise en œuvre à la suite de la modification du PLU afin de préserver le caractère briard du centre-ville et les caractéristiques architecturales des autres quartiers de la commune. De même, une enquête sera réalisée suite à la modification du PLU afin de répertorier les arbres remarquables présents sur les parcelles privées. Les Villiérais seront invités, via le Villiers-Infos à faire connaître la présence d'arbres remarquables. Après vérification de l'état de bonne santé et de l'intérêt de l'essence, la liste sera dressée lors d'une prochaine modification du PLU.
Les 5 permis de construire rue du 11 novembre 1918 sont contestés	6	Cette contestation renvoie à la densification possible dans le cadre du PLU. La modification du PLU vise justement à éviter la réalisation d'autres opérations.
Opposition à la construction de l'immeuble de 145 logements au <u>35 rue Léon Dauer</u> , parce que, notamment, il ne respecte pas le règlement du PLU notamment sur les conditions d'accès pour pompiers et pour tous camions	16	Cette remarque ne concerne pas la modification du PLU en elle-même. Le projet de construction rue Léon Dauer a été accordé en décembre 2014. Sa contestation n'est recevable que dans le cadre des procédures spécifiques au Permis de Construire. Ainsi, le Permis de Construire est conforme au PLU qui prévoit des accès de 3,50m. L'avis de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris a émis un avis favorable avec prescriptions le 26 novembre 2014 .

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Non application du règlement du PLU pour les accès aux immeubles.	5	Les permis de construire délivrés le sont au regard du règlement de PLU. Or actuellement, celui-ci prévoit un accès de 3,50 m. Les permis de construire délivrés sont conformes à l'article 3 du PLU. La modification du PLU prévoit que l'accès aux opérations nouvelles ait une largeur de 5,50m dans le cas d'une entrée/sortie à double sens. Deux accès seront nécessaires si ceux-ci sont inférieurs à 5,50m de large mais supérieur à 3,50m.
Prise en compte pour les PC (Permis de Construire) du <u>PPRMT</u> qui devrait être inclus dans le PLU	5	Le PPRMT est passé en enquête publique en 2012 et le 10 avril 2012, le commissaire enquêteur a remis son avis favorable avec 3 réserves et plusieurs recommandations. Depuis lors, les services de l'Etat n'ont pas à priori entrepris les modifications demandées suite à l'enquête publique et les communes n'ont pas été associées. Le document n'étant pas approuvé, il ne peut en l'état être annexé au PLU puisqu'il ne s'agit pas d'un document définitif. Dès lors que les modifications auront été apportées par les services de l'Etat et que les réserves auront été levées, le Préfet pourra approuver le document et les communes concernées pourront par délibération du Conseil Municipal annexer le PPRMT à leur PLU. Bien qu'il ne soit pas possible d'annexer ce document pour le moment, par principe de précaution, les arrêtés de permis de construire comportent un nota attirant l'attention du pétitionnaire sur la nature des sols et la nécessité de faire une étude afin de mettre en place les mesures constructives adéquates.
Protection, inventaire et rénovation des <u>venelles</u>	2	La définition des secteurs de plan-masse réalisée lors de la révision du PLU en 2013 a pour objectif la protection et la mise en valeur des venelles. En effet, les règles établies visent à conserver les cœurs d'îlot à travers un cheminement des piétons dans ces secteurs. Dans le cadre d'une opération de réfection des espaces publics de la rue du Général de Gaulle, il s'agit de mettre en valeur également ces venelles, en concertation avec les riverains afin qu'elles aient un caractère historique et touristique.
Opposition aux constructions d'immeubles qui dégradent une richesse environnementale et les <u>zones pavillonnaires</u> , notamment :- 36 logements au 15bis avenue de l'Isle en arrière-plan de la Boule d'Or- 29 appartements au 2 avenue Lecomte- 29 logements au 4 avenue Lecomte- 36 logements au 6 rue du 11 novembre 1918 - 21 logements au 24 rue du 11 novembre 1918- projet Etoile au 137 et 139 rue du Général de Gaulle- 120 logements au 7 avenue de Lattre de Tassigny- 54 logements 23 rue du 11 Novembre 1918- achat de terrains au 3 et 5 avenue avenue de Lattre- achat de pavillons au 22,24,26 et avenue du Général Leclerc	21	Cette contestation renvoie à la densification possible dans le cadre du PLU. La modification du PLU vise justement à éviter la réalisation d'autres opérations .



## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Remplacement de constructions d'immeubles par des pavillons	2	Dans le règlement de PLU, il n'est plus possible de faire la distinction entre habitat collectif et individuel pour l'interdire depuis la réforme de 2007 sur les destinations des constructions. Toutefois, les règles de constructibilité sont largement revues à la baisse en secteur UP et UP1 pour éviter les constructions comportant plusieurs logements. Au vue des remarques effectuées dans le cadre de l'enquête publique, la trame verte sera augmentée également .
Règles restrictives en particulier pour l'ITE pour calculer l'emprise au sol de manière à dégager davantage d'espace naturel sur l'unité foncière	1	L'isolation thermique par l'extérieur ne rentre pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol, car il s'agit de favoriser la rénovation énergétique des constructions et lutter contre la précarité énergétique .
Augmenter les retraits sur une unité foncière par rapport au projet de règlement existant	3	Cette remarque renvoie probablement au fait qu'une distinction a été réalisée dans le projet de modification du PLU entre les terrains nus, non bâtis et les autres. Pour ces derniers les retraits par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelles passent de 5m à 8m pour les fonds de parcelle de 4m à 8m pour les limites séparatives en cas de vues et de 2,50m à 4m dans le cas contraire. Cette distinction sera supprimée et elle sera de 8 m pour tous les types de terrains en zone UP et UP1. Dans les autres zones, les distances aux limites seront identiques .
Constructions d'annexes en limites séparatives	2	La phrase actuelle est rédigée ainsi en zone UP: " <i>Les annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales y compris sur la limite opposée à celle sur laquelle la construction principale est implantées.</i> " Il sera ajouté que les annexes peuvent s'implanter sur les fonds de parcelles .
<u>Contradiction</u> entre les déclarations d'intentions sur le développement durable, sur le PADD et les projets de constructions d'immeubles	6	Il n'existe pas de contradictions entre le PADD et les constructions d'immeubles. L'axe 1.3 du PADD précise qu'il faut participer à l'effort régional en matière de construction neuve de logements imposés par l'Etat (70000 logements par an en Ile-de-France jusqu'en 2030 ) par la construction de 160 logements par an à Villiers-sur-Marne. La modification du PLU sert à stabiliser les projets de collectifs tout en maintenant leur production à 160 logements par an et atteindre l'objectif de 30000 habitants .
<u>Inventaire</u> des constructions de qualité au sein de la commune de Villiers . Inscription à l'Inventaire général du Conseil régional d'Ile de France . <u>Inventaire</u> des arbres remarquables à protéger . Sur les 47 communes du Val de Marne, seules cinq ne possèdent aucun édifice protégé, dont Villiers .	6	Le PLU a été élaboré en concertation avec les services de l'Etat et notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne. Lors de l'élaboration du règlement, il a été fait un travail de terrain avec les architectes du CAUE 94 afin de repérer les maisons à caractère architectural. De plus, l'Etat avait transmis à la ville la liste des constructions figurant sur la base Mérimée afin que celle-ci soit intégrée au PLU en tant qu'éléments remarquable. Le 9 avril 2013, le STAP a transmis un avis favorable sur le PLU .

