

**Département du Val-de-Marne**

**Commune de Villiers-sur-Marne**

**ZAC MARNE EUROPE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne, désaffectation et déclassement des rues Marthe Marie Madeleine, du professeur Roux et divers chemins communaux**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

***RELATIVES À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLIERS-SUR-MARNE***

Enquête publique unique n°E15000120/94 conduite du 14 mars au 15 avril 2015 inclus

Commissaire enquêteur : André DUMONT

## **1. Rappel de l'objet de la mise en compatibilité du PLU de la commune De Villiers-sur-Marne**

Bien qu'il soit inscrit dans les prévisions du PADD et de l'OAP Quartier Marne-Europe du PLU de Villiers-sur-Marne, le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU afin de faire correspondre la limite de la zone 2AU (renommée 1AU-me) aux limites du projet de la ZAC Marne Europe et de doter cette zone d'un règlement permettant la réalisation du projet urbain projeté, tout en conservant les dispositions du PLU nécessaires à l'opération de la ligne 15 Sud du GPE.

En outre, la mise en compatibilité supprime l'emplacement réservé au bénéfice du Département du Val de Marne pour le projet ALTIVAL qui s'inscrit maintenant dans le cadre du projet urbain projeté pour suivre le tracé de RD remaniée.

Dans le PLU en vigueur, le périmètre opérationnel est classé en zone 2AU, mais aussi pour une petite partie en zones Ux3 et 1Aux.

Les nécessités opérationnelles de l'opération imposent que la ZAC Marne-Europe soit entièrement classée dans une zone unique et homogène (future zone 1AU-me).

La vocation mixte de la zone doit être affirmée en autorisant l'habitat (logements et résidences), les commerces et les bureaux.

Le règlement de la nouvelle zone 1AU-me doit également être adapté pour permettre de fixer aux constructeurs l'ensemble des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées encadrant le droit de construire sur chaque lot pour la durée de la réalisation de la ZAC.

C'est par ce biais que sera imposé aux constructeurs l'ensemble des prescriptions, ainsi que les mesures permettant de satisfaire les objectifs en matière de développement durable et de performance énergétique des bâtiments (dont la réalisation de toitures végétalisées).

Il convient également d'uniformiser les règles d'occupation du sol dans le cadre de la nouvelle zone 1 AU-me, sans entraver l'opération du Grand Paris ; et les règles concernant les accès, la superficie minimale de terrain, l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives, l'implantation des constructions sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations, la possibilité maximale d'occupation des sols, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Afin d'éviter toute contrariété entre le futur règlement de la zone 1AU-me du PLU de la commune de Villiers-Sur-Marne et les dispositions générales du PLU, il est nécessaire de déroger aux règles maximales de surplomb par les saillies des voies publiques telles que précisées dans les dispositions générales du PLU.

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

Le commissaire a pris acte que les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique unique n°2016/61, en date du 11 janvier 2016, ont été strictement appliquées, en particulier celles relatives à l'information du public :

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué (Cf. pièce n°10 du sous-dossier I) ;

- les annonces dans la presse prévues par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux (Cf. pièces n° 5, 6, 7 et 8 jointes au rapport) ;
- le registre d'enquête dédié à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne à feuilles non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables du Centre Municipal Technique et Administratif de la mairie de **Villiers-sur-Marne**, conformément à l'arrêté préfectoral ;
- le dossier d'enquête comprenant le sous-dossier III dédié à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-sur-Marne a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;
- les permanences fixées par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et horaires prévus au CMTA de Villiers-sur-Marne et se sont tenues sans incident ;
- les dispositions de l'arrêté préfectoral relatives à la clôture de l'enquête ont été respectées ;

***Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU s'est déroulée correctement.***

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

Le dossier mis à la disposition du public dont la composition est précisée au paragraphe 1.5 du rapport sur l'enquête publique unique comprenait un sous-dossier III dédié à la mise en compatibilité du PLU avec les éléments suffisants pour permettre au public de s'informer correctement sur le sujet.

