

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MARNE**

RAPPORT 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.**

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	5
1.1. OBJET DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE.....	5
1.2. CADRE JURIDIQUE	5
1.2.1. Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement	5
1.2.2. Les schémas directeurs et les documents d'urbanisme	6
1.3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	9
1.4. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
2. EVALUATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	10
2.1. CONCERTATION PREALABLE.....	10
2.2. AVIS DES PPA.....	10
2.3. REPONSES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL	14
3. ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU	15
3.1. CONTEXTE ET DEROULEMENT.....	15
3.2. PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU.....	16
3.3. MODIFICATIONS PROPOSÉES	18
3.3.1. Zones et secteurs	18
3.3.2. Les dispositions règlementaires	20
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	26
4.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	26
4.2. MODALITÉS D'ENQUÊTE.....	26
4.2.1. Entretiens préalables a l'enquête	26
4.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique.....	27
4.3. PUBLICITÉ D'ENQUÊTE	28
4.3.1. Affichage légal	28
4.3.2. Publications légales	28
4.3.3. Autres formes de publicité.....	28
4.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	28
4.4.1. Accueil du public	28
4.4.2. Déroulement des permanences	29
4.4.3. Clôture d'enquête	31
5. OBSERVATIONS DU PUBLIC	31
5.1. COURRIERS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS.....	31
6. CONCLUSIONS DU RAPPORT	57
6.1. SUR LA PROCÉDURE DÉLABORATION DU PROJET DE PLU.....	57
6.2. SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.....	57

6.3.	SUR LES AVIS DES PPA	57
6.4.	SUR L'ENQUÊTE ET SON DÉROULEMENT	60
6.5.	SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	60
6.6.	SUR LE PROJET.....	63
6.7.	SUR SA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	63
7.	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	64

ANNEXES

1- Procès-verbal de synthèse

2- Mémoire en réponse de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. OBJET DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

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 procédure d'adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Marne fait l'objet du projet de modification n°2, agréée par délibération du conseil de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 14 mars 2016.

1.2. CADRE JURIDIQUE

1.2.1. LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU est le document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des espaces permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du CU.

Article L153-8 : le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme... en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

Toute modification du PLU est régie par les articles L.153-36 et L 153-44 du code de l'urbanisme.

Article L 153-36. Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L 153- 37. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L 153-39. Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de

cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

[Article L 153-40](#). Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

[Article L 153-41](#). Le projet de modification (de droit commun) est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

[Article L 153-43](#) : à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1.2.2. LES SCHÉMAS DIRECTEURS ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU doit être compatible avec les orientations et les dispositions fixées par les documents d'urbanisme de portée supérieure.

- *au niveau du bassin hydrographique* :
 - Celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2016-2021), adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015. Compatible avec la Directive cadre sur l'eau (DCE) et avec les nouvelles dispositions prévues dans la loi, dite « Grenelle 2 », il fixe, pour cette période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine.

- *au niveau du bassin versant* :
 - Celles du SAGE, mis en place par la loi sur l'eau de 1992, comme outil de gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Ce document a pour but de fixer les objectifs communs d'utilisation, de qualité et de quantité à atteindre, de répartir l'eau entre les différentes catégories d'acteurs afin de limiter les conflits d'usage, d'identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles et de définir les actions de développement et de protection des ressources en eau.

La commune de Villiers-sur-Marne, située dans le périmètre du bassin versant de la Marne, est couverte par le SAGE Marne Confluence dont le projet (PAGD et règlement) a été adopté à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 18 novembre 2016 et sera soumis à enquête publique du mardi 18 avril au vendredi 19 mai 2017.

La commune doit dans ce cadre veiller au bon état des masses d'eau présentes sur son territoire.

au niveau de la région Ile-de-France :

- celles du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) adopté par délibération du conseil régional N°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par décret N°2013-1241 du 27 décembre 2013, document d'aménagement et d'urbanisme actuellement opposable, qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien (Cf. article L.141-1 du CU) et identifie la Vallée de la Marne, dont fait partie Villiers-sur-Marne, comme territoire d'Intérêt Métropolitain (T.I.M), afin d'ancrer un nouveau développement dans l'Est parisien.

Les principaux défis et objectifs du SDRIF à l'horizon 2030 sont rappelés dans le document 2.

- celles du Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, qui fixe les objectifs et le cadre de la politique des déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transports d'ici 2020. Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20% des déplacements en transport en commun ;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

Les documents d'urbanisme doivent en effet tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics et donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics.

- celles du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE d'Île de France a été adopté par arrêté préfectoral n°20133294-0001 du 21/10/2013 ;

- celles du Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF), institué par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 28 juillet 2010 ;

- celles du Plan régional de l'agriculture durable de la Région Île-de-France arrêté par le Préfet de région le 7/11/2012 pour 7 ans ;

- celles du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ;

- celles du Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) d'Île-de-France ;

- celles du Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) ;
- celles du Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDAS) ;
- celles du Plan Régional Santé Environnement 2 (PRSE₂) approuvé par arrêté préfectoral le 27 /07/2011 ;

au niveau intercommunal

- celles du CDT Boucles de la Marne :

Le secteur d'étude est inclus dans le CDT Boucles de la Marne qui comprend les communes de Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne.

Les objectifs de CDT sont déclinés selon les thèmes suivants :

- développer une polarité économique identifiée à l'échelle de la métropole en s'appuyant sur le métro du Grand Paris et les potentialités du territoire.
- la production d'une nouvelle urbanité pour un territoire de vie plus attractif renforcer l'accessibilité et le maillage multimodal
- conforter la qualité environnementale, paysagère et culturelle du territoire.

Les emprises de l'ex-VDO sont vues par le CDT comme des opportunités foncières en terme de production de logements.

- celles du Plan de Déplacements du Val-de-Marne ;
 - celles du Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Val-de-Marne ;
 - celles du Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 ;
 - celles du Plan de Réduction des Déchets d'Île-de-France (PREDIF) ;
 - celles du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) du Val-de-Marne ;
 - celles du schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne ;
 - celles du Plan Vert du Val-de-Marne 2006/2016 ;
 - celles du Plan Bleu du Val-de-Marne ;
 - celles du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées du Val-de-Marne ;
 - celles du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) du Val-de-Marne
 - celles du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val-de-Marne ;
 - celles du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) ;
 - celles du Plan Stratégique de Développement Economique (PSDE) 2013-2020 du Val-de-Marne ;
 - celles du Schéma Départemental du Tourisme et des loisirs ;
 - celles du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Haut Val-de-Marne ;
 - celles enfin de l'établissement public territorial n°10 – Paris Est Marne et Bois, créé le 1^{er} janvier 2016 et constitué de 13 communes du département du Val-de-Marne, membres de la métropole du Grand Paris (MGP) dont Villiers-sur-Marne.
- C'est principalement au regard des orientations et des dispositions du SDRIF que doit être examinée la compatibilité du projet de PLU.**

1.3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête **relatif au projet de modification n°2 du PLU de Villiers-sur-Marne** mis à la disposition du public (**242 pages + 1 plan**) comprenait plusieurs sous-dossiers dont la composition est détaillée ci-après :

- **sous-dossier n°1** : note de présentation de la procédure d'enquête publique (8 pages)
- **sous-dossier n°2** : note explicative du projet de modification n°2 du PLU (22 pages)
- **sous-dossier n°3** : rapport de présentation sur les justifications des choix retenus (81 pages)
- **sous-dossier n°4** : règlement (214 pages) et plan de zonage échelle 1/3000^{ème} modifiés
- **sous-dossier n°5** : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, 19 pages)
- **sous-dossier n°6** : procédure d'enquête
 - copie de la décision de la présidente du TA de Melun n°E16000147/94, en date du 21 décembre 2016, portant désignation du commissaire titulaire et du commissaire suppléant (1 page) ;
 - copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête n°2016-A-148 du Président de l'Etablissement Public Territorial 10 Paris Est Marne & Bois en date du 22 /12/2016
 - avis d'enquête publique format A2 de couleur jaune
- **sous-dossier n°7** : notifications aux Personnes Publiques Associées (Préfecture du Val-de-Marne, Conseil Régional d'Île de France, Conseil général du Val-de-Marne, UTEA 94, Ville de Paris, Epamarne, SEMAVIL, SEDIF, DRIEA, SNCF, RFF, RATP, Chambre des métiers du Val-de-Marne, CCIP du Val-de-Marne, SDAP du Val-de-Marne, mairies de Bry-sur-Marne, Le Plessis-Trévisé, Noisy-le-Grand)
 - copies des notifications adressées aux PPA par le Président du territoire ParisEstMarne&Bois et le Député Maire de Villiers-sur-Marne
- **sous-dossier n°8** : avis recueillis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - avis du conseil général du Val-de-Marne
 - avis de la CCI
 - avis du SEDIF
- **sous-dossier n°9** : mesures de publicité
 - copies des attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux « Le Parisien » et « Aujourd'hui en France » ;
 - copies des annonces parues le lundi 9 janvier et le mardi 24 janvier 2017 dans les journaux « Le Parisien » et « Aujourd'hui en France » ;
 - copie de l'avis d'enquête mis en ligne sur le site internet de la ville de Villiers-sur-Marne.

1.4. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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.

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.

Les interrogations du commissaire enquêteur à l'examen du dossier ont fait l'objet des clarifications souhaitées lors de la présentation du projet par le pétitionnaire.

2. EVALUATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

2.1. CONCERTATION PREALABLE

Une présentation du projet de modification n°2 du PLU a été réalisée le 19 janvier 2017 par la commune lors d'une réunion publique destinée aux riverains du cœur de ville.

Au cours de cette réunion ont été rappelés les objectifs de la modification n°2 pour rendre compatible le règlement de ce secteur avec le PADD et précisé les nouvelles règles proposées en zone UA3 correspondant aux OAP entrée du Centre Ville, De gaulle Trotin et De Gaulle/ Fossés.

Le projet présenté n'aurait pas soulevé d'objection de la part des personnes présentes.

2.2. AVIS DES PPA

Conformément à la réglementation, le projet de modification n°2 du PLU a été notifié le 21/12/2016 par le Président du territoire ParisEstMarne§Bois et le Député-Maire de Villiers-sur-Marne au Préfet du Val-de-Marne et aux autres Personnes Publiques Associées.

Les personnes publiques associées avaient trois mois pour formuler leur avis ; à défaut, leur avis est réputé tacitement favorable.

Les réponses figurent dans le tableau ci-dessous.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	date de réception de la réponse (*)	avis		
		favorable	favorable ou sans avis avec recommandations ou remarques	défavorable avec points à modifier
- DRIEA IDF		(x)		
Préfecture Val-de-Marne		(x)		
Conseil régional IDF		(x)		
Conseil départemental 94	2 /02/2017		X (8pages)	
SEDIF	21/02/2017		X (3pages)	
EPAMARNE		(x)		
CCIP Val-de-Marne	24/02/2017		X (1 page)	
Chambre des métiers et de l'artisanat Val-de-Marne		(x)		
SADP du Val-de-Marne		(x)		
UTEA 94		(x)		
SNCF	23/02/2017		X 21 pages dont 14 d'annexes	
RFF		(x)		
RATP-DIT-ADT 94		(x)		
STIF		(x)		
SEMAVIL		(x)		
Ville de Paris		(x)		
Mairie du Plessis-Trévisé		(x)		
Mairie Noisy-le-Grand		(x)		
Mairie de Bry-sur-Marne		(x)		
Syndicat Mixte d'Etudes et de Projets de l'ACTEP		(x)		
TOTAL		20	4	0

(*) L'avis émis après le délai de 3 mois est réputé tacitement favorable. Il est néanmoins analysé dans le présent rapport

(x) Avis favorable tacite (pas de réponse)

Les avis recueillis sont résumés ci-après :

➤ **Conseil départemental du Val-de-Marne :**

Après avoir rappelé les objectifs visés par la modification n°2 du PLU de Villiers-sur-Marne, le Président du Conseil départemental a fait les observations suivantes :

- il note que la stimulation de l'activité économique et le renforcement de l'attractivité urbaine sont menés de front avec 2 OAP (« Frange Nord-Boulevard Méliès » et « Entre deux ferroviaire-Boutareines ») dédiées au développement économique et 2 autres OAP Centre Ville (« De Gaulle/Fossés » et « De gaulle/Trotin ») destinée à assurer le renouvellement urbain et la diversification de l'habitat des secteurs stratégiques du Centre-ville et de l'Entrée de Ville ;

- il demande que soient prises en compte les remarques suivantes :

- notice explicative, page 16, modification du plan de zonage pour la zone 1AUme : il attire l'attention sur **la non conformité avec les hypothèses retenues du tracé de l'emplacement réservé n°7 au bénéfice du département pour la réalisation du projet Altival**. Dans ce cas de figure, il ne sollicite plus l'inscription de cet ER à son bénéfice et invite l'EPT Paris Est Marne et Bois à se tourner vers le STIF ;
- en termes de calendrier, il informe que le tracé stabilisé d'Altival et son boulevard urbain seront déterminés à la fin de l'année 2017 puis soumis à enquête publique et que **l'emprise de l'emplacement réservé pour la voirie et Atival devrait être de 36 mètres**, en cohérence avec le tracé inscrit dans les PLU de Champigny-sur-Marne et de Chennevières-sur-Marne ;
- il demande par ailleurs **la suppression des emplacements réservés n°1 et n°4** inscrits au bénéfice du département avenue André Rouy et rue du Docteur Filloux ;
- dans le cadre des études d'intermodalités sur le futur pôle GPE/SNCF de Bry-Villiers-Champigny, il signale que **les seuls accès à la RD10 actuellement en cours d'analyse sont réservés aux piétons et aux vélos** et qu'il n'est pas envisagé de créer un raccordement routier ; les possibilités d'accès à la gare Bry-Villiers-Champigny seront en revanche liées aux aménagements de la RD10 pour accueillir Altival et les différents modes de déplacements concomitants ;
- OAP Entrée du centre Ville, page 17, Déplacements : 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 préconise **un débit limité à 5l/s/ha** quel que soit l'événement pluvieux et **la déconnexion des pluies courantes** pour retenir les premiers millimètres de pluie et 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^{er} janvier 2019 ; de prendre plus en compte le risque fort de retrait-gonflement en imposant à toute nouvelle construction une étude de vulnérabilité ; d'éloigner les populations des grands axes de circulation pour les préserver de l'air pollué et bruit ; d'exploiter le potentiel géothermique du secteur par mutualisation avec la ville de Bry-sur-Marne dans le cadre de la création de la ZAC Marne Europe.

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

Le Président du SEDIF fait observer que :

- le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure dans la commune de Villiers-sur-Marne mais uniquement des canalisations de transport et de distribution enterrées ;
- le projet de modification n°2 du PLU n'appelle pas d'observations particulières à l'égard de l'équipement du SEDIF .

Il attire toutefois l'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 ; invite donc l'EPT 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 d'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

➤ **CCIP Val-de-Marne**

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

- il souligne l'importance du maintien et du développement de l'activité économique sur le territoire afin de maintenir ses équilibres et note que les modifications du PLU s'inscrivent dans ce sens ;
- il fait observer que suite à la recodification du code de l'urbanisme en 2016, il n'y a 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 ;

Afin de maintenir l'activité strictement commerciale en rez-de-chaussée du centre-ville élargi, 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**

Après avoir fait part de la création du Groupe Public Ferroviaire et précisé sa composition, 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.
- il a noté que les emprises ferroviaires étaient inscrites en zonage environnant (AU,UA, UC et UP) et que les constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité ferroviaire en tant qu'équipements d'intérêt collectif et de services publics étaient bien autorisés conformément à la circulaire du 15 octobre 2004 ;
- il rappelle qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire (Cf. article R111-2 du CU et article L 2231-5 du code des transports) et que toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire doit être avisée qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992, à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

2.3. REPONSES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

Les réponses apportées aux avis recueillis des PPA sont les suivantes :

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

L'EPT 10 et la mairie de Villiers-sur-Marne s'engagent :

- à réécrire l'article X4 conformément à la proposition faite par le conseil général ;
- à corriger sur le plan de zonage l'erreur matérielle concernant l'emplacement réservé n°7 pour la réalisation du projet Altival. Il s'agissait de faire figurer une inscription graphique pour le calcul des gabarits.

Par ailleurs, ils font observer que :

- dès la validation du projet Altival, le Conseil Départemental devra passer par une mise en compatibilité du document d'urbanisme pour ce qui concerne l'ER au Sud des voies ferrées ;
- le Conseil Départemental ne s'est jamais opposé aux ER n°1 et n°4. Si il a récemment émis le souhait, notamment pour la rue du Docteur Fillioux, que ces ER ne soient plus à leur profit, il n'a pas évoqué le fait de les supprimer. L'avenue A. Rouy est une voie départementale et l'ER n°1 qui date du POS a toujours été reconduit dans un souci d'élargissement. L'ER n°4 qui concerne une voirie communale pour laquelle il y a un projet doit être conservé mais au profit de la Commune. Ces 2 emplacements réservés seront mis au profit de la Commune, sans modification de tracé puisqu'il s'agit de réaliser la mise en double sens de la rue du Docteur Fillioux et d'une piste cyclable.

➤ **vis-à-vis de la SNCF**

L'EPT 10 et la mairie de Villiers-sur-Marne s'engagent :

- à procéder à la modification du plan de zonage avec 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, la liaison entre le nouveau quartier Marne Europe et le reste de la commune se fera plus au Nord.

Par ailleurs, ils apportent les précisions suivantes :

- concernant l'ER n°7, il ne s'agit pas d'un ER mais d'une prescription graphique qui permet de réglementer les hauteurs dans une bande inscrite au plan de zonage. En effet, l'ER a en partie été supprimé lors de la DUP du 9 septembre 2016 valant mise en compatibilité du PLU ;
- s'agissant des permis de construire, la SNCF est consultée dès qu'un permis de construire est déposé à proximité des voies de chemin de fer et dès qu'un avis est formulé et envoyé au Service Urbanisme, les prescriptions sont insérées à l'arrêté en son article 2 et doivent être respectées.