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

<p>Utilisation de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme pour refuser un projet immobilier qui porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants . Le PLU devrait maintenir le style briard original . Bien des communes utilisent un <u>Cahier ou une Charte de normes architecturales</u> .</p>	4	<p>Une charte architecturale sera mise en œuvre à la suite de la modification du PLU afin de préserver le caractère briard du centre-ville et les caractéristiques architecturales des autres quartiers de la commune. De même, une enquête sera réalisée suite à la modification du PLU afin de répertorier les arbres remarquables présents sur les parcelles privées. Les Villiérains seront invités, via le Villiers-Infos à faire connaître la présence d'arbres remarquables. Après vérification de l'état de bonne santé et de l'intérêt de l'essence, la liste sera dressée lors d'une prochaine modification du PLU .</p>
<p>Demande des mêmes règles pour les zones Up et Up1</p>	1	<p>Une distinction a été réalisée en UP et UP1 en fonction de la densité du bâti et de la superficie des parcelles. En effet, les secteurs UP sont composés de parcelles de plus petite dimension et la densité y est plus importante. Dans bien des situations, l'emprise au sol est totalement utilisée à 40%, ce qui ne laisse aucune possibilité d'extension d'une pièce supplémentaire, ni même la réalisation d'un garage ou d'un abri de jardin. Pour cette raison, les règles de constructibilité en zone UP sont plus permissives afin de permettre aux habitants de faire évoluer leur habitation en fonction de leurs besoins.</p>
<p>Au <u>quartier des Stades</u>, opposition aux constructions qui en détériorent l'environnement . Le quartier des Stades doit rester une zone protégée .</p>	3	<p>Les modifications prévues dans le cadre du PLU permettront de réduire la constructibilité. Toutefois, afin de protéger les grandes parcelles, la trame verte sera augmentée dans le secteur des Stades dans les zones UP et UP1. Ceci permettra de restreindre la zone de construction sur ces parcelles et de préserver les zones vertes et les grands arbres identifiés sur ce secteur .</p>
<p>Changer le terme de "pissette" par le terme de "barbacane" pour l'écoulement des eaux pluviales pour un bâtiment , - au 10 rue des Fossés immeuble comportant une évacuation des eaux pluviales directement sur le trottoir, c.à.d. sur les passants</p>	2	<p>Définition "pissette": <i>petit tube d'écoulement des eaux pluviales, par exemple dans un rebord de balcon.</i> Définition "barbacane": <i>Orifice étroit et vertical ménagé dans les murs de soutènement de terrasses et d'ouvrages d'art, pour faciliter l'évacuation des eaux pluviales infiltrées dans les remblais.</i> Ainsi, à la lecture des 2 définitions, nous maintenons le terme de "pissette" puisque c'est celui qui convient pour l'écoulement des eaux pluviales .</p>
<p>Refus d'accepter des bâtiments contemporains non conformes aux textes règlementaires en vigueur avec des balcons, volets, barbacanes qui empiètent sur la voie publique</p>	1	<p>Dans le cadre de la révision du PLU, la problématique des débords depuis les balcons, les voies publiques ainsi que la présence de volet à hauteur de piétons a été traitée. Il est interdit tout débord en RDC. Pour ce qui concerne les volets, une demande systématique est transmise par le service instructeur afin qu'ils soient supprimés du RDC. Ces points pourront être précisés dans le cadre d'une charte architecturale .</p>
<p>Classement EBC pour sauvegarder beaucoup d'arbres de hautes lignées . Demande de trame EBC . Rétablissement des secteurs jardins . Défense des espaces verts et des parcs existants .</p>	7	<p>Suite à l'inventaire qui sera réalisé, il sera étudié la possibilité d'inscrire en espace boisé classé certains secteurs arborés remarquables à protéger. Les 2 secteurs parcs sont rétablis (parc du 11 novembre 1918 et boulevard de Friedberg) . Intégration de nouveaux secteurs jardins dans le quartier des Stades suite à la demande des riverains réalisée dans le cadre de l'enquête publique . Protection de l'arbre situé à l'angle de la rue Montrichard et la rue de Paris .</p>