Il comportait :

- un rapport de présentation ;
- quatre documents graphiques (plans de zonage en vigueur et modifiés) ;
- une note de présentation des propositions de modifications des dispositions générales du règlement ;
- une copie du PV de la réunion du 21 janvier 2016 des PPA ayant procédé à l'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU de Villiers-sur-Marne avec le projet de ZAC Marne Europe ;
- une copie de la décision n°94-003-2016 du 12 février 2016 de la DRIEE, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Villiers-sur-Marne ;

Les conditions de présentation des documents au public étaient satisfaisantes.

**Le commissaire enquêteur considère que le dossier mis à la disposition du public était complet et suffisant du point de vue technique, pour permettre à toute personne de s'informer correctement.**

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

Au cours des 33 jours effectifs d'enquête, **quatre** observations écrites ont été recueillies sur le registre dédié à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne et les autres sont tirées des observations consignées dans les autres registres.

M. Jean-Marc BOURRELIER PDG de la Société BRICORAMA et M. VERGNIERE Olivier, son représentant, déclarent être favorables au projet de ZAC en demandant de bien prévoir dans le PLU une jonction et un aménagement compatible avec les activités en place.

M. et Mme FERRARDI déclarent ne pas être favorables à la réalisation d'immeubles de grande hauteur qu'ils trouvent non justifiés.

Les représentants des associations CEDRE et CODEVI déclarent s'opposer au projet de ZAC tel qu'il est présenté reprochant à l'EPAMARNE de s'appuyer sur un règlement de PLU trop permissif pour édifier un nombre excessif de logements et des bâtiments d'une trop grande hauteur sur un sol instable et avec des saillies de 1,50 m de surplomb.

Le GL EELV estime que le projet doit affirmer sa vocation d'un éco-quartier bien intégré avec les pavillons des quartiers bryards, campinois et villiérains voisins. Il propose :

- de ne réaliser qu'une seule tour de 30 à 36 m au dessus de la gare pour la rendre visible puis de descendre par cercles concentriques à 25 m, 18m et 15m pour assurer une liaison avec les zones pavillonnaires alentours ;
- de limiter les saillies en façade à 0,80 m en ne les autorisant qu'à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
- de comptabiliser l'isolation thermique par l'extérieur dans l'emprise au sol des constructions neuves ;
- de n'autoriser que la construction des bâtiments passifs, voire à énergie positive ;
- de prescrire pour les logements résiduels un taux de 25% de logements sociaux dans chaque bâtiment pour favoriser la mixité sociale ;
- d'imposer un minimum de 30% de la surface de chaque îlot en pleine terre pour la continuité écologique et l'infiltration naturelle des eaux.

Le Directeur Général d'EPAMARNE a répondu précisément à toutes les remarques contenues dans les observations consignées dans le registre d'enquête avec la volonté d'apporter toutes les clarifications et justifications souhaitées sur les problématiques soulevées.

Il ne retient pas :

- la contre-proposition de M. Jacques GRANIER du GL EELV de repenser les hauteurs des bâtiments par cercles concentriques depuis le site de la future gare, le choix architectural d'EPAMARNE permettant la liaison avec le tissu pavillonnaire via des bâtiments aux volumes dégressifs depuis les immeubles les plus hauts ;
- la proposition de prescrire pour les logements résiduels un taux de 25% de logements sociaux dans chaque bâtiment pour favoriser la mixité sociale, ce taux s'appliquant à l'échelle du quartier ;

Par contre, il retient la proposition de ne démarrer les saillies qu'à partir du 2<sup>ème</sup> étage pour faciliter la gestion de l'espace public et affirmer le socle des bâtiments.

En outre, il propose :

- d'améliorer l'intégration dans l'environnement des quelques immeubles de grande hauteur par une diminution envisagée de leur hauteur et par une réduction du secteur d'application du règlement autorisant une hauteur de 60 m ;
- de maximiser la surface de pleine terre dans chacune des opérations et à examiner deux hypothèses (infiltration forcée ; ouvrages de rétention) dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du dossier loi sur l'eau.

