

**Département du Val-de-Marne**

**Commune de Villiers-sur-Marne**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune**

**de Villiers-sur-Marne**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique

conduite du mardi 24 janvier au vendredi 24 février 2017 inclus par André DUMONT,  
commissaire enquêteur, désigné par ordonnance n°E16000147/94 du tribunal administratif de  
Melun en date du 8 août 2016

## **1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Marne a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 août 2013.

Après une période d'application, et malgré la modification n°1 du 25 septembre 2015 et la modification simplifiée n°1 du 17 décembre 2015, il est apparu nécessaire à la municipalité d'adapter ce document d'urbanisme pour prendre en compte :

- la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, notamment dans la transcription du règlement du PADD défini au PLU ;
- les évolutions du Code de l'Urbanisme réformé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 ;
- la mise en compatibilité de la ZAC Marne Europe avec le PLU et d'ouvrir ainsi cette zone à l'urbanisation .

**La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne, arrêté par délibération en date du 14 mars 2016 du conseil de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.**

L'objectif de cette modification n°2 est la réalisation d'un règlement simplifié, conforme aux dispositions du PADD et aux documents supra-communaux (SDRIF, PDUIF, etc ...)

Le projet soumis à l'enquête publique propose les modifications des pièces suivantes du PLU :

### a) Modification du plan de zonage :

Le plan de zonage est modifié afin de le rendre compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment :

- Intégration de la mise en compatibilité de la ZAC Marne Europe avec le PLU : création de la zone 1AU-me remplaçant la zone 2AU (devenue urbanisable par la création de la ZAC Marne Europe) avec ajustement des limites au projet avec les zones Ux et 1Aux ;
- Intégration des changements concernant les secteurs Uapm : création d'un secteur Ua3 réglementé et comprenant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des emplacements réservés afin de réaliser les objectifs définis au PADD de maintien des venelles ;
- Intégration de la partie Nord de la zone UC appartenant à la ZAC des Portes de Villiers dans la zone Ux3 : cette modification permet la densification de la ZAC conformément au PADD et à sa cartographie.

### b. Modification du règlement :

Le règlement est modifié afin que ce dernier soit compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment en ce qui concerne :

- Les zones UApm et UP/UP1 afin d'affiner les règles de constructibilité,
- La zone 2AU devenue urbanisable (1AU-ME) par la création de la ZAC Marne Europe et la mise en compatibilité du PLU
- La zone UC nord comprise dans la ZAC des Portes de Villiers afin de répondre au PADD en favorisant la densification des zones d'activités existantes par une réglementation adaptée
- La zone UT afin de répondre au PADD sur son axe « améliorer le cadre de vie » en organisant une trame verte et la nature en ville, en préservant des espaces verts pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions
- La zone UP afin d'affiner les règles préservant le cadre de vie à dominante pavillonnaire et l'insertion des nouvelles constructions
- L'information du risque de retrait – gonflement des argiles pour les zones concernées et classées en aléa fort
- L'introduction dans les annexes du règlement du guide de la Région Île de France donnant des conseils pour construire en tenant compte du risque

Le règlement est également modifié afin de le rendre conforme au nouveau Code de l'Urbanisme et plus compréhensible :

- Toutes les zones sont concernées
- Le lexique est augmenté et complété

c. Modification des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Trois OAP sont créées (OAP De Gaulle/Fossés, OAP De Gaulle/Trotin, OAP Entrée du Centre Ville) et une OAP est supprimée (OAP Marne Europe) afin d'être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment en ce qui concerne :

- Les zones UApm, renommées Ua3, dont les règles graphiques sont abandonnées et remplacées par des OAP qui viennent compléter le rapport actuel des OAP
- La zone 2AU devenue 1AU-ME par mise en comptabilité du PLU avec la ZAC Marne Europe, n'a de ce fait plus besoin d'OAP

d. Modification du Rapport de Présentation :

Le rapport de présentation est modifié afin d'être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il est complété par des justifications portant sur les modifications apportées au règlement, au plan de zonage et aux OAP notamment en ce qui concerne :

- Les zones UApm renommées Ua3, réglementées et comprenant des OAP
- Les modifications réglementaires portant sur les autres zones : UC, UP, UT
- La mise en compatibilité de la création de la ZAC Marne Europe son changement de zonage au PLU de 2AU en 1AU-ME

## **2. Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête**

**Je constate que les prescriptions édictées du Président de l'Etablissement Public Territorial 10 Paris Est Marne § Bois dans son arrêté d'ouverture d'enquête publique unique AP N°2016-A-148, ont été strictement appliquées, en particulier celles relatives à l'information du public :**