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

Reclassement du <u>Parc situé rue du 11 Novembre 1918</u> pour le préserver, en EBC, comme à l'origine .	8	Les deux secteurs parc, rue du 11/11/18 et bd de Frieberg seront conservés en espaces verts protégés .
<u>Demande d'annulation du PLU</u>	6	Il n'existe aucun motif recevable pour annuler le PLU approuvé en 2013 .
<b>Avis favorable</b> au projet de modification n°1 du PLU pour maîtriser le grand nombre de constructions et respecter la verdure	2	
<b>Avis favorable</b> au projet de modification n°1 du PLU pour l'introduction de 15% de logements en accession sociale à la propriété	1	
Demande de reclassement des parcelles UC86, 87 et 88 en zone pavillonnaire UP comme dans l'ancien POS, pour des maisons de plain-pied sans sous-sol, à la place des <u>serres municipales de la Jardinerie</u> . Rejet de la construction d'immeubles d'habitation . Le PPRMT n'a pas été pris en compte . Opposition au projet Nexity . A la place d'immeubles d'habitation, il est suggéré la construction d'une crèche ou d'une maternelle ou encore un parc municipal . Consultation des Villiérais sur l'avenir de la Jardinerie .	11	Cette demande est hors sujet. Le permis de construire a été accordé, le terrain a été vendu à un opérateur. La modification du PLU ne peut pas revenir sur un permis de construire qui a été accordé antérieurement. A ce stade, il n'est pas envisageable de modifier la zone .
Demande de <u>protection des maisons remarquables</u> , notamment aux 5 et 7 rue Huwart, 10 et 10bis rue du 11 Novembre 1918, 11 rue Lenoir, 3 et 5 rue des Belles Vues . Interdiction de démolir des maisons protégées pour quelque motif que ce soit .	3	Les maisons situées 5 et 7 rue Huwart, 10 et 10 bis rue du 11 novembre 1918, 11 rue Louis Lenoir, 3 et 5 rue des Belles Vues n'ont pas d'intérêt architectural justifiant une protection. Le n°8 bis rue du 11 novembre 1918 est répertorié ainsi que le n°12, ces maisons faisaient partie de l'inventaire dressé par le CAUE. L'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme prévoit une protection des éléments d'architecture remarquable. Toutefois, cette protection n'interdit pas la démolition de ces édifices et la ville ne pourrait opposer cet article du code de l'urbanisme pour empêcher la démolition. La ville ne dispose pas d'outils réglementaires permettant d'interdire la démolition d'une construction comme cela était le cas avant la réforme du Code de l'Urbanisme en 2007.
Demande de <u>protection d'arbres remarquables</u> , notamment au 10 rue du 11 Novembre 1918, de chaque côté de la rue du 11 Novembre 1918, 23 rue du 11 Novembre 1918, 15bis rue de l'Isle, 43 avenue Lecomte et passage du Bon Vieux Temps	3	Une enquête sera réalisée pour inviter les particulier à déclarer les arbres remarquables et envisager leur protection ultérieure. Au 23 rue du 11 novembre, une partie de la parcelle est classée en secteur jardin. Une protection supplémentaire sera éventuellement étudiée suite à l'inventaire des arbres. Concernant le 15 bis avenue de L'Isle, une concertation entre les riverains et le promoteur a eu lieu concernant la protection des arbres sur la parcelle. Au 42 avenue Lecomte, la parcelle fait l'objet de la mise en place d'un secteur jardin.
Villiers a le plus faible <u>taux d'espace vert (EV) / surf. totale</u> et le plus faible ratio EV / hab. par rapport aux communes voisines (Champigny s M, Bry s M, Chènevrières s M) . Le ratio EV/hab. de Villiers est inférieur à 10m <sup>2</sup> /hab., seuil très faible pour une qualité de vie satisfaisante .	1	La commune de Villiers-sur-Marne comporte 11 parcs et squares dont la superficie représente 46945m <sup>2</sup> . La municipalité œuvre depuis plusieurs années à la création de parcs supplémentaires tel que dernièrement le parc de la laiterie en 2010. Avec l'acquisition de la propriété appartenant aux consorts Michot, la municipalité souhaite mettre à disposition des Villiérais près de 9 000m <sup>2</sup> de parc supplémentaires .