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

L'EPT 10 et la commune de Villiers-sur-Marne s'engagent :

- 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)**

Lors de tout dépôt d'une autorisation d'urbanisme de grande ampleur, les permis de construire sont envoyés au SEDIF pour avis.

3. ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

3.1. CONTEXTE ET DEROULEMENT

Située en Île-de-France, au cœur de l'axe Paris – Marne-la-Vallée, au bord du plateau briard, la commune de Villiers-sur-Marne s'étend sur 433 hectares dont 13,4 hectares d'espaces verts publics.

Elle s'articule autour des principaux quartiers suivants :

- Centre-ville
- Les Portes de Villiers
- Les Perroquets
- Le Bois de Gaumont
- Les Hautes Noues
- Les Stades
- Les Ponceaux
- Les Boutareines
- Les Luats
- Le Château.

Elle est bordée :

- au Nord, par la commune de Bry-sur-Marne ;
- à l'Ouest par la commune de Champigny-sur-Marne ;
- à l'Est par la commune de Noisy-le-Grand (93) ;
- au Sud par les communes de Chennevières-sur-Marne et le Plessis-Trévisé.

De 2009 et 2014, la population municipale a connu une progression démographique de 3,5% pour atteindre 28278 habitants (INSEE).

Le rythme d'évolution moyen de + 0,35%/an constaté progresse d'année en année pour se rapprocher de celui du département (+ 0,51%/an). Sa densité actuelle est de 6531habitants/km².

Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle est rattachée avec les communes de Champigny-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne, et Vincennes, à l'Etablissement Public Territorial 10 Paris Est Marne et Bois qui succède aux communautés d'agglomération du Val-de-Marne dont celle de la Vallée de la Marne à laquelle appartenait Villiers-sur-Marne.

Le Plan Local d'Urbanisme de Villiers-sur-Marne en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 août 2013. Depuis, il a fait l'objet de deux modifications actées 25 septembre 2015 et le 17 décembre 2015.

Le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Marne a été agréé par délibération du conseil de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 14 mars 2016.

Le projet arrêté a été soumis à l'avis éventuel des personnes publiques associées (PPA). Les seules à avoir formulé un avis sont :

- le conseil départemental du Val-de-Marne
- la SNCF
- la CCIP Val-de-Marne
- le SDIF

Pour faire suite à ces avis, l'EPT 10 en accord avec la mairie de Villiers-sur-Marne a pris des engagements (repris supra) dans son mémoire en réponse.

3.2. PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne propose les modifications des pièces suivantes du PLU :

1. 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.

2. 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

3. 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

4. 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 :

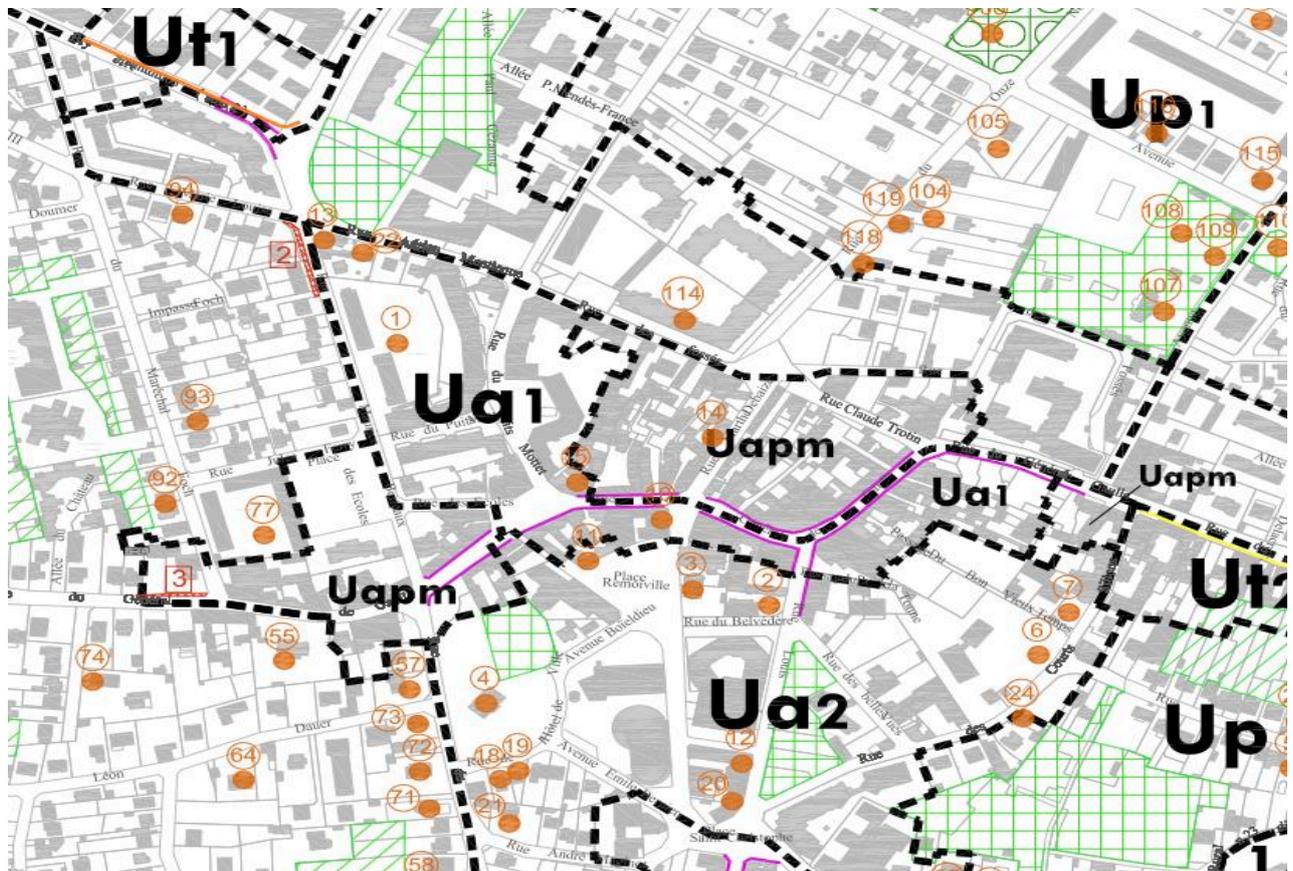
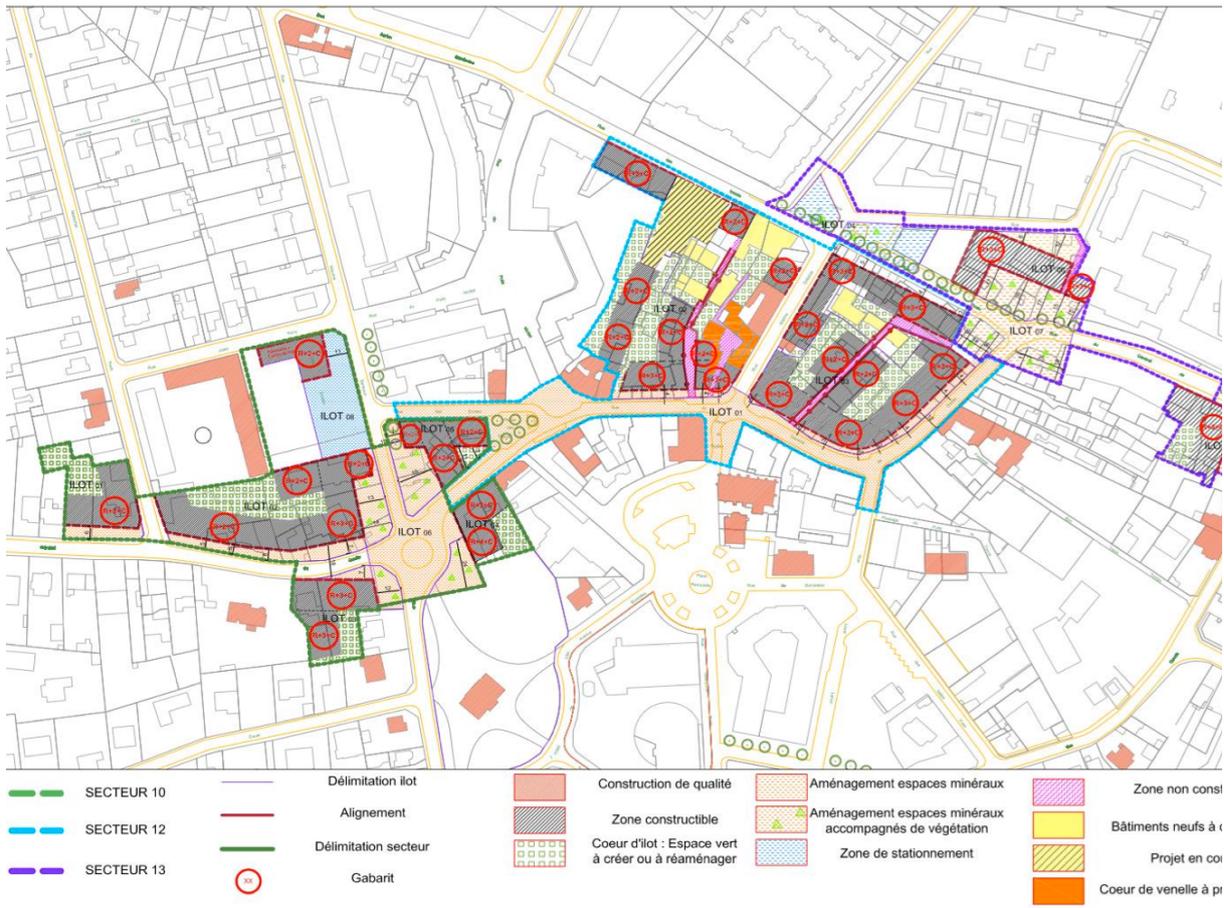
- Les zones UApm renommées Ua3, réglementées et comprenant des OAP
- Les modifications réglementaires portant sur les autres zones : UC, UP, UT
- La mise en compatibilité de la création de la ZAC Marne Europe son changement de zonage au PLU de 2AU en 1AU-ME

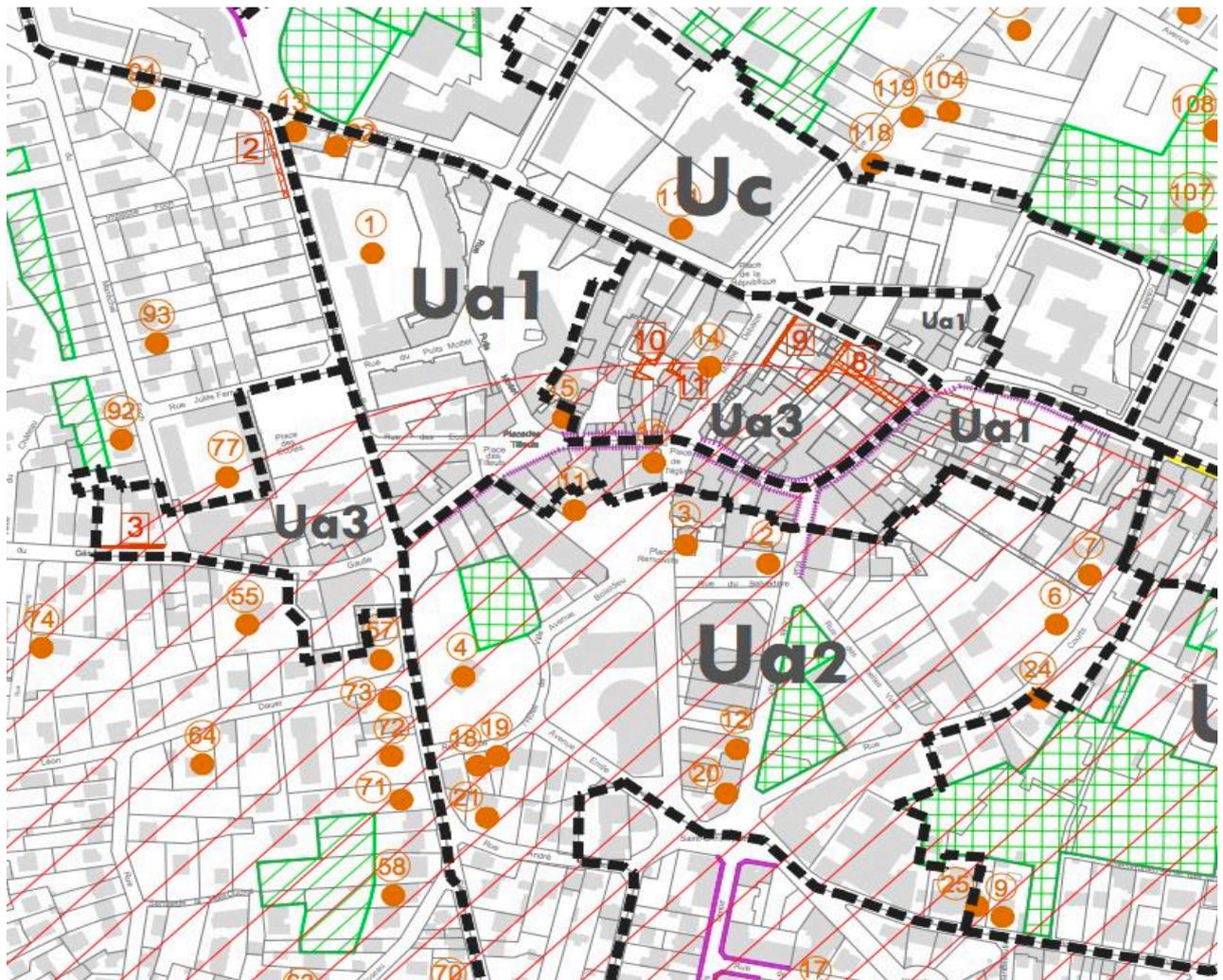
L'objectif de cette modification n°2 est la réalisation d'un règlement simplifié, conforme aux dispositions du PADD et aux documents supra-communaux (SDRIF, PDUIF, etc ...)

3.3. MODIFICATIONS PROPOSÉES

3.3.1. Zones et secteurs

- **Modifications des secteurs Uapm** : il est proposé de remplacer les secteurs Uapm par une zone nommée Ua3 et d'affecter à cette zone des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies par secteur selon les caractéristiques morphologiques de chaque secteur, de l'état actuel du bâti et des dessertes existantes des îlots par les venelles. Les OAP proposent un schéma directeur permettant l'évolution du secteur soit en privilégiant la conservation des venelles et de la trame verte lorsque celles-ci sont pertinentes soit en recomposant la forme urbaine lorsque l'îlot fait l'objet d'un projet opérationnel cohérent avec les objectifs du PADD. Les OAP sont définies par secteur.
- Un règlement pour la zone Ua3 est créé pour permettre l'application des objectifs du PADD et des règles pour cette zone sont rajoutées aux articles 6, 7, 10 et 13 ;
 - Le plan de zonage est modifié, remplaçant les périmètres Uapm par les périmètres Ua3 tout en proposant des ajustements des limites des nouvelles zones Ua3 avec la zone mitoyenne, soit pour absence d'enjeux urbains et de projets, soit parce que l'îlot est en cours de construction. Les règles graphiques concernant la rue du Général De Gaulle sont soit abandonnées, soit reprises partiellement dans les OAP :
 - *passent en zone Ua2* : l'îlot 08 du secteur 13, l'îlot 04 et une partie du parc paysager de l'îlot 06 du secteur 10 ;
 - *passent en zone Ua1* (zone plus adaptée au tissu existant) le secteur 12 en limite Ouest de la zone actuelle Uapm, ainsi que l'îlot 5 du secteur 10 (limites ouest zone actuelle Uapm) ; l'îlot 7 du secteur 13 (limites sud-Est zone actuelle Uapm) ;
 - *passent en zone UC* l'îlot 4 du secteur 13 (limites ouest zone actuelle Uapm)
 - *passent en zone Ua3* les îlots 2, 3 et 8 du secteur 10 , les îlots 2 et 3 du secteur 12 et l'îlot 7 du secteur 13
 - Des OAP sont créés pour les secteurs Ua3 correspondant aux anciens secteurs 10 (îlots 2, 3 et 8), 12 (îlots 2 et 3) et 13 (partiellement îlot 7).





3.3.2. Les dispositions réglementaires

- **Création d'un règlement pour la zone Ua3** pour permettre l'application des objectifs du PADD et des règles pour cette zone sont rajoutées aux articles 6, 7, 10 et 13 ;
- **Renforcement des règles préservant l'échelle et l'homogénéité du quartier résidentiel à dominante pavillonnaire de la zone UP :**
 - **Article 2 :** occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières
Zone UP, a été rajouté : Les programmes de constructions à usage d'habitation ou opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de ne pas dépasser 600m² de surface de plancher
- **Réécriture de certains articles sans modification de leur sens ni objectif**
Une réécriture de certains articles est proposée pour une meilleure compréhension et application des règles permettant la réalisation des objectifs.
 - **Article 1 :** occupations du sol interdites
Zones urbaines du PLU : UA, UT, UC, UT, 1AUH, a été modifié :
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2 ;
- transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

o **Article 2** : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone UX , a été modifié : Les habitations sous réserve qu'elles constituent des programmes de résidences de service telles que les résidences étudiantes, les résidences séniors.

A été supprimé les résidences étudiantes,

o **Article 6** : l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies :

Zone : Ua3, UT, a été modifié : Clarification des débords de façade autorisés, nouvelle écriture proposée.