**Compte tenu des aménagements proposés par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne sont pas de nature à remettre en cause la réalisation du projet de la ZAC Marne-Europe et la mise en compatibilité du PLU en résultant.**

## **5. Conclusions sur l'acceptabilité sociale du projet**

Le dossier de création de la ZAC Marne-Europe a été établi après que l'étude d'impact ait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale suivi d'une réponse d'EPAMARNE et d'une concertation préalable avec les habitants (du 25 septembre au 12 octobre 2015) dont le maître d'ouvrage a tiré de bilan avant de valider le dossier de création de la ZAC.

Par délibération en date du 12 novembre 2015, le conseil municipal a donné un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC Marne Europe.

Les PPA (conseil départemental du Val-de-Marne, commune de Villiers-sur-Marne, CIPENAF) qui se sont prononcés ont émis un avis favorable à la réalisation du projet.

En outre, ce projet apparaît compatible avec :

- les orientations du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) qui indiquent un fort potentiel de densification urbaine et une trame « quartier à densifier à proximité d'une gare du GPE » et identifient les emprises de l'ex-VDO comme faisant partie du Territoire d'intérêt métropolitain de la vallée de la Marne ;
- les défis du PDUIF ;
- les orientations du SRCE et du SDAGE ;

et s'inscrit dans les prévisions du PADD et de l'OAP Quartier Marne-Europe du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne.

## **6. Conclusions sur l'environnement**

Le projet de ZAC Marne-Europe vise à urbaniser les friches de l'ex-Voie de Desserte Orientale, tout en limitant la consommation des espaces par la réintégration des friches urbaines.

Le site d'emprise du projet ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière. Il n'est pas répertorié comme Site Classé, ni comme ZPPAUP ni comme EBC (espace boisé classé).

Les milieux naturels situés sur le site du projet présentent une qualité écologique faible et une dégradation importante. La ZNIEFF de type 1 située dans le secteur compris entre les deux voies ferrées présente un intérêt écologique limité au regard des relevés effectués dans le cadre de l'étude d'impact et des impacts significatifs constatés sur la faune et la flore à la suite des travaux de construction d'un bassin de stockage des eaux pluviales réalisés sur ce secteur.

L'objectif du projet est de reconstituer la fonctionnalité écologique du site en réalisant :

- au sol un faisceau Nord-Sud de jardins métropolitains connectés, composés de formations végétales et d'espèces indigènes favorables à la biodiversité, à partir du réaménagement écologique de l'entre-deux ferroviaires, notamment du secteur de la Bonne Eau actuellement dégradé ;
- la requalification écologique d'un tronçon du talus de l'autoroute A4 ;
- l'aménagement des toitures végétalisées qui constitueront un ensemble de milieux relais favorables aux espèces cibles et permettront de recréer des habitats plus qualitatifs sur lesquels aucune dégradation anthropique ne sera possible.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Le commissaire enquêteur :**

- après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure d'enquête ;
- après avoir pris connaissance du dossier et compléter son information auprès du chef de projet ;

- après avoir reçu le public lors des **cinq permanences** effectuées dans la commune de **Villiers-sur-Marne** ;
- après avoir analysé les **seize** observations du public dont les quatre consignées dans le registre d'enquête dédié à la mise en compatibilité ;
- après avoir examiné la réponse apportée par l'EPAMARNE aux observations du public ;

**Compte tenu des conclusions qui précèdent et considérant également** la nécessité de procéder aux modifications proposées au Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation de la ZAC Marne-Europe :

**donne un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Villiers-sur-Marne** selon le projet présenté dans les documents mis à la disposition du public lors de l'enquête publique unique qui s'est déroulée au CMTA de Villiers-sur-Marne du lundi 14 mars au vendredi 15 avril 2016,

A Choisy-le-Roi, le 25 mai 2016

Le commissaire enquêteur

André DUMONT