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

<p>Rejet du changement de classification du terrain d'entraînement de la <u>Compagnie d'arc de Villiers</u> et refus par celle-ci de sa perte de terrain d'entraînement et de toutes ses installations . Il y a 76 archers .</p>	34	<p>Une proposition de relocalisation du terrain du tir à l'arc a été réalisée. Le terrain aura les mêmes caractéristiques techniques que l'actuel terrain. La zone sera donc incluse en secteur UC car l'association a donné son accord sur le nouvel emplacement.</p>
<p>Demande de mentionner les articles L123-1-5-7° et L130-1 du Code de l'Urbanisme dans le rapport de présentation et dans le règlement de PLU, notamment pour les EVP (Espace Vert à Protéger)</p>	8	<p>L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme figure au titre 5 du règlement du PLU sur les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager ainsi qu'à la page 6 du règlement. L'article L130-1 est mentionnée à la page 6 du règlement concernant les espaces verts à protéger.</p>
<p>Demande d'identifier et d'organiser la "<u>Trame verte</u>" dans le PLU ainsi que les "<u>corridors biologiques</u>" ou "<u>continuités écologiques</u>", notamment dans le règlement (art. 1.2 et 13) et dans le plan de zonage, des zones indicées "corridors biologiques", c'est-à-dire les représentations graphiques</p>	3	<p>La question de la trame verte, des espaces verts protégés et à protéger ainsi la cartographie des corridors verts font l'objet d'une présentation exhaustive dans le rapport de présentation aux pages 127 à 134. Celle-ci est affirmée dans le PADD aux pages 4, 6, 13, 14, 16 et 18, Elle est traduite règlementairement sur le plan de zonage avec les trames correspondant aux secteurs parc, paysager et jardins relevant de l'article L123-1-5.7 du code de l'urbanisme. Une explication de cette trame avec le règlement correspondant est indiqué à l'article 13 de chaque zone du PLU.</p>
<p>Demande autrefois du Préfet de 120 logements/mois dans son porter à connaissance . Aujourd'hui, <u>160 logements/mois</u> . Pourtant 240 logements ont été construits en 2011 et un stock d'environ 1 000 sont en projet plus ou moins avancé aujourd'hui .</p>	6	<p>Lorsque les documents supra-communaux et les services de l'Etat demandent aux communes de respecter les quotas de logements à construire dans le cadre d'un document d'urbanisme, la Ville doit justifier à travers une carte de réceptivité, les lieux qui vont permettre de construire le nombre de logements demandé et ce, en faisant évoluer le règlement d'urbanisme afin que les règles de constructibilité soient suffisamment permissives. Au regard de l'évolution du règlement et des secteurs mutables, il est possible d'identifier globalement mais non au logement près, si la ville répond au quota de logements qui lui est imposé. Or, une fois que le règlement a été modifié en faveur du nombre de logements à produire, il n'est pas possible de cadencer dans le temps la réalisation d'un nombre de logements de manière annuelle car cela dépend de l'activité des promoteurs sur le territoire, des ventes de parcelles, des faisabilités techniques et de la commercialisation ... A Villiers, compte-tenu de la pression foncière et des ventes de parcelles obtenues par les promoteurs, le nombre de projet déposés est important depuis la révision du PLU et représente en effet 1000 logements environ sur une période de 2 ans. Toutefois, les réalisations ne sont pas effectives car elles dépendent largement de la commercialisation des logements. L'offre sera plus importante que la demande et l'ensemble des permis délivré sera réalisé de manière plus étalée dans le temps. Il est donc erroné de dire que la Ville a pris 7 ans d'avance dans la construction de logements car il ne s'agit que de permis de construire autorisés et non de logements livrés. Le bilan des logements livrés est tenu mensuellement par les services de la Ville et celui-ci est d'environ 300 logements depuis septembre 2013. C'est dans la perspective de la réalisation des permis de construire déposés sur plusieurs années que la municipalité a souhaité modifier le PLU et maintenir la moyenne de 160 logements par an, mais il ne s'agit que d'une moyenne sur une période allant jusqu'à 2025 .</p>