Tout surplomb de l'emprise publique est autorisé à partir du niveau R+1 et dans une largeur maximale de 60cm par rapport au nu de façade. Au R+1, la saillie autorisée est de 20cm maximum par rapport au nu de façade.

o **Article U7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UT, a été modifié :

En limite de fond de parcelle, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m minimum.

Zone UP, a été modifié :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 8m minimum de la limite de fond de parcelle existante ou à créer en cas de division parcellaire.

o **Article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones : UT, UC , a été rajouté :

Dispositions particulières : - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'a été fixée

Zone UP, a été modifié :

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égal à 8m minimum. Il est exigé une distance minimale entre une construction et une annexe ou entre annexes de 2,50m minimum.

A été supprimé : Il n'est pas exigé de distance minimale entre une construction et une annexe ou entre annexes.

o **Article 11** : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Zone UA, a été modifié : Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre selon le nuancier joint en annexe

A été rajouté :

Chaque façade ne pourra comporter l'emploi de plus de 3 matériaux comme revêtement de façade.

En cas de rénovation de constructions existantes, les matériaux d'origine, de type pierre naturelle, enduits anciens et qui caractérisent l'architecture briarde ou traditionnelle, devront être conservés et mis en valeur par le projet de façade.

A l'exception du secteur Ua3 dans lesquels s'appliquent les règles écrites aux OAP, Les façades des constructions nouvelles sur voies publiques ou privées devront comporter au minimum 30% de pierres de meulière naturelle ou reconstituée : 30% sur chacune des façades.

Zones UA,UP, a été rajouté :

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions d'origine. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés et devront retrouver les caractères de la maison urbaine briarde et traditionnelle: matériaux, proportion, ouvertures, toiture. Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

o **Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Zones UA, UT, UC, UE, UX, a été modifié :

Les dispositions suivantes doivent être respectées pour toute construction nouvelle, extension de construction existante, création de surface de plancher à l'intérieur de volumes existants, réhabilitation de bâti et de tout changement de destination du bâti.

Les obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier inférieur jusqu'au 0,5 compris et à l'entier supérieur au delà. Selon l'exemple suivant: calcul donnant 5,2 places : arrondi à 5 places et 5,7 places arrondi à 6 places.

A été rajouté : Les places de stationnements commandées sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas affectées au même logement.

o **Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Zone UT, été rajouté :

Dans une bande de 5m à compter du fond de parcelle, le terrain sera en pleine terre et comprendra des arbres et des arbustes à raison d'un arbre par 50m² (en plus des arbres exigés ci-dessus).

Zone UP, a été modifié :

Il est imposé de planter un arbre par 100m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur, et un arbre de haute tige par 500m² de superficie totale de terrain, arrondi au nombre supérieur.

A été rajouté : Les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte.

Zone UX, a été rajouté :

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée : voir liste identique aux autres zones

➤ **Transformation de la zone 2AU et de son règlement en zone 1AU-me**

Conformément à l'arrêté préfectoral de création de la ZAC Marne Europe en date du 4 février 2016 et aux avis et conclusions du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU devant prendre en compte la ZAC Marne Europe, la zone 2AU devient la zone 1AU-me avec un règlement tel qu'il a été validé par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 9 septembre 2016 valant mise en compatibilité du PLU.

Le plan de zonage est modifié intégrant un ajustement des limites de zones entre 2AU, UX3 et 1AUX. La mise en compatibilité supprime également une grande partie de l'emplacement réservé n°7 au bénéfice du Département du Val de Marne pour le projet Altival, celui-ci s'inscrivant dans le cadre du projet urbain de Marne Europe.

16 articles de la zone actuelle 2AU ont été modifiés pour devenir la zone 1AU-me :

- **Article 1** : occupations du sol interdites

A été rajouté : Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU-me.2 ;

A été supprimé : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non mentionnées à l'article 2AU.2.

- **Article 2** : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

A été rajouté :

L'implantation ou l'extension de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;

Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;

- **Article 3** : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A été modifié : La voirie doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- toutes voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier ;

- les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de

22m de bordure à bordure. Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que :

- l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

A été rajouté : Les accès piétons

- Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite

- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers cet objectif. Article 4: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement § A été rajouté Assainissement en eaux pluviales L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Pour tout rejet au réseau d'eau pluviale, le débit de fuite sera calculé en fonction du Zonage Pluvial Départementale approuvé en 2014 par rapport à la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Commune, Département) pour préconiser un rejet différent. Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales Réseau d'énergie Lorsqu'il existe un réseau de distribution de chaleur ou de froid au droit du terrain à aménager, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire. Le recours à la géothermie est autorisé.

- o **Article 6 :** l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

A été modifié :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 0,5m

minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

A été rajouté :

Sont admises des saillies en avancée du plan des façades des constructions sur voiries dès lors qu'elles favorisent la composition architecturale des bâtiments à construire et aux conditions suivantes :

- La saillie n'est autorisée qu'à partir du R+2 ;
- La saillie ne doit pas excéder le plan de l'alignement de plus de 1,50 mètre en surplomb de la voie publique. Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés à l'alignement et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

- o **Article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A été rajouté :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et aux services publics.

A été modifié : Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 1m

- o **Article 10** : hauteur maximale des constructions

A été rajouté :

La hauteur maximale des bâtiments est établie à 54 m au faitage ou à l'acrotère sur une largeur de 60 m de part et d'autre du boulevard central figuré au plan, alors que dans le reste de la zone, la hauteur est limitée 35 m.

A été supprimé : Il n'est pas fixé de règle.

- o **Article 12** : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

A été rajouté :

Ecriture identique aux zones urbaines mixtes en adaptant les normes de stationnement à la vocation de la zone :

Destinations et sous - destinations (article R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement
Logements	0,5 place minimum et 2 places maximum par logement
Logements aidés par l'Etat	0,5 place minimum et 1 place maximum par logement
Résidences services étudiantes et séniors	0,5 place maximum par logement
Commerce et Artisanat	La création d'un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher dans un immeuble existant n'est pas soumis à la création de place de stationnement. 1 place de stationnement pour un commerce de moins de 150 m ² de surface de plancher intégré à une construction neuve. 1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher pour les commerces de plus de 150 m ² de surfaces de plancher.
Bureaux et services	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

A été supprimé : Il n'est pas fixé de règle.

o **Article 13** : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

A été rajouté : Les toitures végétalisées seront favorisées pour toute nouvelle construction.

A été supprimé : Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières aux espaces paysagers :

Ce sont des secteurs privés ou publics ayant un impact paysager important. Y sont admis les constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone dans laquelle ils se situent dans la limite de 20% de l'emprise protégée et en tenant compte, dans la mesure du possible des arbres et plantations existantes.

o **Article 16** : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A été rajouté :

Toute construction, faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Répondant à la demande du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Est Marne & Bois enregistrée le 25/11/2016, la Présidente du tribunal administratif de MELUN a procédé le 21/12/2016 à la désignation des commissaires enquêteurs chargés de procéder à l'enquête publique (Cf. copie sous-dossier n°6 procédure d'enquête du dossier d'enquête) :

- Monsieur André DUMONT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Madame Marie-José ALBARET-MADARAC, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

les deux figurant sur les listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur.

A la réception de la décision et conformément aux prescriptions du code de l'environnement (articles L.123-5 et R.123-4), le commissaire enquêteur titulaire a adressé au tribunal administratif de MELUN une déclaration sur l'honneur attestant ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération projetée.

4.2. MODALITÉS D'ENQUÊTE

4.2.1. Entretiens préalables à l'enquête

Après avoir pris contact avec la mairie de Villiers-sur-Marne, le commissaire enquêteur titulaire et sa suppléante ont participé, le jeudi 19 janvier 2017, à une réunion de présentation du projet de modification N°2 du PLU au C.M.A.T de la commune avec :

- Mme Morgane BOULON, Chef du service Droit des Sols/Planification/accueil au service urbanisme de la mairie ;

- une représentante de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne § Bois.

Au cours de cette réunion, ils se sont fait préciser les points importants du projet et ont effectué une visite du centre ville la commune sur lequel portent les principales OAP : De Gaulle/Fossés et De Gaulle/Trotin.

Les modalités d'enquête ont été également définies, en particulier la date limite d'affichage et de publication de l'avis d'enquête, les dates de début et de clôture d'enquête et les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur.

Les dates suivantes ont été retenues :

- période d'enquête du mardi 24 janvier au vendredi 24 février 2017 inclus, soient 32 jours consécutifs ;
- **lundi 9 janvier 2017** : date limite de publication et d'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la ville ;
- **lundi 31 octobre 2016** : date d'ouverture de l'enquête publique ;
- **4 permanences du commissaire enquêteur** :
 - mardi 24 janvier 2017 de 9h00 à 12h00
 - samedi 4 février 2017 de 9h00 à 12h00
 - jeudi 9 février 2016 de 14h00 à 17h00
 - vendredi 24 février 2017 de 14h00 à 17h00
- vendredi 24 février 2017: date de clôture de l'enquête publique ;
- vendredi 3 mars 2017: date limite de notification des observations au pétitionnaire ;
- **15 jours après la notification des observations** : date limite de réponse du pétitionnaire ;
- **27 mars 2017** : date limite de remise du rapport du commissaire enquêteur hors prolongation accordée par le président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne § Bois.

4.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique

A la suite de la désignation du commissaire enquêteur et de la définition des modalités d'enquête, le Président du territoire a prescrit, par arrêté AP N°2016-A-148, l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune (*Cf. copie sous-dossier n°6 procédure d'enquête du dossier d'enquête*).

Dans cet arrêté, il a précisé les conditions de déroulement de l'enquête publique :

- l'objet de l'enquête ;
- la durée et les dates d'ouverture et de clôture d'enquête ;
- les identités du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant désignés par la Présidente du tribunal administratif de Melun ;
- le siège et lieu de l'enquête (C.M.A.T de Villiers-sur-Marne) où le public pourra consulter le dossier d'enquête et formuler par écrit ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ;

- les autres possibilités offertes au public pour formuler ses éventuelles observations :
 - par courrier adressé au commissaire enquêteur (Enquête Publique PLU à la mairie de Villiers-sur-Marne) ;
 - par voie électronique à l'adresse suivante : modificationplu@mairie-villiers94.com) en précisant que les contributions par courrier ou voie électronique devront arriver au plus tard en mairie le 24 février à 12h00 ;
- les horaires d'ouverture au public du C.M.A.T de Villiers-sur-Marne ;
- les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur ;
- les prescriptions de clôture de l'enquête ;
- les conditions de consultation par le public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- la décision que pourra prendre le conseil du territoire aux termes de l'enquête publique.

4.3. PUBLICITÉ D'ENQUÊTE

4.3.1. Affichage légal

L'avis d'ouverture d'enquête publique de format A2 et de couleur jaune (Cf. copie sous-dossier n°6 procédure d'enquête du dossier d'enquête) a été affiché au siège de l'EPT Paris est Marne § Bois, à l'Hôtel de Ville et au C.M.A.T de Villiers-sur-Marne et sur les autres panneaux administratifs de la commune dans les délais prescrits par la réglementation (Cf. attestation de l'exécution de l'affichage du mardi 24 janvier 2017 au vendredi 24 février 2017 inclus en pièce jointe n°1).

4.3.2. Publications légales

L'avis d'enquête publique a été également publié dans les conditions légales et réglementaires dans les journaux locaux choisis par l'EPT Paris Est Marne § Bois et la commune de Villiers-sur-Marne, à savoir « Le Parisien édition 94 et édition nationale » et « Aujourd'hui en France édition nationale » (Cf. sous-dossier n° 9 mesures de publicité du dossier d'enquête).

Les deux insertions ont été réalisées dans les Annonces Judiciaires et Légales de ces journaux le lundi 9 janvier 2017 et le mardi 24 janvier.

4.3.3. Autres formes de publicité

L'avis de l'enquête publique a également été mis en ligne sur le site internet et les tableaux électroniques de la ville de Villiers-sur-Marne.

En outre, des messages électroniques ont été diffusés par la commune pour rappeler aux administrés les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

De l'ensemble des éléments rapportés supra, le commissaire enquêteur peut attester du respect des conditions légales et réglementaires de publicité de l'avis d'enquête.

4.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.4.1. Accueil du public

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, la population de la commune de Villiers-sur-Marne, avisée par les différents supports de publicité, était invitée à prendre connaissance du dossier d'enquête et à formuler ses observations, propositions et contre-propositions sur un des registres d'enquête, mis à leur disposition du mardi 24 janvier au vendredi 24 février 2017 au C.M.A.T de Villiers-sur-Marne ou par voie électronique (article R.123-13 du code de l'environnement) à l'adresse internet précisée supra.

Dès réception, chaque courriel a été agrafé au registre d'enquête.

4.4.2. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré, les permanences aux dates et horaires arrêtés par le Président du territoire Paris Est Marne § Bois, à savoir :

- mardi 24 janvier 2017 de 9h00 à 12h00
- samedi 4 février 2017 de 9h00 à 12h00
- jeudi 9 février 2016 de 14h00 à 17h00
- vendredi 24 février 2017 de 14h00 à 17h00

A la prise de service de sa première permanence, le commissaire enquêteur :

- a ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête ;
- a contrôlé la composition du dossier d'enquête publique ;
- a coté et paraphé toutes les pièces du dossier (Cf. paragraphe I.3.).

A la prise de service de chacune des autres permanences, le commissaire enquêteur :

- s'est informé auprès du service de l'urbanisme de la commune des visites effectuées ;
- a consulté le registre d'enquête pour recueillir les courriers et les éventuelles observations du public ;
- s'est assuré que le dossier d'enquête était complet.

Ces permanences se sont déroulées sans incident et dans des conditions satisfaisantes compte tenu du bon accueil réservé par les personnels de la mairie de Villiers-sur-Marne.

La salle mise à sa disposition du commissaire enquêteur était accessible par tout administré et suffisamment grande pour recevoir le public qui s'est présenté de manière ininterrompue à chacune des permanences.

L'affluence des administrés constatée à chaque séance démontre l'intérêt manifesté par le public pour le projet. Il est toutefois regrettable qu'un trop grand nombre de personnes attende le dernier jour pour se manifester, empêchant le commissaire enquêteur de consacrer à chacun le temps souhaitable.

Le changement de salle opéré lors de la dernière permanence a perturbé un peu son déroulement sans pour autant empêché celles ou ceux qui le souhaitaient d'apporter leurs contributions dans le registre ouvert.

A chacune de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu environ des visiteurs parmi lesquelles figurent les personnes suivantes dont la plupart ont apporté leur contribution.

Lundi 24 janvier 2017 :

- Mme DELAUNAY Virginie, résidant 41, rue du Docteur Fillioux à Villiers-sur-Marne ;

- Mme Claire JENNY DIBILIO, résidant 10, rue Claude Trotin à Villiers-sur-Marne (contributions n°18 et n°19) ;
- M. Alain CRAPART résidant 9, rue Paul Doumer à Villiers-sur-Marne ;
- M. Mathieu PIEPER, demeurant 17, rue de Coeuilly à Villiers-sur-Marne;
- M. Adrien BISTON, représentant les nouveaux constructeurs ;

Samedi 4 février 2017 :

- M. Alain CRAPART résidant 9, rue Paul Doumer à Villiers-sur-Marne ;
- M. Jean-Benoît ROBERT résidant 10, rue du Gal de Gaulle à Villiers-sur-Marne (section E 2543) ;
- M. Clément STUDER, résidant rue du gal Galliéni à Villiers-sur-Marne ;
- M. Robert CICHOSTEPSKI résidant 9, rue Georges à Villiers-sur-Marne;
- M. GIOVANI Romano, demeurant 149, rue du Gal de gaulle à Villiers-sur-Marne;
- M. MASSOT Frédéric, demeurant 10, rue de l'Eglise à Villiers-sur-Marne ;
- M. NETO José, demeurant 27 rue Louis Lenoir à Villiers-sur-Marne ;
- Mme DELHAYE Pascale, demeurant 27, rue du Closeau à Villiers-sur-Marne;
- M. ALONSO Stéphane 6 Chemin des Hauts à Villiers-sur-Marne (observation n°7);
- M. TOULLEC Rémy, demeurant 30, avenue des Mousquetaires à Villiers-sur-Marne ;
- M. BIONDI Pascal demeurant 12, allée de la Justice à Villiers-sur-Marne.

Jeudi 9 juin :

- M. et Mme DA PONTE, demeurant 49, rue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne ;
- M. LOBRY Claude , président du CODEVI, Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants, demeurant 29, rue Louis Lenoir à Villiers-sur-Marne (observations n°3, n°13,14,15 et 27) ;
- M. GRENIER Jacques et Mme SAUVAGE Josette, Groupe local EELV du canton à Villiers-sur-Marne (observations n°10, n°12);
- M. PEYCELON Emmanuel, Gérant et exploitant du Practice de Golf, demeurant 20, rue Jean Jaurès à Villiers-sur-Marne.

Vendredi 24 février 2017

- M. LORRAIN Dominique, demeurant à Villiers-sur-Marne (observation n°16) ;
- Mmes DESVAGES et CHOULOT, demeurant 69 Bis et 69 c, rue du Gal de Gaulle à Villiers-sur-Marne (contribution n°17) ;
- Mme JENNY DIBILIO, demeurant 10, rue Claude Trotin à Villiers-sur-Marne (observation n°18 et n°19) ;
- M. DGGETT Michael, demeurant 19, rue Léon Blum à Villiers-sur-Marne ;
- M. et Mme DA PONTE, demeurant 49, rue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne (observation n°21);
- Mme MILLOT Marielle, représentante de l'association Villiers Commerces (contribution n°22);
- M. GRENIER Jacques et Mme SAUVAGE Josette, Groupe local EELV du canton à Villiers-sur-Marne (contributions n°10, n°12 et n°23);
- M. METTLER, Mme DUBOIS et Mme GASTON de la SCI « Les Trois Villiers » (observation n°24) ;
- M. de MARCO, Mme Gisèle LETERRIER, M. Jean-Pierre TELLIER, copropriétaires au 2 rue Berteaux et au 35-37 rue du général de gaulle à Villiers-sur-Marne et Nadine CHAMBOREDON, née de Marco (contribution n°25).