- l'affichage administratif obligatoire a dûment été effectué (Cf. pièce jointe n°1 au rapport d'enquête) ;
- les annonces dans la presse ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux (Cf. pièces figurant dans le sous-dossier n°9 « mesures de publicité » du dossier d'enquête) ;
- les 2 registres d'enquête, à feuillets non mobiles, ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont bien été mis à la disposition du public au lieu d'enquête aux jours et heures ouvrables du C.M.A.T de la commune de Villiers-sur-Marne, conformément à l'arrêté ;
- le dossier d'enquête a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions au siège de l'enquête et sur le site internet de la ville de Villiers-sur-Marne ;
- les permanences prescrites par l'arrêté ont bien été effectuées aux jours et heures prévus au C.M.A.T de la commune de Villiers-sur-Marne et se sont tenues sans incident ;
- les dispositions de l'arrêté relatives à la clôture de l'enquête ont été respectées.

**En conséquence, je considère que la procédure de d'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne s'est déroulée correctement.**

## **3. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

La composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public est précisée au paragraphe 1.3 du présent rapport .

L'ensemble du dossier d'enquête est apparu complet au regard de la réglementation en vigueur et suffisamment explicite pour permettre au public de se faire une opinion et de se prononcer sur le projet de modification n°2 du PLU.

Il comprend une note de présentation de la procédure d'enquête publique, une notice explicative du projet de modification, rapport de présentation sur les justifications des choix retenus, le règlement et le plan de zonage et les OAP.

La note explicative expose clairement :

- les raisons des modifications proposées au plan de zonage, au règlement des OPA et au rapport de présentation ;
- les objectifs de cette modification avec leur traduction réglementaire détaillée.

Le rapport de présentation rappelle les choix retenus pour établir le PADD puis distingue (en couleur rouge) les modifications proposées concernant les caractéristiques principales des zones, les grands principes d'élaboration du zonage, les règles retenues dans les zones urbaines et à urbaniser et les justifications concernant les OAP des zones urbaines UA3.

S'agissant du règlement, les modifications proposées auraient toutefois gagné en clarté en étant présentées sous forme d'un tableau de synthèse précisant et justifiant les modifications apportées aux règles en vigueur.

**En conclusion, je constate que les documents étaient complets au regard de la réglementation et suffisamment compréhensibles par un public non averti, tout particulièrement le règlement, pour permettre à chaque administré de s'informer correctement.**

#### **4. Conclusions sur les avis des Personnes Publiques Associées**

Parmi les 20 Personnes Publiques Associées (PPA) sollicitées, il ressort que les seules à avoir formulé un avis sont :

- le Conseil Départemental du Val-de-Marne ;
- la SNCF ;
- la CCIP Val-de-Marne ;
- le SDIF.

Des avis recueillis, il ressort que :

- **aucun n'est défavorable ;**
- **4 sont favorables tout en étant assortis de recommandations ;**
- 10 avis sont considérés favorables tacitement par absence de réponse.

➤ **Le Conseil Départemental du Val-de-Marne** demande que soient prises en compte les remarques suivantes :

- il attire l'attention sur la non conformité du tracé de l'emplacement réservé n°7 au bénéfice du département pour la réalisation du projet Altival ;
- il demande la suppression des emplacements réservés n°1 et n°4 inscrits au bénéfice du département avenue André Rouy et rue du Docteur Filloux ;
- il relève le projet d'élargissement de la rue Maurice Berteaux qui permettra d'améliorer le passage des transports en commun et l'aménagement de la RD 233 selon les principes définis dans le contrat d'axe des lignes 308-206 prévoyant la réassociation de l'itinéraire de la ligne 206 ;
- en matière d'eau et d'assainissement, il propose de réécrire l'article X4 à partir de la proposition rédactionnelle annexée ;
- en matière de développement durable, il préconise d'intégrer la prise en compte de la qualité des sols des sites à aménager sans attendre la mise en application du décret du 26 octobre 2015 qui demande aux préfets de dresser la liste des secteurs d'information sur les sols d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et de prendre plus en compte le risque fort de retrait-gonflement en imposant à toute nouvelle construction une étude de vulnérabilité ;

➤ **Syndicat des Eaux d'Île de France (SEDIF)**

Le Président du SEDIF fait observer que le projet de modification n°2 du PLU n'appelle pas d'observations particulières à l'égard de l'équipement du SEDIF.