## Rapport

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

<p>Approbation des règles <u>d'infiltrabilité des sols</u> pour les eaux pluviales, mais elles restent insuffisantes . Demande de renforcement des espaces verts en pleine terre . Les immeubles collectifs augmentent l'imperméabilité du sol, contrairement à ce qui est demandé aux maisons individuelles .</p>	4	<p>Le zonage pluvial départemental annexé à la modification du PLU a été élaboré par le Département du Val-de-Marne. Ce document répertorie les possibilités pour gérer l'évacuation des eaux pluviales. Villiers-sur-Marne est exemplaire sur la gestion des eaux pluviales puisque la commune a intégré dans son article 4 que l'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives doivent être privilégiées. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit des eaux. De plus, le débit de fuite, pour tout rejet au réseau d'eau pluviale, devra être de 5l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Il s'agit d'une mesure que très peu de communes dans le Val-de-Marne ont mis en application dans leur document d'urbanisme à ce jour. Concernant l'imperméabilisation des sols en fonction d'une construction collective ou individuelles, il n'y a pas de distinction, le calcul est proportionnel à la construction et aux rejets. Toutefois, pour renforcer l'infiltrabilité à la parcelle, le règlement sera modifié afin que la totalité des espaces verts soient de pleine terre .</p>
<p>Suppression des <u>zones Ut1 et Ut2, de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle</u>, de manière à préserver les maisons de maître, les manoirs ... Suppression des zones Ut1 et Ut2 pour les rattacher aux Up et Up1, conformément au PADD . D'une manière générale, certaines zones sont classées en Ut alors qu'elles ont autant de valeur que des zones Up .</p>	3	<p>Les zones UT sont des axes structurants, bien dimensionnés. Ces axes relient Villiers-sur-Marne aux communes voisines ou aux grands axes de circulation. Bien desservis en transports en commun, ils relient également les infrastructures de transports collectifs (gare ferroviaire ou routière) aux quartiers d'habitat et d'emplois. Ces axes structurants répondent alors aux exigences des lois Grenelle qui incitent à ce que les constructions neuves soient à proximité d'une gare dans une perspective de développement durable et d'utilisation privilégiée des transports en commun plutôt que la voiture puis, ils sont en cohérence avec les objectifs du SDRIF qui impose une augmentation de 15% de la population autour des gares. Ainsi, densifier sur les axes structurants permet de préserver les quartiers à dominante pavillonnaire des autres quartiers.</p>
<p>Opposition au classement de la bande de terrain allant du 3-5 rue de Lattre à la rue du Général Leclerc en zone UT1, alors qu'elle était en zone UP</p>	1	<p>Même réponse que point précédent .</p>
<p>Défaut dans la rédaction du <u>règlement de PLU</u>, car il n'est pas toujours <u>clair</u>, donc soumis à interprétations diverses, et il manque de schémas justement pour des éclaircissements . Il y a aussi une certaine opacité dans différents plans .</p>	4	<p>Les erreurs de mise en page dans le règlement du PLU approuvé en 2013 ont été modifiées . Les définitions ont été précisées et détaillées pour une meilleure compréhension. La rédaction du PLU a largement été simplifiée et éclaircie lors de sa révision. Des illustrations ont été ajoutées dans les définitions.</p>
<p>Insuffisance du PLU pour réglementer le projet du Grand Paris Express</p>	1	<p>Le règlement du PLU reprend les éléments du dossier soumis à l'enquête pour le projet de Grand Paris Express. D'autre part, il retranscrit les demandes de la Société du Grand Paris formulées dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées lors de la révision de 2013 qui s'imposent à la commune au regard de ce projet d'intérêt général. Dans le cadre de la modification, l'avis de l'Etat souligne la nécessité de réécrire l'article 6 pour les ouvrages de la SGP de manière à assurer une implantation à l'alignement ou à 1m.</p>
<p><u>Sources souterraines</u>, nappes phréatiques à moins de 3m de profondeur ... font que la construction de sous-sols deviennent plus compliqués pour les immeubles et problématiques pour les pavillons avoisinants</p>	2	<p>Le PPRMT n'étant pas approuvé, par principe de précaution, les arrêtés de permis de construire comportent un nota attirant l'attention du pétitionnaire sur la nature des sols et la nécessité de faire une étude afin de mettre en place les mesures constructives adéquates.</p>
<p>Il n'y a pas de réel plan de <u>liaisons douces</u></p>	1	<p>Le tome 1 du rapport de présentation sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement fait état des liaisons douces aux pages 64 et 65 avec une cartographie des liaisons sur l'ensemble du territoire villiérais en fonction de leur état d'avancement.</p>



**Rapport**

d'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne (94)

### 3.3 Analyse des contrepropositions

#### *Association RENARD – observation n° 94 du 16/04/2015*

*... Les documents de PLU sont à compléter sérieusement du point de vue de la prise en compte de la protection de l'environnement . Aucune analyse de l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 juin 2013 . Aucune disposition ne traduit la prise en compte de l'axe 3 décrit en 4.3 à la page 16 du rapport de présentation .*

*Il est nécessaire, pour assurer la protection des boisements existants de placer une trame EBC sur les éléments principaux de la trame verte et des continuités écologiques et aux endroits où la création de boisements est nécessaire au bien-être des habitants .*

*Nous proposons de placer en zone N une partie significative des zones 1AUx et de la zone 2AUx .*

*Nous proposons que le règlement soit réécrit pour être facilement compréhensible par le public et applicable sans contestation ...*

Réponse :

Ces éléments de contreproposition méritent une attention particulière . Ils doivent être repris dans le cadre d'une commission d'urbanisme *ad hoc* permettant de les examiner dans le détail .

Ils sont aussi repris en partie dans les Conclusions de l'enquête .

Fait à Perthes, le 30 mai 2015

Roland de PHILY  
Commissaire Enquêteur