- Mme Christine BOIS, Présidente de Comité Ecologique pour la Défense de l'Environnement (CEDRE) , 45, avenue du Docteur Schweitzer à La Queue en Brie (contribution n°26) ;
- M. LOBRY Claude , président du CODEVI, Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants, demeurant 29, rue Louis Lenoir à Villiers-sur-Marne (contributions n°3, n°13,14,15 et 27) ;
- M. et Mme BERTIN, résidant 39, rue Lecomte à Villiers-sur-Marne (contribution n°28) ;
- M. et Mme PEREYRA, demeurant 12, rue du Général de Gaulle Villiers-sur-Marne (contribution n°29).

4.4.3. Clôture d'enquête

Le vendredi 24 février 2017, à la fin de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a récupéré le dossier d'enquête, clos et signé les 2 registres d'enquête.

Il a ensuite dressé le procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête (Cf. copie en annexe I) et l'a notifié à M. Jacques Alain Bénisti, Député et Maire de Villiers-sur-Marne, lors d'un entretien à la mairie, le mardi 7 mars 2017 en fin d'après-midi.

Les réponses apportées aux observations par le Président de l'EPT Paris Est Marne § Bois (Cf. copie en annexe II) lui ont été retournées par courriel le vendredi 17 mars 2017 en fin d'après-midi.

A la demande du commissaire enquêteur par lettre en date du 24 mars 2017 (Cf. copie en pièce jointe n°2), le Président de l'EPT 10 lui a accordé un délai supplémentaire de huit jours jusqu'au 3 avril 2017 inclus pour la remise de son rapport et de ses conclusions motivées.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. COURRIERS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

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.

Lors des quatre permanences tenues au siège Centre Municipal Administratif et Technique de la commune, le commissaire enquêteur a eu l'occasion de rencontrer personnellement la plupart des intervenants. Si l'affluence des administrés constatée à chaque séance montre l'intérêt manifesté par le public pour le projet, on peut regretter que leur grand nombre lors de la dernière permanence n'ait pas permis au commissaire enquêteur de leur consacrer le temps souhaité.

Au total, 30 contributions très longues pour certaines, dont une partie sans rapport direct avec la modification N°2 du le PLU et l'objet de l'enquête publique, ont été enregistrées sur les 2 registres d'enquête mis à la disposition du public (Cf. registres d'enquête) :

- 10 ont été consignées sur les registres par les intervenants ;
- 8 ont été remises au commissaire enquêteur et agrafées dans l'un des registres ;

- 10 ont été adressées par courrier électronique et agrafées dans l'un des registres au fur et à mesure de leur réception ;
- 2 LRAR (observations n°20 et n°30) ont été adressées au commissaire enquêteur et réceptionnées à la mairie de Villiers-sur-Marne ;

Chaque contribution, consignée ou agrafée au registre, a été numérotée par le commissaire enquêteur par ordre chronologique de réception.

Sur ces 30 contributions recueillies **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 (intervention n°3) ;
- certaines dispositions du règlement applicables à la zone UP et de nature à contrarier la préservation des quartiers résidentiels (interventions n° 2, 3, 4,5, 6,7, 13, 16, 26 et 28) ;
- certaines mesures prévues dans les OAP, en particulier celles d'Entrée du Centre Ville, De Gaulle/Fortin et De Gaulle/Fossés (interventions n° 2, 4, 16, 17, 18, 19, 22, 25 et 29) ;
- certaines dispositions du règlement applicables à la zone UT (interventions n° 4, 5, 6 , et 7) ;
- la prévention des risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles observations n° 5.1, 6.1 et 7.1) ;
- l'information sur les secteurs délimitant les zones contaminées par les termites sur le territoire de la commune (observations n°5.2., 6.2. et 7.2.) ;
- la contamination du sous-sol de la zone 1AUme et les dispositions du règlement qui lui sont applicables (interventions n° 8, 9, 10, 12 , 14, 15, 23, 26 et 27) ;
- les souhaits de la CCI et 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 (interventions n°20 et 22) ;
- une demande d'un propriétaire d'intégrer sa maison dans la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger (intervention n°21) ;
- trois avis de PPA (SNCF, intervention n°11 ; CCI, intervention n°20 et SEDIF, intervention n°30).

Les observations sont classées par thème dans le tableau suivant et sont reprises à la suite par intervenant :

n° registre /Obs.	THÈME ABORDÉ										
	n°1 (99 obs.)	Rapport présent. Notice Exp.	OAP	Zone UP	Zone UA	Zone UT	Zone 1 AUme	Zonage Règlement	Avis PPA	Class. Maisons au patrimoine	Autre
Obs. 1.1. à 1.5.								X		X	
Obs. 2.1. à 2.5.			X Centre- Ville	X	X			X			
Obs. 3.1. à 3.8.				X				X			
Obs. 4.1. à 4.10.			X Centre- Ville	X	X	X		X			
Obs. 5.1. à 5.14.				X		X		X			
Obs. 6.1. à 6.14.				X		X		X			
Obs. 7.1. à 7.14.				X		X		X			
Obs. 8							X				X
Obs. 9							X				X
Obs. 10							X				X
Obs.11.1. à 11.5.								X	X SNCF		
Obs.12.1. à 12.5.	X						X				X
Obs.13.1. 13.3.				X				X			
Obs.14.1. 14.3.							X				X
Obs.15.1. 15.2.	X						X				X
Obs.16.1. 16.8.	X		X Toutes les 4	X				X			
n°2 (42 obs.)											
Obs.17.			X OAP De Gaulle/ Fossés /Trotin					X			
Obs.18.1 à 18.5			OAP De Gaulle / Trotin					X			
Obs.19.1 à 19.8.	X		X OAP De Gaulle/					X			

		Fossés /Trotin							
Obs.20.1 à 20.3.				X			X	X CCI	
Os.21							X		X
Obs.22.1 à 22.3		X Centre Ville					X		
Obs.23						X			X
Obs.24				X					
Obs.25.1 à 25.3		X Centre Ville					X		
Obs.26.1 à 26.10.	X		X			X	X		X
Obs.27.						X			X
Obs.28.			X				X		
Obs.29.		X Centre Ville							
Obs.30.1 à 30.3								X SEDIF	

Leur contenu est décrit ci-dessous :

- CONTRIBUTION N°1 : FORMULÉE PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE LE VENDREDI 3 FÉVRIER 2017 PAR M. CHRISTIAN FRERRAZ :

1.1. Il considère le projet de règlement de PLU absurde en ce qui concerne les divisions (2 fois hauteur du faitage pour limites séparatives, causant un préjudice financier aux vendeurs dans le besoin (une propriété rapporte plus divisée).

1.2. Il fait remarquer que la ville se doit de créer du logement en préservant une harmonie, à l'aube du grand Paris et que ce qu'il a pu voir de mieux dans ce sens ce sont : 10 à 12 m façade sur rue et 400 m² ; faitage 11m gouttière 8m dans les quartiers résidentiels.

1.3. Le classement des maisons par la ville fait peser un lourd préjudice aux propriétaires qui n'ont pas la possibilité de vendre aux promoteurs qui commencent à les solliciter pour répondre au besoin de logements dans le centre ville.

1.4. Il relève que des contraintes sont imposées (restauration à l'identique) sans aucune aide (soutien, défiscalisation, valorisation) et soulève certaines interrogations : faut-il attendre que ces maisons s'écroulent? Reste-t-il des terrains pour bâtir des résidences de bon standing. ?

1.5. Considérant que Villiers centre doit comprendre le quartier des Chapelles, il propose le réexamen au cas par cas de chaque maison classée et que le nouveau PLU traduise une vision cohérente à plus long terme de la ville.

Réponses de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

1.1 L'article UP8 est modifié, il est ainsi demandé que sur une même unité foncière, les bâtiments devront observer 8m de distance entre chacun. Les divisions ne seront plus subordonnées à la hauteur au faitage.

1.2. La règle de hauteur en zone UP respecte les gabarits des bâtiments situés en zone UP/UP1, ayant une moyenne de 10m de hauteur. Revenir à des hauteurs moindres ne permet pas la surélévation des bâtis existants et donc l'amélioration des biens des propriétaires.

1.3. Les maisons qui ont été répertoriées lors de l'élaboration du PLU lancée en 2009 ont fait l'objet d'une étude menée conjointement entre la Ville, le Conseil en Architecture du Val-de-Marne et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (base Mérimée).

Les maisons répertoriées à Villiers présentent un caractère architectural traditionnel à protéger. Le classement de certaines maisons permet à Villiers-sur-Marne de garder son identité et son charme.

1.4. Les bâtiments qui ont été répertoriés au titre des articles L.151-19 à 23 sont de bonne facture et ne présentent à ce jour aucun risque de péril ou de danger immédiat. Les aides à la rénovation existent et peuvent être demandées auprès des services de l'ANAH ou de l'ADEME. En effet, les aides à la rénovation ne relèvent pas d'un PLU qui est un document de planification et de règles.

1.5. Lorsqu'un projet est prévu sur des bâtiments répertoriés au PLU, un travail est mené en amont de tout dépôt d'une autorisation avec le Service Urbanisme afin de permettre la rénovation, l'extension ou la surélévation du bien tout en préservant la qualité architecturale du bien et en ne la dénaturant pas.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°2 : CONSIGNÉE SUR LE REGISTRE LE SAMEDI 4 FÉVRIER 2017, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, PAR M. JEAN-BENOÎT ROBERT

Il souhaite un changement d'affectation de la zone UP en zone UA pour la parcelle située au 10 rue du Général de Gaulle (section E n°2543 du cadastre) et propose :

2.1. de requalifier cette zone d'entrée de ville sur la portion D203 qui ne s'apparente pas à une zone de type pavillonnaire : passage important de véhicules motorisés 2 et 4 roues, mixité des usages de cet endroit ;

2.2. de permettre une nouvelle construction de type UA avec les nouvelles normes environnementales (liées à l'énergie et à l'acoustique notamment) tout en préservant les espaces verts pour apporter une cohérence d'ensemble ;

2.3. de répondre à la logique d'urbanisme avec le côté pair de la rue du Général de Gaulle permettant des hauteurs de 15 m ;

2.4. de créer une zone UA4 pour préserver des espaces verts en fond de parcelle sur la moitié du terrain et pouvoir construire un ensemble immobilier le long de la rue du Général de Gaulle ;

2.5. dans le cas de constructions en zone UT et UA et en limite de zone UP, de prévoir une requalification de la zone UP en UA4 pour permettre aux habitants de ne pas lancer de recours et de favoriser le dialogue avec les constructeurs. Par cette démarche, les constructeurs pourront acheter les terrains en zone UA4 en étant dans l'obligation de présenter à l'urbanisme un ensemble décroissant vers le secteur pavillonnaire de seulement 9ml de hauteur en limite ou en retrait de 2,5 ml de la nouvelle zone UP requalifiée.

Cette proposition répond à l'évolution de la commune et facilite une transition en douceur entre le pavillonnaire et les nouvelles constructions en UA et UT.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

2.1 Certes, le trafic est en effet dense s'agissant d'un axe permettant la liaison Est-Ouest au sein de la commune mais ses abords restent à dominante pavillonnaire. La Municipalité ne souhaite pas remettre en question pour le moment les limites entre zones UP et zones UT ou UA. Beaucoup de secteurs (Ut) ont été ouverts à une urbanisation plus dense dans le cadre du PLU 2013.

2.2. 2.3 et 2.4. Le passage de la zone Uapm en zone UA3 a très peu bouleversé le plan zonage, or, modifier et passer l'ensemble de l'ilot en zone UA4 ne paraît pas opportun compte tenu du bâti existant. Le réaménagement du côté impair de la rue du Général De Gaulle à compter du n°13 a été réfléchi par rapport à l'état de délabrement avancé du bâti existant, insalubre voir en état de péril, dans un souci de renouvellement urbain. Les espaces verts du côté pair de la rue sont préservés compte tenu de la situation des parcelles en zone UP. En effet, il est impossible de construire dans une bande de 8m comptée à partir du fond de parcelle et l'ensemble des espaces verts doit être de pleine terre. Ainsi, les constructions inférieures à 250 m² de surface de plancher s'implantent au-delà de 5,50m comptés à partir de l'alignement qui permet un dégagement visuel de la rue. Les normes environnementales sont aujourd'hui imposées par la Réglementation Thermique 2012 et seront plus tard renforcées par la RT2020.

Il convient de rappeler que l'objectif du PADD est un équilibre entre densification par opération immobilière et préservation du tissu pavillonnaire et une véritable trame verte nécessaire à la biodiversité en ville.

2.5. Aujourd'hui, le Service Urbanisme s'attache à rencontrer l'ensemble des opérateurs qui souhaitent édifier une construction et rappelle les risques de recours encourus pour tous types de constructions. La Ville est dans un travail d'anticipation des situations litigieuses et travaille à une harmonisation des constructions entre les zones UT et UP. Des règles visant à intégrer des hauteurs décroissantes au voisinage de la zone pavillonnaire existent déjà aux OAP de la zone UA 3 ainsi que dans le règlement de la zone UT. Les secteurs au voisinage de la zone UP sont : le secteur Ua1 nord qui est un secteur trop récent pour être amené à évoluer et Ua2 qui est le centre historique peu évolutif.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées et les justifications des choix effectués par la municipalité apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°3 : COURRIER AGRAFÉ PAGE 6 DU REGISTRE LE JEUDI 9 FÉVRIER, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, PAR M. CLAUDE LOBRY, PRÉSIDENT DU CODEVI, COMITÉ DE DÉFENSE DE VILLIERS-SUR-MARNE ET DE SES HABITANTS, 29 RUE LOUIS LENOIR À VILLIERS-SUR-MARNE .

M. LOBRY :

3.1. fait observer que la modification n°2 du PLU apporte peu de changements à la zone UP et que la principale modification qui fixe la surface plancher des constructions à 600 m² ne résout en rien l'insuffisance et l'illégalité du PLU concernant la protection des zones pavillonnaires de la commune et son incompatibilité avec les orientations du PADD et du rapport de présentation.

3.2. considère qu'il existe une incompatibilité entre le règlement de la zone UP et les orientations du PADD en faisant remarquer que :

- la préservation des quartiers résidentiels (pavillonnaires et espaces verts privés) fixée comme objectif du PADD (axe 2.3, rapport de présentation Tome 2 page 15 et page 20, Tome 1 page 106) n'autorise que les extensions des constructions existantes et l'implantation de nouveaux pavillons ;*
- le règlement de la zone UP, correspondant aux quartiers pavillonnaires, favorise l'apparition d'immeubles collectifs (suppression de l'obligation d'implantation dans une bande de 24 m par rapport à l'alignement ; coefficient d'emprise au sol excessif ; pour les terrains dont l'emprise au sol autorisée de 50% de la superficie de l'unité foncière est atteinte à la date d'approbation du PLU, autorisation d'extension de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU ; hauteur maximale des constructions fixée à 10m autorisant la réalisation d'immeubles de type R+3 ou R+2+combles aménagés ; abaissement de la surface des espaces verts laissés en pleine terre de 40 à 15% de la superficie du terrain) ;*

Afin de préserver les zones pavillonnaires, propose :

3.3. de limiter l'emprise au sol à 40% par rapport de la superficie du terrain en zone UP et à 30% en zone UP1 ;

3.4. de baisser la hauteur maximale de construction à 7,5 m, correspondant à un pavillon d'un étage surmonté de combles aménageables, voire de deux étages ;

3.5. de maintenir la surface des espaces verts laissés en pleine terre de 40% de la superficie du terrain

3.6. de ramener la surface maximale de plancher autorisée à 150 m² pour limiter à environ 450 m² de surface habitable des nouvelles constructions.

Après avoir dressé la liste des permis de construire d'immeubles collectifs délivrés en zone UP durant la période d'avril 2014 à juin 2016 :

3.7. souligne que la modification n°1 du PLU approuvée le 25 septembre 2015 va dans le bon sens dès lors qu'elle tend à corriger le règlement de la zone UP afin d'éviter la réalisation d'opérations immobilières dans le tissu pavillonnaire mais restent insuffisantes au vu des conclusions du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique sur le projet ;

3.8. Conclut que le règlement de la zone UP du PLU reste contraire aux objectifs du PADD malgré la modification n°1 et le projet de modification n°2 et, au nom du CODEVI, demande au commissaire enquêteur de rendre un avis défavorable à la modification n°2 ou de faire des propositions afin de rendre compatible le règlement avec les orientations du PADD.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

3.1. Les règles du PLU sont cohérentes avec le PADD et ne peuvent s'élaborer que dans le respect de la loi ALUR qui vise à une densification de la ville sur elle-même. Les règles du PLU répondent ainsi à l'équilibre entre densification et préservation du tissu pavillonnaire conformément au PADD.

3.2. La zone UP est une zone à dominante pavillonnaire et non exclusivement pavillonnaire. Le rapport de présentation tome 2 précise d'ailleurs que cette zone "comprend des sites pouvant accueillir une densification maîtrisée dans le respect du caractère paysager et pavillonnaire. Afin de garantir son caractère paysager actuel et la bonne insertion volumétrique des nouvelles constructions, des règles limitant la constructibilité de la zone et sa capacité de surface de plancher admissible ont été définies". Tant le PADD que le rapport de présentation n'indiquent que cette zone doit uniquement autoriser la construction de pavillons ou l'extension de pavillons existants.