➤ **CCIP Val-de-Marne**

Le Président de la CCI du Val-de-Marne fait les observations suivantes :

- il note que les modifications du PLU s'inscrivent dans les objectifs importants de maintien et de développement de l'activité économique sur le territoire afin de maintenir ses équilibres ;
- il fait observer qu'il n'existe plus que cinq destinations dans les dispositions générales, dont une se nomme « commerces et activités de service » et que conformément à une jurisprudence de 1997, les activités médicales et paramédicales sont plutôt considérées comme des services d'intérêt collectif ;

- il lui paraît pertinent de modifier le dernier alinéa de l'article UA.1 du règlement concernant les occupations du sol interdites comme suit :

« Suppression des cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée et tout changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

➤ **SNCF**

Le chargé d'urbanisme de la SNCF fait part des remarques suivantes :

- il demande que les emprises des lignes ferroviaires qui traversent le territoire de la commune de Villiers-sur-Marne soient matérialisées en hachures sur le plan des servitudes et ce dernier légendé par la mention : « zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes liées à la présence de chemin de fer » ;

- il demande que la fiche T1 et son annexe, identifiant les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer figurent dans les documents du PLU ;

- il demande à lever les incompatibilités entre le projet de gare nouvelle SNCF de Bry-Villiers-Champigny objet d'une DUP et le PLU :

- d'une part en supprimant l'emplacement réservé n°5 situé sur la troisième voie de service ;
- d'autre part en décalant d'au moins 7m vers l'Est ou en réduisant de 7m sa largeur au niveau de la gare, l'emplacement réservé n°7 qui empiète sur les emprises de la nouvelle gare.

**Dans son mémoire en réponse** figurant en annexe 2 du dossier d'enquête publique, **l'EPT 10** précise les mesures qu'il envisage de prendre à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux demandes de correction formulées par les PPA.

Il s'engage notamment à apporter les principales modifications suivantes :

➤ **vis-à-vis Conseil départemental du Val-de-Marne**

- à réécrire l'article X4 conformément à la proposition faite par le conseil général ;
- à corriger au plan de zonage **l'erreur matérielle concernant l'ER n°7** représentant en fait une inscription graphique pour le calcul des gabarits ;
- à mettre au profit de la commune les emplacements réservés n°1 et n°4 ;
- à intégrer une note d'attention sur la qualité des sols et les mouvements de terrains dans les arrêtés de permis de construire .

➤ **vis-à-vis de la SNCF**

- à procéder à la modification du plan de zonage matérialisant la servitude liée à la présence de chemin de fer et à insérer dans les annexes du PLU la fiche T1 et son annexe s'imposant aux constructions en limite des voies de chemin de fer ;

- à supprimer l'ER n°5 ;
- à corriger sur le plan de zonage l'erreur matérielle concernant l'ER n°7 représentant en fait une inscription graphique pour le calcul des gabarits.

➤ **vis-à-vis de la CCIP Val-de-Marne**

- à revoir les 5 destinations et de déplacer les activités médicales et paramédicales dans la destination des services d'intérêt collectif ;
- à modifier l'article UA1 conformément à la proposition de la CCI.

➤ **vis-à-vis Syndicat des Eaux d'Île de France (SEDIF)**

- à envoyer pour avis au SEDIF les permis de construire lors de tout dépôt d'une autorisation d'urbanisme de grande ampleur.

**De l'examen des engagements pris par l'EPT 10 en accord avec la commune de Villiers-sur-Marne, je constate que les principales modifications demandées par les PPA sont prises en compte, en particulier la réécriture de l'article X4, la correction de l'erreur matérielle d'emplacement de l'ER n°7, la matérialisation de la servitude liée à la présence de chemin de fer, la modification de l'article UA1 et la mise en conformité des destinations de construction.**

### **5. Conclusions sur les observations du public**

Au cours des 32 jours effectifs d'enquête, du mardi 24 janvier au vendredi 24 février 2017 inclus, une trentaine de personnes a tenu à s'exprimer sur le projet de modification n°2 du PLU. Le commissaire enquêteur a eu l'occasion de rencontrer personnellement la plupart des intervenants au cours des quatre permanences prescrites.

Au total, **30 contributions** à caractère multiple ont été enregistrées sur les 2 registres d'enquête mis à la disposition du public au C.M.A.T de Villiers-sur-Marne.

Parmi ces contributions, **dix (10)** ont été consignées dans les registres d'enquêtes, **dix (10)** ont été remises au commissaire enquêteur ou adressées par voie postale et **dix (10)** transmises par voie électronique.