Ces règles traduisent donc bien une préservation du pavillonnaire de la zone UP. On ne peut que renvoyer le CODEVI aux modifications qui ont été apportées afin notamment de tenir compte de la dominante pavillonnaire de la zone (limitation à 600m² de la surface de plancher pour les programmes de construction ou les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation ; introduction d'une distance minimale fixée à 8m entre les nouvelles constructions et la limite de fond de parcelle ; fixation d'une même distance minimale de 8m en cas de division parcellaire ou encore pour la distance devant séparer deux constructions sur une même propriété ; fixation d'une distance minimale de 2,5m entre une construction et une annexe).

1- La construction d'immeubles collectifs ne peut être interdite par aucun PLU (loi ALUR), les règles de la zone UP/UP1 visent donc à favoriser la bonne intégration de toute construction.

2- Depuis 2013, la bande de constructibilité de 24m qui figurait dans la zone Ue du Plan d'Occupation des Sols a été supprimée. Cependant, la mise en place des secteurs jardins permet toujours de contrôler l'implantation des constructions en privilégiant la conservation des fonds de parcelle.

3- Concernant l'emprise au sol pour les terrains dont cette dernière est déjà atteinte à la date d'approbation du PLU, il s'agit avant tout de permettre aux habitants de réaliser des extensions ou abris de jardins sur des parcelles très petites, comme par exemple dans le quartier des Luats. Cette règle ne s'applique pas aux constructions neuves.

4- La hauteur à 10m est une hauteur moyenne pour la constructions de bâtiments à Villiers. En effet, cette hauteur a été fixée après réalisation d'une étude de terrain sur les hauteurs lors de l'élaboration du PLU.

5- La surface des espaces verts n'est pas modifiée par rapport à la modification simplifiée n°1 du 17/12/2015, elle est toujours de 30% et obligatoirement de pleine terre.

3.3. 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 les objectifs de la loi ALUR et 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. Aussi, il ne sera pas fait droit à cette demande car aucun texte n'impose de limiter l'emprise au sol dans les zones à dominante pavillonnaire. Bien au contraire, les taux de 40% et 30% sont fréquemment retenus dans de telles zones.

3.4. La hauteur proposée ne reflète pas l'existant et la diversité de son architecture. Les règles proposées nuisent à la diversité architecturale, à la bonne intégration des projets et à l'émergence de projet intelligent et bien adapté au contexte bâti.

Abaisser la hauteur des constructions pénaliserait les propriétaires qui souhaitent agrandir ou surélever leur bâtiment existant. Par exemple, dans le Bois Gaumont, il ne serait plus possible de surélever avec une telle règle.

3.5. Cette règle n'est pas modifiée en zone UP1.

3.6. Le seuil a déjà fixé et il ne sera pas diminué.

3.7. 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 de grande ampleur. Les règles de constructibilité sont largement revues à la baisse en secteur UP et UP1 pour éviter les constructions comportant plusieurs logements et notamment la mise en place d'une surface de plancher maximale. Ces règles permettent le respect de la loi ALUR et l'équilibre du paysage urbain de la zone UP/UP1 tout en permettant à chacun de faire évoluer son habitat pour l'adapter à sa composition familiale. Enfin, M. LOBRY reprend, sans la modifier, la critique que CODEVI a formulé dans son recours en abrogation du PLU.

3.8. Au regard des réponses apportées point par point ci-dessus, rien ne permet de démontrer que la modification n°2 rend incompatible le règlement avec le PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les arguments apportés par l'EPT 10 et la mairie pour justifier du règlement de la zone UP et de sa compatibilité avec le PADD sont pertinents. Les règles proposées répondent en effet au but recherché de parvenir à un juste équilibre entre d'une part, les objectifs de la loi ALUR et les orientations du SDRIF en matière de densification urbaine, et d'autre part, la préservation du tissu pavillonnaire. De son point de vue, il n'apparaît pas que les modifications du règlement proposées dans de le projet de modification n°2 du PLU, objet de la présente enquête publique, soit incompatible avec les orientations du PADD.

- CONTRIBUTION N°4 : COURRIER AGRAFÉ PAGE 7 DU REGISTRE LE LUNDI 20 FÉVRIER, EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, PAR M. ET MME BELLAICHE DEMEURANT, 8 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE À VILLIERS-SUR-MARNE .

Dans ce courrier, M. et Mme BELLAICHE formulent les remarques et demandes suivantes :

4.1. il faudrait requalifier la zone d'entrée de ville sur la portion D203 qui ne s'apparente pas à une zone de type pavillonnaire. C'est à cet endroit une zone de passage importante de véhicules motorisés et de mixité urbaine ;

4.2. il faudrait permettre une nouvelle construction de type UA avec les nouvelles normes environnementales en matière d'énergie et d'acoustique tout en préservant les espaces verts ;

4.3. il faudrait maintenir une cohérence urbaine en continuant à construire de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle afin d'éviter des vis à vis depuis un immeuble sur un pavillon ;

4.4. il serait judicieux de créer une zone UA4 dans notre zone pour préserver des espaces verts en fond de parcelle sur la moitié du terrain et pouvoir construire des immeubles collectifs le long de la rue du Général de Gaulle ;

4.5. dans le cas de constructions en zone UT et UA, en limite de zone UP, il est indispensable de prévoir une requalification de la zone UP en UA4 pour permettre aux habitants de ne pas lancer de recours et favoriser le dialogue avec les constructeurs et les services de l'urbanisme.

Par cette démarche, les constructeurs pourront acheter les terrains en zone UA4 pour réaliser bâti décroissant vers le secteur pavillonnaire de seulement 9ml de hauteur en limite ou en retrait de 2,5 ml de la nouvelle zone UP requalifiée.

4.6. il est également indispensable de stopper la dévalorisation des biens en zone UP en prenant en compte le niveau sonore des routes à grande circulation ;

4.7. dans le cas de la création d'une zone UA 4, un compromis pourra être trouvé entre les propriétaires, les services de l'urbanisme et les constructeurs pour créer une urbanisation cohérente dans l'avenir et éviter la dévaluation de nos biens immobiliers ;

4.8. avec l'arrivée du Grand Paris, les pavillons situés sur des axes bruyants pourraient être remplacés par des ensembles immobiliers avec des espaces verts intégrés au bâti existant ;

4.9. tout en préservant le cadre de vie, cette démarche d'urbanisation modérée pourrait engendrer une baisse des impôts locaux ;

4.10. si le tracé du tramway passe par la rue du Général de Gaulle, il convient de prévoir des espaces suffisants pour la circulation des piétons et des vélos.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

4.1 Certes, le trafic est en effet dense s'agissant d'un axe permettant la liaison Est-Ouest au sein de la commune mais ses abords restent à dominante pavillonnaire. La Municipalité ne souhaite pas remettre en question pour le moment les limites entre zones UP et zones UT ou UA. Beaucoup de secteurs (Ut) ont été ouverts à une urbanisation plus dense dans le cadre du PLU 2013.

4.2., 4.3 et 4.4 Le passage de la zone Uapm en zone UA3 a très peu bouleversé le plan zonage, or, modifier et passer l'ensemble de l'îlot en zone UA4 ne paraît pas opportun compte tenu du bâti existant. Le réaménagement du côté impair de la rue du Général De Gaulle à compter du n°13 a été réfléchi par rapport à l'état de délabrement avancé du bâti existant, insalubre voir en état de péril. Les espaces verts du côté pair de la rue sont préservés compte tenu de la situation des parcelles en zone UP. En effet, il est impossible de construire dans une bande de 8m comptée à partir du fond de parcelle et l'ensemble des espaces verts doit être de pleine terre. Ainsi, les constructions inférieures à 250m² de surface de plancher s'implantent au-delà de 5,50m comptés à partir de l'alignement qui permet un dégagement visuel de la rue. Les normes environnementales sont aujourd'hui imposées par la Réglementation Thermique 2012 et seront plus tard renforcées par la RT2020. Il convient de rappeler que l'objectif du PADD est un équilibre entre densification par opération immobilière et préservation du tissu pavillonnaire et une véritable trame verte nécessaire à la biodiversité en ville

4.5. Aujourd'hui, le Service Urbanisme s'attache à rencontrer l'ensemble des opérateurs qui souhaitent édifier une construction et rappelle les risques de recours encourus pour tous types de constructions. La Ville est dans un travail d'anticipation des situations litigieuses et travaille à une harmonisation des constructions entre les zones UT et UP. Des règles visant à intégrer des hauteurs décroissantes au voisinage de la zone pavillonnaire existent déjà aux OAP de la zone UA 3 ainsi que dans le règlement de la zone UT. Les secteurs au voisinage de la zone UP sont: le secteur Ua1 nord qui est un secteur trop récent pour être amené à évoluer et Ua2 qui est le centre historique peu évolutif.

4.6. Les annexes du PLU contiennent les informations relatives au classement sonore des infrastructures terrestres, selon le type de voies. Aussi, chaque constructeur doit se conformer à ces annexes pour son opération, le classement sonore des voies à grande circulation relevant d'une obligation des PLU à les prendre en compte. Ce classement vise à mettre en œuvre des doubles vitrages phoniques

4.7. Chaque projet est travaillé entre le Service Urbanisme et le constructeur pour une urbanisation cohérente, en respect des normes environnementales

4.8. Les zones de densification correspondent à la programmation élaborée par le SDRIF et les services de l'Etat par rapport au projet du Grand Paris. Le PLU est tenu de respecter cette programmation et pourra évoluer par la suite

4.9. Les nouvelles populations qui arrivent permettent de maintenir l'impôt demandé aux villiérains et paieront dans leur majorité l'impôt dans sa globalité. Un tiers des foyers à ce jour paye des impôts, un tiers est dégrèvé, un tiers est exonéré.

4.10. Il n'est pas prévu l'aménagement d'un transport en commun de type tramway. En revanche, dans le cadre de la reconfiguration de la rue du Général De Gaulle, nous serons dans un espace de partage entre les piétons et les véhicules, une zone de rencontre où la priorité sera donnée aux piétons et aux circulations douces.

Les trottoirs de la rue du Gal de Gaulle seront élargis dans le cadre du réaménagement de la rue. La zone de rencontre est par ailleurs un espace prioritaire pour piétons et cycles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées et les justifications des choix effectués par la municipalité apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTIONS N°5, N°6 ET N°7 : FORMULÉES PAR COURRIELS DISTINCTS PAR M. MATHIEU PIEPER, MME VIALLE ET M. STÉPHANE ALONSO, RÉSIDANT RUE DE COEULLY À VILLIERS-SUR-MARNE :

Ils proposent les modifications suivantes au projet de règlement applicable à la zone UT

Préambule (page 36)

5.1., 6.1. et 7.1. Ils font remarquer que cette zone est soumise à un fort aléa des risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles et renvoient aux conseils de construction mis en annexe du règlement ;

5.2., 6.2. et 7.2. Ils demandent de faire apparaître l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2000 délimitant les zones contaminées par les termites sur le territoire de la commune ;

- Article UT1 : occupations du sol interdites (page 36)

5.3., 6.3. et 7.3. Ils considèrent que le fait d'interdire les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage conduit à interdire des immeubles proches en zone UP ;

- Article UT 6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : 6.1. UT1 uniquement (page 40):

5.4., 6.4. et 7.4. Ils demandent à ce que la bande recul comprise entre 3 et 5m soit fixée à 5 m ;

- Article UT 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives: 7.1. UT1 uniquement (page 41) :

5.5., 6.5. et 7.5. Ils demandent à ce que dans tous les cas le retrait soit au minimum de 5m ;

-Article UT 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : 8.1. UT1 uniquement (page 42) :

5.6., 6.6. et 7.6. Ils demandent à supprimer les dispositions particulières et que le retrait soit au minimum :

- de 5m au lieu de 4m entre deux constructions non contiguës, en vue directe et en excluant les annexes ;

- de 4m au lieu de 2,50m entre deux constructions non contiguës, sans vue directe y compris les annexes ;

- Article UT 9 : emprise au sol des constructions : 9.1. UT1 uniquement (page 42) :

5.7., 6.7. et 7.7. Ils demandent à ce que l'emprise au sol des constructions n'exède pas 50% de la superficie foncière ;

- Article UT 10 : hauteur maximale des constructions (page 43) :

-En zone UT1 uniquement :

5.8., 6.8. et 7.8. Ils demandent que la hauteur maximale:

- ne puisse dépasser 8m au lieu de 12m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions nouvelles ;

- ne puisse dépasser 10 m au lieu de 15m au point le plus haut pour les constructions accueillant des services publics ;

-En zone UT2 uniquement :

5.9., 6.9. et 7.9. Ils demandent que la hauteur maximale

- ne puisse dépasser 10m (au lieu de 15m) au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions nouvelles ;

-Dispositions particulières

5.10., 6.10. et 7.10. Lorsque la zone UT est limitrophe avec la zone UP, ils demandent que les constructions ne puissent avoir une hauteur supérieure à 7m (hauteur moyenne d'un pavillon) afin de respecter la transition avec la zone pavillonnaire ;

- Article UT 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (page 46) :

-5.11., 6.11. et 7. 11. En zone UT1 et UT2, ils demandent d'imposer 2 places de stationnement par logement sans abattement.

- Article UP2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

-5.12., 6.12. et 7. 12. ils demandent de supprimer les quatre dernières autorisations d'occupations et utilisations du sol concernant :

- les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express ;
- les 15% de logements sociaux en accession à la propriété fixé pour chaque opération neuve de logements en accession privée, supérieure ou égale à 7 logements ;
- les programmes de constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 600m² de surface de plancher.

- Article UP10 : : hauteur maximale des constructions : ensemble zone UP (page 78) :

-5.13., 6.13. et 7. 13. Ils demandent que la hauteur maximale:

- ne puisse dépasser 7m au lieu de 10m au faîtage pour les constructions nouvelles ;
- ne puisse dépasser 10 m au lieu de 15m au point le plus haut pour les constructions accueillant des services publics ;

-5.14., 6.14. et 7. 14. Ils demandent que ces dispositions s'imposent également aux constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et au réseau de transport public du Grand Paris.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

5.1, 6.1 et 7.1. 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 a 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 et il a été décidé de rajouter en fin de règlement une note sur les conseils de constructions.

5.2, 6.2 et 7.2. La remarque est prise en compte et il est décidé que l'arrêté préfectoral sur les termites est ajouté dans l'arrêté accordant le permis de construire dans la partie "nota"

5.3, 6.3 et 7.3. C'est une interprétation de la règle qui n'est pas fondée. Cette règle permet de négocier une bonne intégration architecturale pour une occupation adéquate.

5.4, 6.4 et 7.4. La règle de recul permet de s'adapter à la diversité des situations. Adopter une seule règle rendrait des terrains inconstructibles par manque de profondeur et nuirait à la cohérence du projet global d'évolution du bâti sur les axes urbains. Le choix de fixer une marge d'implantation entre 3m et 5m permet une liaison entre les zones UA du centre ville et les zones UP/UP1. En effet, en zone UA, les constructions sont obligatoirement implantées à l'alignement et plus on s'éloigne du centre-ville plus le champ visuel, la perception des espaces doit s'élargir.

5.5, 6.5 et 7.5. la modification sera intégrée

5.6, 6.6 et 7.6. la modification sera intégrée pour le premier point

5.7, 6.7 et 7.7. Le choix des emprises au sol permet le projet urbain défini pour les axes d'entrée de ville conformément au PADD. Descendre les emprises au sol à 50% auraient pour résultat de rendre des terrains impropres au projet de densification le long des axes et d'aboutir à une non homogénéité architecturale et urbaine préjudiciable à l'image et à la qualité de la ville.

5.8, 6.8, 7.8. et 5.9, 6.9, 7.9. La zone UT est une zone de transition entre les zones UA du centre-ville et les zones UP. Ainsi, les hauteurs sont dégressives de 15m maximum à 10m selon les zones et la situation sur le territoire communal

5.10, 6.10 et 7.10. La règle de transition entre la zone UT et UP mise au PLU conjuguée aux règles de recul en limite séparative obligent au respect du tissu pavillonnaire avoisinant sachant que de nombreux pavillons atteignent déjà les 10m.

5.11, 6.11 et 7.11. La règle de l'article 12 a été rédigée en conformité avec le PDUIF qui impose un abattement en fonction du positionnement par rapport à un transport en commun. Ainsi, autour de la gare de RER, le périmètre de 500m a été instauré et doit être respecté dans un objectif de diminution du recours à la voiture. Exiger plus de places de stationnement revient à favoriser le recours à la voiture comme mode de déplacement, ce qui est contraire aux évolutions et au respect des règles environnementales contre le réchauffement climatique.

5.12, 6.12 et 7.12.

1- La liste présente à l'article 2 de la zone a été rédigée en relation directe avec l'Etat et la Société du Grand Paris qui nous a demandé d'autoriser les constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express puisque le futur métro passera sur quelques secteurs identifiés au plan de zonage.

2- Concernant le pourcentage obligatoire de 15% de logements en accession sociale, il s'agit là d'une volonté de la ville afin de permettre l'accession à la propriété à des primo-accédants résidant aujourd'hui dans le parc locatif qui ne pourraient pas se permettre l'accession dans une résidence privée.

3- Quant à la limitation de la surface de plancher à 600m² dans la zone UP/UP1, il s'agit avant tout de limiter la constructibilité dans cette zone et notamment les opérations de construction de bâtiments collectifs de grande ampleur.

5.13, 6.13, 7.13 et 5.14, 6.14, et 7.1.4. 1- La hauteur à 10m est une hauteur moyenne pour la constructions de bâtiments à Villiers. En effet, cette hauteur a été fixée après réalisation d'une étude de terrain sur les hauteurs lors de l'élaboration du PLU.

2- La hauteur de 15m pour les services publics ne peut être revue à la baisse compte-tenu de la particularité de la destination. En effet, les règles pour les services publics relèvent de l'intérêt public collectif et non de celui du particulier.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées et les justifications des choix effectués par la municipalité apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur qui prend acte avec satisfaction de l'engagement de EPT 10 et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

- d'intégrer dans les arrêtés de permis de construire l'arrêté préfectoral sur les termites et dans l'attente de la parution du PPRMT (en cours de procédure d'approbation) une note d'attention sur les risques de retrait-gonflement des argiles liés à la nature des sols et sur la nécessité de prendre les mesures constructives adéquates ;
- d'intégrer les propositions concernant les articles UT7 et UT8.

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.

- CONTRIBUTION N°8 : CONSIGNÉE SUR LE REGISTRE LE JEUDI 23 FÉVRIER PAR MME SANDRA MANIEY, M. RICHARD DUMONT ET M. MOHAMED TEM TEM, SALARIÉS DE LA SEPV ET EMPLOYÉS DU PRACTICE DE GOLF DE VILLIERS-SUR-MARNE :

Ils dénoncent les conditions brutales et injustifiées avec lesquelles ils ont été expulsés du site par la police nationale en présence d'un représentant d'EPAMARNE.

Ils ne comprennent pas l'urgence de cette expulsion alors que l'enquête publique sur la modification du PLU n'est pas terminée et qu'il a été démontré que les camions de transport des déblais pouvaient passer entre les CRS de Champigny et la practice de golf.

- CONTRIBUTION N°9 : CONSIGNÉE SUR LE REGISTRE LE JEUDI 23 FÉVRIER PAR MME. ROUSSEAU qui déclare être membre depuis plusieurs années (« du golf ») et solidaire de ce qui arrive aux salariés de la S.E.P.V et désolée d'une telle attitude.

- CONTRIBUTION N°10 : CONSIGNÉE SUR LE REGISTRE LE JEUDI 24 FÉVRIER PAR M. JACQUES GRENIER ET MME JOSETTE SAUVAGE-EELV VILLIERS-SUR-MARNE- qui déclarent être solidaires des salariés de la S.E.P.V en précisant avoir fait part de leurs observations dans le courrier agrafé page 16 du registre.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

L'expulsion de la SEPV a été faite avec l'autorisation du Tribunal de Grande Instance de Meaux (jugement du 22 décembre 2016, immédiatement exécutoire) et sous l'autorité de la Préfecture du Val de Marne. Par ailleurs, la SEPV avait été informée dès le 8 décembre 2015 de la non-reconduction de la convention d'occupation précaire qui la liait avec l'EPAMARNE et qui prenait fin au 1er octobre 2016. La présente enquête publique ne concerne pas la zone 1 AU-me (ZAC MARNE EUROPE), dont les règles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 valant DUP et mettant en compatibilité le PLU, et sont d'ores-et-déjà opposables. La présente modification, s'agissant de la ZAC MARNE EUROPE n'a pour objet qu'une mise à jour des annexes. La zone 1 AU-me n'est pas modifiée par la présente procédure de modification.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations formulées par les intervenants ne concernent pas l'objet de l'enquête et la réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°11 : COURRIEL ADRESSÉ LE 23 FÉVRIER PAR M. BERNICHI ABDELAZIZ CHARGÉ D'URBANISME À LA SNCF QUI ADRESSE L'AVIS DE LA SNCF SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU (6 PAGES +2 ANNEXES 15 PAGES).

Après avoir fait part de la création du Groupe Public Ferroviaire et précisé sa composition, il fait part dans ce courriel des remarques suivantes :

-11.1. Il précise les emprises des lignes ferroviaires qui traversent le territoire de la commune de Villiers-sur-Marne et demande à ce qu'elles 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 » ;

-11.2. 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 ;

-11.3. 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.

-11.4. Il a noté que les emprises ferroviaires étaient inscrites en zonage environnant (AU,UA, UC et UP) et que les constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité ferroviaire en tant qu'équipements d'intérêt collectif et de services publics étaient bien autorisés conformément à la circulaire du 15 octobre 2004 ;

-11.5. Il rappelle qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire (Cf. article R111-2 du CU et article L 2231-5 du code des transports) et que toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire doit être avisée qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992, à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

11.1 et 11.2. Nous allons procéder à la modification du plan de zonage avec la servitude liée à la présence de chemin de fer et insérer dans les annexes du PLU la fiche T1 et son annexe s'imposant aux constructions en limite des voies de chemin de fer.

11.3. L'ER n°5 va être supprimé. La liaison entre le nouveau quartier Marne Europe et le reste de la commune se fera plus au Nord. Concernant l'ER n°7, il n'y a pas de sujet, il ne s'agit pas d'un ER mais d'une prescription graphique qui permet de réglementer les hauteurs dans une bande inscrite

au plan de zonage. En effet, l'ER a en partie été supprimé lors de la DUP du 9 septembre 2016 valant mise en compatibilité du PLU.

11.4. N'appelle pas de réponse. Confirme la bonne rédaction du PLU.

11.5. La SNCF est consultée dès qu'un permis de construire est déposé à proximité des voies de chemin de fer. Quand leur avis est formulé et envoyé au Service Urbanisme qui gère le permis de construire, les prescriptions sont insérées à l'arrêté en son article 2 et doivent être respectées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur qui prend acte des engagements de l'EPT 10 et de la commune à satisfaire les demandes de modifications réalisables de la SNCF.

- CONTRIBUTION N°12 : COURRIEL ADRESSÉ LE 23 FÉVRIER AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR M. JACQUES GRENIER, CORESPONSABLE DU GROUPE LOCAL EELV DU CANTON DE VILLIERS-SUR-MARNE.

-12.1 : il fait part de la vive protestation du Groupe local EELV qui considère comme une parodie de concertation l'enquête publique relative au modificatif n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne, en raison d'un commencement d'exécution d'opérations et de travaux qui ne pourront pas légalement être autorisés avant la clôture de ladite enquête, la remise de votre rapport au Président de PEMB, le vote dudit modificatif n°2 éventuellement amendé par le Conseil de territoire suite à vos conclusions, et l'expiration du délai de recours des tiers, soit un délai minimum d'au moins 3 à 4 mois.

Compte-tenu des derniers événements relatés ci-après, le Groupe local EELV s'interroge sur l'opportunité de déposer comme prévu une contribution à l'enquête publique.

-12.2. il signale que le sous-sol du Golf de Villiers est gravement pollué et qu'il y a urgence à surseoir à créer une zone 1AUme au titre de la mise en conformité du PLU avec la ZAC Marne Europe ;

-12.3. avant tout examen du projet de zone 1AUme, il demande :

- la réalisation contradictoire de sondages pour évaluer précisément la nature et la dangerosité du sous-sol ;

- si le projet d'aménagement de la ZAC est confirmé, l'enlèvement des terres polluées avec toutes les précautions nécessaires pour empêcher tout risque de contamination, même accidentel, de la population villiéraine

- la mise en œuvre du principe de précaution soit à chaque étape réalisée de manière contradictoire et transparente.

-12.4. il fait part de sa rencontre le 9 février sur le lieu de la permanence avec M. Emmanuel PEYCELON, gérant de la Société d'Exploitation du Practice de Villiers-sur-Marne, avoir visité le site et avoir pris connaissance de documents et articles qui l'avaient convaincu que sous la terre végétale du practice de Golf il y avait environ 500.000 m³ de gravats et déchets divers mêlant blocs de béton, ferrailles diverses, bidons de peinture et solvants toxiques, plaques de fibrociment contenant de l'amiante et d'autres matériaux non identifiés potentiellement dangereux pour la santé de la population ;

-12.5. il dénonce les conditions d'expulsion de la Société d'Exploitation du Practice et du lancement des « travaux de sécurisation » sur le site.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

12.1 Sans objet

12.2.,12.3 et 12.4. La présente enquête publique ne concerne pas la zone 1 AU-me (ZAC MARNE EUROPE), dont les règles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 valant DUP et mettant en compatibilité le PLU, et sont d'ores-et-déjà opposables. La présente modification, s'agissant de la ZAC MARNE EUROPE n'a pour objet qu'une mise à jour des annexes. La zone 1 AU-me n'est pas modifiée par la présente procédure de modification.

S'agissant de la prétendue pollution du terrain, des sondages sont engagés sur le terrain de l'ancien practice de Golf après la reprise en jouissance précisément pour apprécier l'état du sous-sol.

12.5. CF réponse aux contributions n° 8, 9 et 10

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations formulées par l'intervenant ne concernent pas directement l'objet de l'enquête et les réponses apportées apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°13 : CONTRIBUTION N°2 ADRESSÉE PAR COURRIEL LE 23 FÉVRIER AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR M. CLAUDE LOBRY, PRÉSIDENT DU CODEVI.

Dans ce courriel M. LOBRY fait les remarques suivantes :

- Article UP2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

-13.1. S'agissant de la disposition autorisant les programmes de construction ou opérations d'aménagement à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 600m² de surface de plancher, il indique que cette mesure va dans le bon sens ;

-13.2. Il fait part des réponses de l'avocat de l'association qui sur la base de la jurisprudence du conseil d'Etat fait savoir qu'une limitation de surface de construction doit être justifiée par des motifs d'urbanisme et qu'en l'espèce il ressort de la notice de présentation de la modification n°2 du PLU que cette disposition a pour objet de préserver l'échelle et l'homogénéité du quartier résidentiel à dominante pavillonnaire de la zone Up. Cette modification s'inscrit donc dans l'objectif du PADD de préserver les quartiers résidentiels ;

- 13.3. Il conclut en indiquant que l'interdiction de réaliser des opérations de logement de plus de 600m² de surface de plancher semble légalement possible sur le fondement de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

13.1 Cette remarque valide le projet de modification proposé par la Ville.

13.2 Cette remarque valide le projet de modification proposé par la Ville.

13.3. Cette remarque valide le projet de modification proposé par la Ville.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°14 : CONTRIBUTION N°3 (5 PAGES DONT 2 ANNEXES DE 4 PAGES) ADRESSÉE PAR COURRIEL LE 24 FÉVRIER AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR M. CLAUDE LOBRY, PRÉSIDENT DU CODEVI.

Dans ce courriel M. LOBRY rappelle les conditions de la création de la ZAC Marne Europe en faisant les remarques suivantes :

-14.1. Il considère que de nombreuses informations concernant la pollution du site de la ZAC Marne Europe n'auraient pas été portés à la connaissance du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique et que la DUP doit être remise en cause ;

-14.2. Il appuie sa demande en faisant état de l'existence d'une décharge publique sur la majeure partie de la ZAC, la minoration de l'ampleur de la pollution du sol, les résultats des sondages effectués sur le practice, les remblais de toutes sortes à cribler et trier avant évacuation en ISDI ou ISDND ;

-14.3. En conclusion, il dénonce la précédente enquête publique et refuse la création de la zone 1AU-me.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

La présente enquête publique ne concerne pas la zone 1 AU-me (ZAC MARNE EUROPE), dont les règles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 valant DUP et mettant en compatibilité le PLU, et sont d'ores-et-déjà opposables. La présente modification, s'agissant de la ZAC MARNE EUROPE n'a pour objet qu'une mise à jour des annexes. La zone 1 AU-me n'est pas modifiée par la présente procédure de modification. S'agissant de la prétendue pollution du terrain, des sondages sont engagés sur le terrain de l'ancien practice de Golf après la reprise en jouissance précisément pour apprécier l'état du sous-sol.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations formulées par l'intervenant ne concernent pas directement l'objet de l'enquête et les réponses apportées par l'EPT 10 apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°15 : CONTRIBUTION N°4 ADRESSÉE PAR COURRIEL LE 24 FÉVRIER AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR M. CLAUDE LOBRY, PRÉSIDENT DU CODEVI.

Dans ce courriel M. LOBRY conteste la DUP du Préfet en date du 9 septembre en faisant les remarques suivantes :

-15.1. il fait observer que EPAMARNE ne connaît pas la nature exacte des déchets enfouis sous le Golf de Villiers s'appuyant sur deux articles de presse en date du 17 février 2017 et du 24 février 2017 publiés par le blog 94 citoyens joints à son courriel ;

-15.2. il considère que les informations contenues dans ces deux articles démontrent que des faits importants ont été cachés lors de l'enquête publique qui a abouti à la DUP ; dénonce la précédente enquête publique ; refuse la création de la zone 1AUme et l'intégration de la mise en compatibilité de la ZAC Marne Europe avec le PLU.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

La présente enquête publique ne concerne pas la zone 1 AU-me (ZAC MARNE EUROPE), dont les règles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 valant DUP et mettant en compatibilité le PLU, et sont d'ores-et-déjà opposables. La présente modification, s'agissant de la ZAC MARNE EUROPE n'a pour objet qu'une mise à jour des annexes. La zone 1 AU-me n'est pas modifiée par la présente procédure de modification. S'agissant de la prétendue pollution du terrain, des sondages sont engagés sur le terrain de l'ancien practice de Golf après la reprise en jouissance précisément pour apprécier l'état du sous-sol.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations formulées par l'intervenant ne concernent pas directement l'objet de l'enquête et les réponses apportées par l'EPT 10 et la mairie de Villiers-sur-Marne apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°16 : CONTRIBUTION ADRESSÉE PAR COURRIEL LE 24 FÉVRIER AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR M. DOMINIQUE LORRAIN, VILLIÉRAIN DEPUIS 1978 , DIRECTEUR (ÉM.) DE RECHERCHE AU CNRS.

Dans ce courriel M. LORRAIN fait les remarques suivantes :

-16.1. Il fait observer que contrairement aux engagements pris à l'occasion de l'élaboration du PADD du PLU, la densification accélérée se traduit en de nombreux cas par le remplacement des fonds de parcelle en pleine terre par des structures en béton (pour parking) recouvertes d'une mince couche de terre rapportée qui ne permettra pas la plantation d'arbres de haute tige ;

-16.2. Il fait observer que la modification n°1 fortement contestée par les habitants qui prévoyait de mieux préserver certains quartiers, ouvrirait d'autres parcelles, des terrains communaux jusqu'alors préservés, à l'urbanisation ;

-16.3. concernant le projet de modification n°2, il remet en cause le scénario de construction de 160 logements/an qui porterait la population à 31500 habitants en 2025 (rapport de présentation justifications de choix retenus p.9) en s'appuyant sur l'enquête qu'il a conduite sur les quartiers les plus concernés par des opérations de densification (Cf tableau joint). Il considère avec certitude que 1709 logements vont être mis sur le marché durant la période de 2017 à 2019, auxquelles vont s'ajouter une partie des 531 opérations encore à l'étude ou en négociation amiable, une partie des 281 faisant l'objet de recours et les constructions engagées dans les quartiers non pris en compte dans l'étude ; ce qui portera vraisemblablement ce nombre à 2450 logements et se traduira par une augmentation de 5900 habitants de la population qui atteindra 34000 habitants fin 2019, avec en perspective 2020-2022 la création de la ZAC Marne Europe et son objectif global de 1000 logements dont 600 sur Villiers-sur-Marne.

En conséquence, il considère que les analyses qui fondent la demande de modification n°2 sont totalement décalées par rapport à la réalité, le nombre de logements construits sur la période de 2017-2019 est 5 fois supérieur à l'objectif affiché et que pour tenir deux objectifs a priori contradictoires, il faut sortir d'un

urbanisme de la parcelle et de l'opération en intégrant les impacts en amont et négocier les permis de construire en ce sens.

-16.4. S'agissant de l'OAP France Nord, il demande si une analyse avantages : coûts sur le déplacement probable du boulevard Méliès et si la demande de marché du nouveau pôle urbain Marne Europe est assez grande pour intégrer les deux opérations en même temps ?

-16.5. S'agissant de l'OAP Boutaraine, il estime que cet espace mériterait d'être repris et demande si il est prévu d'articuler le voie douce au quartier Marne Europe et sa gare à la gare RERE E ?

-16.6. S'agissant de l'OAP de Gaulle et de l'OAP Trotin, il considère que cette reprise est nécessaire mais demande des précisions sur les modalités d'action, si le programme est imposé ou si il s'appuie sur les propriétaires par des incitations ?

-16.7. S'agissant de l'OAP Centre Ville, il considère que l'entrée de ville correspond plutôt au boulevard Friedberg, après la sortie d'autoroute A4 et propose d'intégrer l'hôtel de ville qui n'est plus fonctionnelle dans l'opération de structuration de l'espace autour de la mairie. Par ailleurs il fait observer que la modification n°2 fait l'impasse sur le stationnement ou fixe des ratios minimum par logement bien trop faibles pour éviter un report sur la voirie ;

-16.8. En conclusion, il fait observer que :

- les opérations de construction engagent sur long terme et qu'il vaut mieux bien préparer les décisions car les choix faits sont irréversibles pour plusieurs générations ;
- depuis 2013, une frénésie de construction s'est emparée de la commune ;
- le PLU et la modification n°2 ne traitent pas du programme ANRU des Hautes Noues, ni du futur quartier Marne Europe qui sont des opérations très importantes et qu'il conviendrait de prévoir des passerelles entre ces deux opérations et le reste de la ville pour appréhender les impacts sur le parc de logements, sur les mobilités et sur la consommation des espaces verts ;
- les propositions qui sont faites dans la présente modification n°2 du PLU et ses 4 OAP doivent être mises en œuvre sous réserve des ajustements proposés supra ;
- les déclassements de parcelles (telles la zone UC Nord) doivent être suspendus.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

16.1 La construction de dalles de béton en fond de parcelle n'est pas autorisée si le pourcentage d'espaces verts de pleine terre n'est pas respecté. De plus, suite à la modification n°1 du PLU le 25/09/2015, suite aux observations du commissaire-enquêteur, des secteurs jardins limitant la constructibilité ont été rajoutés sur l'ensemble du territoire villiérais et notamment dans le quartier des Stades.