Sur ces 30 contributions recueillies très longues pour certaines, dont bon nombre sans rapport direct avec l'objet de l'enquête, **141 observations ont été relevées.**

Elles concernent principalement les sujets suivants :

- la compatibilité entre le règlement de la zone UP et les orientations du PADD remise en cause par M. LOBRY, président du CODEVI (contribution n°3) ;
- certaines dispositions du règlement applicables à la zone UP et de nature à contrarier la préservation des quartiers résidentiels (contributions n° 2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°13, n°16, n°26 et n°28) ;
- certaines mesures prévues dans les OAP, en particulier celles d'Entrée du Centre Ville, De Gaulle/Fortin et De Gaulle/Fossés (contributions n° 2, n°4, n°16, n°17, n°18, n°19, n°22, n°25 et n°29) ;
- certaines dispositions du règlement applicables à la zone UT (contributions n° 4, n°5, n°6 , et n°7) ;
- la prévention des risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles observations n° 5.1, n°6.1 et n°7.1) ;
- l'information sur les secteurs délimitant les zones contaminées par les termites sur le territoire de la commune ( observations n°5.2., n°6.2. et n°7.2.) ;
- la contamination du sous-sol de la zone 1AUme et les dispositions du règlement qui lui sont applicables (contributions n° 8, n°9, n°10, n°12 , n°14, n°15, n°23, n°26 et n°27) ;

- le souhait de l'Association Villiers Commerces d'apporter au règlement des corrections de nature à favoriser l'implantation des commerces de proximité en maintenant les commerces en rez-de-chaussée (contribution n°22);
- une demande d'un propriétaire d'intégrer sa maison dans la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger (contribution n°21) ;
- la demande de reconsidération du projet d'élargissement de la rue Berteaux par les copropriétaires des parcelles impactées (n°25).

**Dans son mémoire en réponse, l'ETP 10 Paris Est Marne § Bois a apporté à chacune des observations formulées les justifications des choix opérés par la commune dans le projet de modification n°2 du PLU :**

**1) Les sujets ne relevant pas de l'objet soumis l'enquête publique ont été justement écartés, en particulier :**

- les interventions relatives à l'expulsion de la Société d'Exploitation du Practice de Golf de Villiers (S.E.P.V) décidée par le TGI de Meaux et immédiatement exécutoire (contributions n°8, n°9 et n°10)
- toutes les interventions ayant trait à la zone 1 AU-me destinée à accueillir la ZAC Marne Europe dont les règles, approuvées par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016, sont d'ores-et-déjà applicables sur le territoire de Villiers-sur-Marne et font l'objet d'une mise à jour du PLU dans le cadre de cette modification (Cf. réponses aux contributions n°12, n°14, n°15, n°16.4. et n°26)

**2) Les propositions et contre-propositions pertinentes et réalisables formulées par les intervenants sont prises en compte :**

- l'arrêté préfectoral relatif aux termites sera joint à chaque arrêté accordant un permis de construire (Cf. réponses aux observations n°5.2, 6.2 et 7.2);
- UT7, le retrait sera porté au minimum à 5m (Cf. réponses aux observations n°5.5, 6.5. et 7.5.) ;
- UT8, le retrait sera porté à 5m au lieu de 4m entre deux constructions contiguës, en vue directe et en excluant les annexes (Cf. réponses aux observations n°5.6, 6.6. et 7.6.) ;
- l'inscription de la maison de M. et Mme DA PONTE dans la liste des éléments du patrimoine bâti à protéger (Cf. réponses à la contribution n°21);
- le retrait de la mention permettant l'implantation d'une résidence seniors en zone UX (Cf. réponse à l'observation n°26.8 ).

**3) Des justifications pertinentes aux choix opérés par la commune ont apportées concernant :**

- la procédure de modification conforme à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme (Cf. réponse à l'observation n°26.1) ;
- les modifications du zonage de la zone Uapm et la création des OAP (Cf. réponses aux contributions n°2 et n°16) ;
- la compatibilité du règlement de la zone UP avec le PADD (n°3) ;
- les mesures provisoires prises pour prévenir les risques naturels de retrait-gonflement des argiles dans l'attente de l'approbation du PPRMT (Cf. réponses aux observations n°5.1, 6.1, 7.1) ;
- les modifications apportées au règlement applicable aux zones UP/UP1 et UT pour parvenir à un équilibre entre la densification urbaine et la préservation du tissu pavillonnaire (Cf. réponses aux contributions n°1, n°2, n°3, n°4, n° 5, n°6, n°7, n°13 et n°16) ;
- l'inscription d'un ER pour l'aménagement en espace public d'intérêt général de la cour des Meuniers en Centre Ville (Cf. réponse à la contribution n°18)
- les règles applicables en centre ville pour valoriser d'habitat ancien traditionnel, créer des liaisons douces et renforcer l'espace piéton (Cf. réponses aux contributions n°1, n°16, n°18 et n°19) ;