16.2. Lors de la modification n°1, aucune modification de zonage n'a été effectuée concernant les terrains appartenant à la commune puisque la commune a suivi l'avis du commissaire-enquêteur sur le fait de ne pas supprimer les 2 secteurs parcs : parc du 11/11/1918 et pour partie celui situé boulevard de Friedberg en face du bâtiment L'Escale.

16.3. Villiers-sur-Marne répond aux obligations demandées par l'Etat. A savoir, la construction de 160 logements par an minimum.

16.4. Relève de la ZAC et non du PLU

16.5. Les études de conception sont poursuivies dans le cadre de l'aménagement.

16.6. Les OAP sont des orientations, elles indiquent la volonté d'aménagement de la commune pour certains secteurs. Elles peuvent définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. L'objectif d'une OAP est donc de définir des actions ou des opérations qui concernant l'aménagement. Ainsi, les actions ne sont pas imposées aux propriétaires mais permettent de les orienter dans leurs choix lors d'une rénovation ou d'une réhabilitation et permet également de cadrer les promoteurs immobiliers en cas de démolition/reconstruction. En conclusion, seule une ZAC oblige à un programme en milieu existant.

16.7. 1- Le boulevard de Friedberg correspond à l'entrée de ville et non à l'entrée du centre ville. Concernant la volonté d'intégrer la mairie dans l'OAP, il ne sera pas donné suite .

2- La modification n°2 ne fait pas impasse sur le stationnement, ce dernier a déjà été réglementé lors de la modification n°1 et la modification simplifiée n°1 pour une mise en compatibilité avec le PDUIF qui vise une diminution du stationnement dans un périmètre de 500m autour d'un transport en commun.

16.8. Le programme de rénovation urbain dans le quartier des Hautes Noues et le futur quartier Marne Europe ne sont pas des quartiers indépendants par rapport au reste du territoire communal. Lors de l'élaboration du PLU, qui a débuté en 2009, ces 2 quartiers ont été largement intégrés au diagnostic communal en ce qui concerne la construction de logements neufs, les mobilités et la consommation d'espaces verts. Aujourd'hui, la commune travaille en étroite collaboration avec l'Epamarne sur la question de la mobilité et notamment le lien qui sera fait entre le futur quartier Marne Europe et le reste de la commune. Les opérations ANRU des Hautes Noues et Marne Europe ont chacune à des époques différentes fait preuve d'une recherche de passerelles avec le reste de la Ville : Pour le programme ANRU, la volonté affichée de désenclavement traduite par la création de rues à travers le quartier jusque là fermé sur lui-même, la construction d'écoles, motivée par la refonte de la carte scolaire associant quartier des Hautes Noues et quartiers périphériques ou encore la programmation de logements en accession sont autant de preuves. Pour le quartier Marne Europe, les enjeux de mobilité (Gare, Altival, restructuration du réseau de bus) de mixité fonctionnelle (éviter de créer un quartier de bureau opposé au reste de la Ville, réservé à l'habitat) et de création d'espaces verts publics (le jardin métropolitain) sont au cœur des réflexions.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées pour justifier des choix opérés par l'EPT 10 et la commune apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur qui appelle néanmoins l'attention du pétitionnaire sur la nécessité de maîtriser la densification pour répondre au souhait de nombre d'intervenants de pas affecter trop fortement l'identité urbaine de la commune.

- CONTRIBUTION N°17 : CONSIGNÉE LE 24 FÉVRIER EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR MMES DESVAGES ET CHOULOT RÉSIDANT 69B ET 69 C RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE À VILLIERS-SUR-MARNE).

Ils déclarent s'opposer à l'appropriation de leur cour commune et leur allée qui a toujours été privée et fermée avec accès direct à leurs maisons et terrains.

Ils craignent l'instauration d'un climat d'insécurité favorisant les cambriolages et trafics en tous genres, particulièrement la nuit.

Ils déplorent l'abaissement sans justification du trottoir devant leur porche, générant le stationnement des véhicules qui empêchent le passage des piétons et l'accès à leurs domiciles.

Ils font observer que l'axe Nord-Sud est parfaitement rempli par la rue Marthe Debaize.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

OAP De Gaulle/Fossés: il n'est pas question de rendre cette venelle publique, la ville ne souhaite pas l'acquérir dans sa partie Sud. Cependant, à terme, elle permettra de créer une liaison entre les autres venelles de cet îlot. Cette venelle est inscrite en vert sur le plan d'OAP ce qui signifie qu'elle est à préserver ou à recréer. Au Nord, un emplacement réservé n°9, prévoit un futur passage donnant accès sur la rue Fossés. Il s'agit là d'une intention, un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est acquis que lorsque le propriétaire décide de vendre son bien ou met en demeure la Commune d'acquérir cette partie du terrain. L'abaissé de trottoir correspondant à l'entrée charretière de la venelle existe déjà.

En ce sens le projet de réaménagement de la rue de Gaulle ne modifie en rien les conditions d'accès ou de stationnement au droit de l'entrée. Le projet ne se limite par ailleurs qu'aux emprises publiques. La barrière de stationnement rabattable existante, installée dans le domaine privé ne sera donc pas concernée par le projet. Quant aux conditions d'accès au piétons, il est rappelé que le projet vise justement à offrir aux piétons les meilleures conditions de circulation et d'appropriation

du domaine public.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°18 : COURRIER (7 PAGES DONT 4 ANNEXES) REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 24 FÉVRIER 2017 PAR MME CLAIRE JENNY ET PASCAL DIBILIO RÉSIDANT 10 RUE CLAUDE TROTIN À VILLIERS-SUR-MARNE.

Dans leur courrier agrafé page 3 du 2^{ème} registre, ils font part des observations suivantes :

- **18.1.** *Concernant le secteur du Centre-Ville, ils tiennent à saluer les modifications proposées qui correspondent globalement à ce qu'ils ambitionnent pour leur quartier (respecter le caractère patrimonial, préserver les bâtis existants et valoriser les cœurs de venelles) ;*
- **18.2.** *Ils font remarquer que la venelle à recréer se trouve sur la parcelle AP 100 qui est leur propriété (Cf. copie du cadastre annexe 1 page 4) et demande que :*
 - *la commune sollicite leur accord avant la réalisation des travaux ;*
 - *le tracé exact de leur parcelle apparaisse précisément sur l'ensemble des documents graphiques où elle figure (Cf. annexe 2, page 5).*
- **18.3.** *Ils font remarquer que les propositions d'aménagement de la cour des Meuniers (cadastrée AP 100 et leur propriété) leur ferait perdre les possibilités de parking et de stockage qu'ils avaient jugées primordiales lors de l'achat de leur bien pour répondre à leurs besoins personnel et professionnel. En conséquence, ils demandent :*
 - *à disposer d'un accès à leur garage (reconnu comme tel au cadastre) et d'un espace suffisant pour permettre les manœuvres nécessaires à l'accès à leur garage ;*
 - *à conserver leur espace de stationnement privatif pour leurs véhicules personnels (Cf. espace A sur le plan annexé page 6) ou se voir octroyer un nouvel espace de stationnement privatif en contrepartie de la perte de leur espace au sein de la cour des Meuniers ;*
 - *que la Cour des Meuniers qui est leur propriété ne devienne pas un espace public (parking espace, placette urbaine, espace vert, zone piétonne) car c'est un lieu carrossé de passage et d'accès à leurs biens ;*
- **18.4.** *Inquiets des nuisances que cette mesure pourrait entraîner pour les riverains, ils font part de leur désaccord au projet de rendre les venelles uniquement piétonnières ;*
- **18.5.** *Dans un des deux plans « OAP De Gaulle /Trotin » en page 15 du document Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)- Dossier modification n°2, il font observer que leur bien cadastré AP 93 n'est pas à considérer comme un « bâtiment en mauvais état à démolir » mais comme un garage qui a besoin d'un rafraichissement et demande qu'il soit retiré de la liste, d'autant que certains bâtiments à usage d'habitation du même secteur qui devraient l'être n'y figurent pas (Cf. annexe 4 page 7).b*

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

18.1 Cette remarque valide le projet de modification proposé par la Ville.

18.2. 1- Les travaux sur la parcelle AP 100 ne seront réalisés que lorsque la commune aura acquis cette parcelle.

2- Les contours de la parcelle AP100 seront modifiés sur l'OAP, à l'arrière des 2 bâtiments en rouge que la commune doit démolir et englobera les espaces verts.

18.3. L'inscription au PLU d'un ER est motivée par l'objectif de la municipalité de créer un espace public d'intérêt général. La ville n'a pas vocation à acquérir un foncier pour le mettre à la disposition des riverains pour un usage privatif.

La définition plus précise de l'emprise à acquérir par la ville et du projet fera l'objet d'une concertation spécifique ultérieure avec les propriétaires riverains. La mise en place d'un emplacement réservé ne veut pas dire expropriation du bien par la commune. Comme il est rappelé dans la réponse à la contribution n°17, un terrain grevé d'un emplacement réservé n'est acquis que

lorsque le propriétaire décide de vendre son bien ou met en demeure la commune d'acquiescer cette partie du terrain.

18.4. La ville a bien pris en considération les contraintes des riverains (desserte automobile des habitations via les venelles). Les OAP montrent donc bien que la circulation automobile reste possible tant que la venelle est assez large. Certains tronçons seront bloqués à la circulation pour éviter les "shunts" automobiles de la Rue De Gaulle via les venelles.

18.5. La légende mise est " bâtiment en mauvais état à démolir ou à rénover" . Le pétitionnaire reconnaît qu'il a besoin d'un rafraîchissement, on dira donc qu'il est à rénover. La légende est donc justifiée

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées et les justifications des choix effectués par l'EPT 10 apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur qui prend acte de la prise en compte de la demande de modification des contours de la parcelle appartenant aux intervenants.

- CONTRIBUTION N°19 : COURRIER (2 PAGES) REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 24 FÉVRIER 2017 PAR MME CLAIRE JENNY AU NOM DE L'ASSOCIATION DE DÉFENSE DU PATRIMOINE ET DU CADRE DE VIE DE VILLIERS-SUR-MARNE (ADPCVV).

Dans ce courrier agrafé page 4 du registre n°2, l'ADPCVV fait les observations suivantes :

- **19.1.** . *Concernant le secteur du Centre-Ville, les modifications apportées au PLU intégrant la sauvegarde de son caractère patrimonial avec la préservation des bâtis existants et la valorisation des venelles sont jugées positives par les habitants concernés mais nécessitent certains ajustements pour ne pas avoir d'impact négatif sur la valeur des biens et la sécurité ;*
- **19.2.** *Concernant l'usage des venelles l'ADPCVV, demande que des précisions soient apportées dans le document de présentation sur la gestion du caractère privatif et public des venelles (fermetures de nuit assurées par les agents municipaux, caméras de surveillance) et sur les dispositifs prévus pour les riverains (accès à leurs biens ? stationnements privatifs par la rue du Général de Gaulle lorsque cette dernière sera piétonnière le week-end ?*
- **19.3.** *Concernant la rénovation/réhabilitation des venelles, elle demande si la mise en conformité des réseaux a été intégrée et si les coûts seront intégralement financés par la mairie ;*
- **19.4.** *Concernant l'accès en véhicule aux biens, demande qu'un certain nombre de places de stationnement soient réservées aux riverains pour éviter une perte de valeur et une gêne significative de leur vie quotidienne ;*
- **19.5.** *Concernant la statut futur et la répartition des charges d'entretien des venelles entre la commune et les riverains, demande des précisions sur ce qui est prévu ;*
- **19.6.** *Concernant les bâtis, demande également des précisions sur les obligations des propriétaires pour leur rénovation, le cahier des charges à respecter...*
- **19.7.** *Concernant la gestion du stationnement, demande de prévoir des places de stationnement pour les deux roues (ou un système de cartes prépayées par les commerçants), une gratuité pour les 2 premières heures et un tarif préférentiel pour les résidents ;*
- **19.8.** *Concernant les secteurs limitrophes identiques par leur caractère patrimonial, demande à les intégrer aux îlots concernés par les Opérations d'Aménagement Programmée (OAP) de Villiers-sur-Marne (en particulier les venelles de l'Est de l'OAP de gaulle/fossés entre la rue des courts sillons et la rue du Général de gaulle (Cf. page 2 du courrier).*

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

19.1 Remarque ne demandant pas de réponse

19.2. Les remarques ne relèvent pas du PLU mais du projet opérationnel à venir qui fera l'objet d'accord avec les riverains.

19.3. La mise en conformité des réseaux n'est pas intégrée aux OAP, elle sera également étudiée dans le cadre de la concertation avec les copropriétaires. Quant aux coûts, ils ne seront pas à la charge de la commune mais à la charge des copropriétaires qui se doivent d'entretenir leurs biens.

La Municipalité s'est engagée en réunion publique à accompagner les propriétaires riverains dans les études techniques nécessaires et l'assistance aux recherches de subventions pour la réalisation des travaux. Pour le cas spécifique des ER sur les venelles qui ont vocation à devenir propriété communale, la prise en charge des travaux sera étudiée lors de l'élaboration du projet de requalification des venelles, en concertation avec les riverains.

19.4. Aujourd'hui, mis à part quelques propriétaires, personne n'a de place de stationnement attitrée. Le projet de stationnement sur la rue du Général De Gaulle et la rue Claude Trotin concerne le stationnement public et ne pourra être privatisé. Si la remarque concerne l'accès des venelles aux seuls propriétaires riverains des venelles pour le stationnement de leur propre véhicule, la Ville entend leur crainte et la définition de l'affectation des différents espaces fera l'objet d'une concertation spécifique avec les riverains lors de l'acquisition de la parcelle par la ville et la définition du projet.

19.5. Cette question là sera traitée en dehors de la modification n°2 du PLU, en concertation avec les habitants impactés par les emplacements réservés

19.6. Les OAP n'obligent pas les propriétaires à intervenir sur leur bâti. Elles précisent les orientations souhaitées par la commune sur le devenir d'un secteur. Ainsi, les bâtis répertoriés aux OAP peuvent faire l'objet de rénovation, de réhabilitation ou de démolition/reconstruction. En revanche, les travaux devront obligatoirement respecter les termes du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères inséré à la fin du règlement du PLU, pour l'ensemble cœur de ville et du centre-ville.

19.7. Ces éléments feront l'objet d'une concertation spécifique ultérieure avec les riverains/commerçants lors de la phase d'élaboration du projet d'aménagement.

19.8. Les secteurs situés au Sud de la rue du Général De Gaulle n'ont pas été identifiés lors de l'étude du centre-ville et ne présentent pas à ce jour les caractéristiques identiques des îlots situés au Nord de la même rue. Les OAP reprennent les limites des anciennes zones UApm.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée à la seule question relevant de l'objet de l'enquête (19.8.) apparaît suffisamment explicite du point de vue du commissaire enquêteur pour justifier le choix opéré par la municipalité.

- CONTRIBUTION N°20 : LRAR ADRESSÉE PAR LE PRÉSIDENT DE LA CCI DU VAL-DE-MARNE ET DE L'EPT PARISESTMARNE§BOIS ET AGRAFÉE PAGE 5 DU REGISTRE N°2 LE 24 FÉVRIER 2017.

Le Président de la CCI du Val-de-Marne et de l'EPT fait les observations suivantes :

- 20.1. Il souligne l'importance du maintien et du développement de l'activité économique sur le territoire afin de maintenir ses équilibres et note que les modifications du PLU s'inscrivent dans ce sens ;

- 20.2. Il fait observer que suite à la recodification du code de l'urbanisme en 2016, il n'y a 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 ;

- 20.3. Afin de maintenir l'activité strictement commerciale en rez-de-chaussée du centre-ville élargi, 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.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

20.1 Cette remarque valide le projet de modification proposé par la Ville

20.2. Il est proposé de revoir les 5 destinations et de déplacer les activités médicales et paramédicales dans la destination des services d'intérêt collectif

20.3. L'article UA1 sera modifié comme demandé par la CCI

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur qui prend acte de la prise en compte des demandes de modifications formulées par la CCI.

- CONTRIBUTION N°21 : CONSIGNÉE LE 24 FÉVRIER SUR LE REGISTRE N°2 PAR M. ET MME DA PONTE RÉSIDANT 45 RUE DU GÉNÉRAL GALLIENI À VILLIERS-SUR-MARNE.

Ils demandent que leur pavillon soit classé et joignent des copies de vues de leur propriété pour la justifier.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

La demande sera prise en compte. Le pavillon sera répertorié comme élément du patrimoine à protéger.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°22 : CONSIGNÉE LE 24 FÉVRIER SUR LE REGISTRE N°2 PAR MME MARILLE MILLOT AU TITRE DE REPRÉSENTANTE DE L'ASSOCIATION VILLIERS COMMERCES.

Elles fait les observations suivantes :

- 22.1. Souhaite avoir plus de commerces de proximité (traiteur, librairie, restaurant etc...) dans le centre-ville pour assurer une jonction entre le bas de Villiers, le marché et la rue du général de Gaulle ;
- 22.2. Souhaite que l'implantation des professions libérales se fasse à proximité de la gare afin de faciliter l'accès aux cabinets par les transports en commun ;
- 22.3. Demande que les rez-de-chaussée du centre-ville soient réservés aux commerces de proximité.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Cette remarque rejoint celle de la CCI sur la redéfinition des 5 catégories de destinations. Afin de conserver le dynamisme du centre-ville et du cœur de ville, il est proposé d'insérer une nouvelle prescription graphique pour les RDC situés au Nord de la gare et une différente pour le Sud de la gare, ainsi, il y aura une distinction qui autorisera au Nord tous types de commerces avec interdiction de changement de destination, et au Sud, les commerces de proximité et les services d'intérêt collectif seront autorisés.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°23 : CONSIGNÉE LE 24 FÉVRIER SUR LE REGISTRE N°2 PAR MME JOSETTE SAUVAGE ET M. JACQUES GRENIER , CO-RESPONSABLES DU GROUPE LOCAL EELV DU CANTON DE VILLIERS-SUR-MARNE.