- le passage en double sens de la rue Berteaux inscrit comme Projet d'Intérêt Général (PIG) ;
- l'interdiction de construire des immeubles collectifs ou d'imposer des constructions pavillonnaires en zone UP depuis la loi ALUR (Cf. réponses aux contributions n°26.7 et n°28).

**De l'examen des réponses apportées aux observations des intervenants, je considère que l'EPT 10 Grand Paris Est Marne § Bois a pris en compte les propositions réalisables et apporté des réponses suffisamment explicites et argumentées pour satisfaire les interrogations du public. Toutefois, s'agissant de la réponse apportée à la demande des intervenants de revoir les hauteurs maximales en zones UT1 et UT2, le commissaire enquêteur recommande de réduire au minimum les hauteurs des constructions au niveau des franges de contact avec les zones UP.**

## **6. Conclusions sur le projet :**

**Les choix opérés dans le projet de modification du PLU apparaissent judicieux de mon point de vue pour les raisons suivantes :**

- **le projet s'inscrit dans l'objectif de rendre le PLU (plan de zonage et règlement) compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (mise en compatibilité de la ZAC Marne Europe, des zones UP/UC et UC, des changements de secteurs UApM comprenant la création d'un secteur Ua3 réglementé, d'OAP et d'emplacements réservés et de la partie Nord de la zone UC dans la zone Ux3) ;
- **le projet apparaît équilibré**, répondant aux objectifs de densification portés par la loi ALUR et le SDRIF tout en préservant au mieux le tissu pavillonnaire conformément au PADD ;
- **le nouveau règlement appliqué à toutes les zones est mis en conformité avec le règlement d'urbanisme et les documents supra-communaux** et est rendu plus compréhensible pour les administrés ;
- **la réglementation des zones d'habitat ancien traditionnel du centre ville** vise à renouveler l'habitat dégradé, à réaliser des liaisons douces et renforcer l'espace du piéton, à valoriser le cadre de vie et à protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial ;

**En conséquence et sous réserve que soient réalisées les corrections auxquelles s'est engagé le Président de l'EPT 10 Paris Est Marne § Bois dans son mémoire en réponse (en accord avec le Maire de la commune de Villiers-sur-Marne) pour répondre aux demandes de modifications des PPA et du Public, le commissaire enquêteur considère que les choix opérés dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la ville de Villiers-sur-Marne sont judicieux pour mettre en conformité le PLU avec le PADD, réhabiliter les zones d'habitat ancien traditionnel du centre ville et maintenir un équilibre satisfaisant entre l'exigence de densification urbaine et la préservation du tissu pavillonnaire de la commune.**

## **7. Conclusion générale et avis**

- après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure d'enquête ;
- après avoir pris connaissance du dossier et compléter son information auprès du responsable de projet ;
- après avoir reçu le public lors des **quatre permanences** effectuées au C.M.A.T de la commune de Villiers-sur-Marne ;
- après avoir analysé les **trente contributions** (141 observations) du public enregistrées dans les registres d'enquête ;
- après avoir examiné la réponse apportée par l'EPT Paris Est Marne § Bois aux observations du public ;

et compte tenu des conclusions qui précèdent, **je formule les recommandations suivantes :**

**1) Donner suite aux engagements pris auprès des personnes publiques associées** en apportant les corrections demandées sur les points permettant d'améliorer la cohérence et la présentation du plan de zonage, du rapport de présentation et du règlement ;

**2) Donner suite aux engagements pris auprès de certains intervenants** de prendre en compte leurs propositions, en particulier la modification du retrait minimum en zone UT, l'inscription d'une maison de particulier au patrimoine bâti à protéger et le retrait de la mention permettant l'implantation d'une résidence seniors en zone UX ;

**3) Réduire au minimum les hauteurs des constructions** au niveau des franges de contact des zones UT1 et UT2 avec les zones UP.

**Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne, soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 24 janvier au vendredi 24 février 2017.**

A Choisy-le-Roi , le 30 mars 2017

Le commissaire enquêteur

André DUMONT