Ils signalent déposer :

- une copie papier de la protestation envoyée par mail le 23 février 2017 à 16h57 (Cf. intervention n°12 supra dont texte est agrafé page 16 au registre n°1) complétée de 2 annexes photos la tout agrafé pages 12 du registre n°2) ;
- un communiqué de presse du 24 février 2017, agrafé page 13 du registre n°2 et annonçant le boycott de l'enquête publique en raison d'une parodie de concertation découlant du commencement d'exécution de travaux sur le futur secteur IAU-me alors que l'enquête publique n'est pas encore terminée.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Cf. réponse fait à Monsieur GRENIER (contribution n° 12)

Commentaire du commissaire enquêteur

Les faits signalés ne concernent pas l'objet de l'enquête. La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°24 : CONSIGNÉE PAGE 8 DU REGISTRE N°2 LE 24 FÉVRIER 2017 PAR M. METTLER, ME DUBOIS ET MES GASTON AU NOM DE LA SCI LES TROIS VILLIERS.

Ils font observer que la modification proposée du PLU qui les fait passer de la zone UAPM à UA3 leur permet de revaloriser leur parcelle et de faire un projet sur leur foncier.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Remarque ne demandant pas de réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur

Sans objet.

- CONTRIBUTION N°25 : CONSIGNÉE LE 24 FÉVRIER 2017 PAGES 8 ET 9 (AVEC 1 PLANCHE PHOTO ET UNE COPIE DE LA PAGE 21 ANNOTÉE DE LA NOTICE EXPLICATIVE DU DOSSIER AGRAFÉES PAGE 10 DU REGISTRE N°2) PAR M. DE MARCO, MME GISÈLE LETERRIER, M. JEAN-PIERRE TELLIER, COPROPRIÉTAIRES AU 2 RUE BERTEAUX ET AU 35-37 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE À VILLIERS-SUR-MARNE ET NADINE CHAMBOREDON, NÉE DE MARCO.

Propriétaires de bâtiments qui abritent 3 commerces en activité et 3 logements actuellement loués, ils font les observations suivantes sur le projet :

- 25.1. Concernant l'OAP : Entrée du Centre Ville qui prévoit la démolition de 2 pâtés de maisons de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, ils constatent que leurs biens sont impactés par un trait rouge le long de la rue Maurice Berteaux, côté pair, qui semble délimiter un alignement mordant sur leurs bâtiments.

- 25.2. En contre proposition, ils demandent :

- de prendre la largeur nécessaire sur le côté impair de la rue où les bâtiments sont destinés à la démolition ;

- de faire disparaître le retrait de 2,50 m pour les constructions actuelles et rétablir l'alignement aux façades existantes, voire également pour les nouvelles constructions en corrigeant l'article UA 6.1 page 23 du règlement ;

- 25.3. Constatant que le trait rouge écorne le pignon Sud du bâtiment, ils demandent de faire disparaître ce trait, rétablir l'alignement actuelle de la façade du bâtiment et corriger l'article 6-1 UA1 du règlement.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Le passage en double sens de la rue Berteaux est un projet d'intérêt général. L'OAP prévoit en effet des élargissements de voirie de part et d'autre de la rue Maurice Berteaux. Ces élargissements permettront à terme la circulation à double sens sur cette rue dans l'objectif de dédensifier le centre-ville et le cœur de ville de la circulation automobile. Aujourd'hui, la voie est étroite et ne permet pas la réalisation de ce projet et le contournement des bus du centre-ville par cette rue. Enfin, pan coupé permettra une ouverture visuelle sur le cœur de ville par l'arrivée du rond-point de la mairie.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée justifie le choix opéré de procéder à l'élargissement de part et d'autre de la rue Berteaux, d'autant que dans son avis le conseil départemental se satisfait du projet 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

- CONTRIBUTION N°26 : COURRIER (4 PAGES + 3 ANNEXES DE 5, 8 ET 18 PAGES) REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 24 FÉVRIER 2017 PAR MME CHRISTINE BOIS, PRÉSIDENTE DU COMITÉ ECOLOGIQUE POUR LA DÉFENSE ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT (CEDRE) DONT LE SIÈGE ESE SITUÉ 45 AVENUE DU DOCTEUR SCHWEITZER À LA QUEUE EN BRIE.

Au nom de son comité, Mme BOIS fait les remarques suivantes :

- **26.1.** Elle considère que la modification du PLU ne lui semble pas appropriée en l'espèce dans la mesure où toutes les zones sont concernées et qu'il aurait fallu utiliser le mode de révision ;
- **26.2.** Concernant le secteur IAUme que la modification actuelle a pour but de mettre en conformité la PLU de Villiers-sur-Marne avec la ZAC Marne Europe créée le 4/02/2016 et qui fait l'objet d'une DUP du préfet du département en date du 9/02/2016 :
 - elle relève l'insuffisance d'information du rapport de présentation concernant les risques probables sur l'environnement et le coût de dépollution la présence d'une décharge de grande ampleur sur les terrains de l'actuel Golf ;
 - elle considère que la commune ne pouvait envisager de rendre cette zone constructible qu'après une information transparente sur l'état des lieux ;
 - elle fait remarquer que le rapport de présentation doit aborder l'existence des risques affectant le territoire concerné par le PLU et « leurs incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » (article R123-2-1 3°)
- **26.3.** Concernant le dossier d'étude d'impact, elle fait observer qu'Epamarne a effectué des sondages de manière très superficielle sur le site, en particulier du Golf, qui n'ont pas permis d'évaluer le degré de dangerosité des déchets, le coût attendu de l'extraction de ces matériaux et de leur mise en décharge ;
- **26.4.** Concernant les articles du règlement de la zone IAUme :

Elle relève la presque inexistence de règles et s'interroge :

 - sur la volonté affichée d'Epamarne de réaliser des toits végétalisés alors que l'article 13 les rend facultatifs ;
 - sur l'absence de réglementation concernant les plantations, la création d'espace libre ou d'aires de jeux ;
 - sur l'impact des bâtiments d'une hauteur de 54 m sur 60m de long (article 10) de part et d'autre de la voie principale et considère que cette est excessive dans un secteur où les bâtiments culminent à 20 m ;
 - sur l'impact des saillies de 1,50 m (article 6) au dessus de la voie publique qu'elle considère également comme excessive.
- **26.5.** Elle fait remarquer que les seuls articles qui fixent des règles comportent des exceptions non justifiées (articles 6 et 7) ;
- **26.6.** S'agissant de l'article 15 qui permet de définir des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales, elle relève qu'aucune préconisation n'est envisagée dans le cadre de cette modification alors que l'opération est située entre l'A4 et une départementale source de nuisances et qu'il serait logique que les habitants de ce quartier bénéficient d'une compensation par l'instauration d'un éco quartier (bâtiments à énergie passive ou positive, économies en matière d'éclairage public, orientation et disposition des bâtiments permettant un maximum d'ensoleillement, surfaces perméables, jardins partagés...)
- **26.7.** Concernant le règlement de la zone UPI, elle fait remarquer que l'article 2 qui autorise la construction d'immeubles est en contradiction avec le rapport de présentation page 106 et demande la suppression de cette disposition ;
- **26.8.** Concernant le règlement de la zone UX (article UX 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), elle fait remarquer que :
 - prévoir une résidence seniors au sein d'une zone industrielle n'est pas adapté ;
 - classer en zone UX la zone des Fontaines Giroux est illégal ;
- **26.9.** Concernant les continuités écologiques, elle fait remarquer que le règlement et le zonage ne garantissent pas le respect de la continuité écologique existante le long du projet de l'ex-VDO qui doit être représentée par une bande plus ou moins large ayant un zonage permettant la conservation de l'existant (espace boisé en zone N par exemple) et des règles relatives aux clôtures pour les rendre perméables à la faune sauvage (article L 123-1-5 et R 123-11-1). Elle précise par ailleurs que :
 - l'article L 151-22 permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer à la biodiversité ;
 - l'article L 151-23 permet de délimiter les secteurs à protéger pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et l'espace boisé situé à l'ouest du golf et la police pourrait constituer une continuité s'agissant d'un espace boisé soumis à autorisation de défricher en cas de travaux (DRIAFF);

- la continuité identifiée dans le SRCE pourrait relier les 2 espaces naturels que constituent la ZNIEFF de la Bonne Eau au Sud et les terrains de la Fontaine Giroux au Nord de l'A4 ;
- que les compléments d'inventaires devant être réalisés en 2016 soient communiqués ;

-26.10. Concernant les modifications apportées au lexique, elle fait remarquer que le sol naturel est calculé lors du permis de construire et que le permis déposé sur la décharge pourrait permettre des hauteurs majorées de 17m (hauteur estimée de la décharge).

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

26.1. Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, il faut recourir à la procédure de modification lorsque le projet a pour effet:

- 1- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2- soit de diminuer ces possibilités de construire
- 3- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- 4- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. Ainsi, la présente modification est totalement indiquée.

26.2., 26.3, 26.4, 26.5 et 26.6. La présente enquête publique ne concerne pas la zone 1 AU-me (ZAC MARNE EUROPE), dont les règles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 et sont d'ores-et-déjà applicables sur le territoire de Villiers-sur-Marne. La présente modification, s'agissant de la ZAC MARNE EUROPE, ne concerne en effet qu'une mise à jour du PLU. Le règlement relatif à la zone 1 AU-me, comme son emprise, ne sont pas modifiés par la présente procédure de modification. S'agissant de la prétendue pollution du terrain, des sondages sont engagés sur le terrain de l'ancien practice de Golf après la reprise en jouissance précisément pour apprécier l'état du sous-sol.

26.7. On ne peut pas interdire la construction d'immeubles collectifs comme il l'a été indiqué à plusieurs reprises.

26.8. Effectivement, nous allons retirer cette notion.

26.9. Les questions de continuité écologique ont déjà largement été abordées dans l'enquête publique de DUP pour le projet Marne Europe et de nombreuses réponses apportées aux interrogations sur ce sujet. (CF. réponse précédente).

26.10. Pas d'observation

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées apparaissent pertinentes du point de vue du commissaire enquêteur qui prend acte avec satisfaction de la prise en compte de la demande de modification de l'intervenante s'agissant des occupations et des utilisations des sols soumises à des conditions particulières en zone UX.

- CONTRIBUTION N°27 : COURRIER EN DEUX PAQUETS (250 PÉTITIONS) REMIS AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 24 FÉVRIER PAR M. CLAUDE LOBRY, PRÉSIDENT DU CODEVI, RÉSIDANT 29, RUE LOUIS LENOIR À VILLIERS-SUR-MARNE

Il s'agit d'une pétition lancée par le CODEVI le 20 février 2017 et adressée aux ministres de l'environnement et de la santé pour demander d'appliquer le principe de précaution au projet de ZAC Marne Europe dont l'emprise est située sur une ancienne décharge .

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Réponse dans les contributions 14 et 15

Commentaire du commissaire enquêteur

La pétition ne concerne pas l'objet de l'enquête. La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°28 : COURRIER AGRAFÉ EN PAGE 16 DU REGISTRE N°2 EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 24 FÉVRIER 2017 PAR M. PHILIPPE BERTIN , DEMEURANT 39, AVENUE LECOMTE À VILLIERS-SUR-MARNE.

Dans ce courrier, M. BERTIN déclare être tout à fait opposé à la construction d'immeubles en zone UP dite :

- zone verte ;
- zone pavillonnaire.

Il considère comme inacceptable la destruction des arbres de hautes tiges au 43 avenue Lecomte dans cette zone verte pavillonnaire et recherche et demande pourquoi on autorise cet abatage ?

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Depuis la loi SRU, il n'est plus possible d'interdire les immeubles collectifs ou d'imposer les constructions pavillonnaires.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°29 : COURRIER AGRAFÉ EN PAGE 16 DU REGISTRE N°2 EN PRÉSENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR LE 24 FÉVRIER 2017 PAR MME PEREIRA, DEMEURANT 12, RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE À VILLIERS-SUR-MARNE.

Dans ce courrier, M. et Mme PEREIRA déclarent que leur rue est bruyante et subit une gêne avec les constructions en cours qui leur font face et donnent sur leur jardin.

Ils sont favorables à la requalification de l'entrée de ville si leur parcelle est classée en zone UA3.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

Le secteur du centre-ville a évolué en OAP sur les limites des anciennes zones Uapm. Les contours ne sont pas modifiés, il a juste été question de sortir certains îlots des OAP pour les intégrer dans une nouvelle zone UA3 ou en UA1

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

- CONTRIBUTION N°30 : LRAR ADRESSÉE PAR LE PRÉSIDENT DU SYNDICAT DES EAUX D'ÎLE DE FRANCE (SEDIF) ET AGRAFÉ PAGE 17 DU REGISTRE N°2 LE 24 FÉVRIER 2017.

Dans ce courrier adressé au Président de l'EPT ParisEstMarne§Bois, le Président du SEDIF fait les observations suivantes :

- 30.1. Le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure dans la commune de Villiers-sur-Marne mais uniquement des canalisations de transport et de distribution enterrées ;
- 30.2. Après analyse, il précise que le projet de modification n°2 du PLU n'appelle pas d'observations particulières à l'égard de l'équipement du SEDIF ;
- 30.3. Il attire toutefois l'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 ; Il invite donc l'EPT 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 d'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

Réponse de l'EPT Paris Est Marne § Bois et de la mairie de Villiers-sur-Marne :

30.1 Remarque ne demandant pas de réponse

30.2. Remarque ne demandant pas de réponse

30.3. Lors de tout dépôt d'une autorisation d'urbanisme de grande ampleur, les permis de construire sont envoyés au SEDIF pour avis.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée apparaît pertinente du point de vue du commissaire enquêteur.

6. CONCLUSIONS DU RAPPORT

6.1. SUR LA PROCÉDURE DÉLABORATION DU PROJET DE PLU

Le présent projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Marne a été agréé par délibération du conseil de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 14 mars 2016.

Le choix de recourir à la procédure de modification apparaît conforme aux prescriptions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme du point de vue du commissaire enquêteur.

Cette modification n'était pas soumise à une évaluation environnementale.

Le projet de PLU arrêté a été soumis à l'avis éventuel des personnes publiques associées (PPA).

6.2. SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

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.

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.

Les interrogations du commissaire enquêteur à l'examen du dossier ont fait l'objet des clarifications souhaitées lors de la présentation du projet par le pétitionnaire.

6.3. SUR LES AVIS DES PPA

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 :

- notice explicative, page 16, modification du plan de zonage pour la zone 1AUme : **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** ;
- emplacements réservés, 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 ;
- OAP Entrée du centre Ville, page 17, Déplacements : 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^{er} janvier 2019 ; de prendre plus en compte le risque fort de retrait-gonflement en imposant à toute nouvelle construction une étude de vulnérabilité ; d'éloigner les populations des grands axes de circulation pour les préserver de l'air pollué et bruit ; d'exploiter le potentiel géothermique du secteur par mutualisation avec la ville de Bry-sur-Marne dans le cadre de la création de la ZAC Marne Europe.

➤ **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 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, le commissaire enquêteur 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.

6.4. SUR L'ENQUÊTE ET SON DÉROULEMENT

La procédure a été conduite dans le respect des prescriptions législatives et réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment l'organisation de l'enquête publique et le contenu du dossier soumis à enquête.

Les prescriptions édictées par l'arrêté d'ouverture d'enquête AP n°2016-A-148 du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne § Bois en date du 23 août 2016, ont été strictement appliquées, en particulier celles relatives à l'information du public.

L'enquête a fait l'objet d'une large publicité ouverte à tout public qui s'est étendue au delà des prescriptions réglementaires (publications dans la presse, affichage de l'avis sur les panneaux administratifs de la ville) puisque l'avis d'enquête a fait l'objet de messages électroniques et d'une diffusion sur le site internet de la commune de Villiers-sur-Marne.

Toute personne concernée, dont chaque administré de la commune, a eu la possibilité :

- de consulter dans de bonnes conditions le dossier d'enquête, soit au C.M.A.T de Villiers-sur-Marne, soit sur le site internet de la commune ;
- de formuler ses observations, propositions ou contre-propositions, soit en les consignant sur un des deux registres d'enquête ouverts à cet effet, soit en les adressant au commissaire enquêteur par voie postale ou par voie électronique.

Les permanences fixées par l'arrêté ont bien été effectuées aux jours et horaires prévus et se sont tenues sans incident eu égard à la forte affluence de personnes. qui, pour la plupart, souhaitaient obtenir des compléments d'information de la part du commissaire enquêteur.

6.5. 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.

Chaque contribution, consignée ou agrafée au registre, a été numérotée par le commissaire enquêteur par ordre chronologique de réception.

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 à 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 et 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, le commissaire enquêteur considère que l'EPT 10 Grand Paris Est Marne § Bois a pris en compte les propositions réalisables et apporté des réponses suffisamment argumentées pour satisfaire les interrogations du public.

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.

6.6. SUR LE PROJET

Les choix opérés dans le projet de modification du PLU apparaissent judicieux du point de vue du commissaire enquêteur 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.

6.7. SUR SA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet de modification n°2 du P.L.U devrait justifier de sa compatibilité avec les orientations et les prescriptions des principaux documents supra-communaux suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F) ;
- le Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F).

7. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Se référer au document spécifique « Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur » joint, portant sur l'objet soumis à l'enquête publique.

Le 29 mars 2017

Le commissaire enquêteur

André DUMONT