

**Commune d'Ormesson-sur-Marne  
( Val-de-Marne)**

**ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**

**Relative au Projet de**

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune d'Ormesson-sur-Marne**



**LE CHATEAU D'ORMESSON CONSTRUIT A PARTIR DE 1596**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**du mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020 au jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020 inclus**

**DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**ET A LA SUITE**

**DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DOCUMENT 3 : ANNEXES**

**DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES**

**JACKY HAZAN  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**24 OCTOBRE 2020**

## **PRESENTATION**

**Ce rapport d'enquête comprend 4 documents :**

### **DOCUMENT 1 : RAPPORT du commissaire enquêteur**

**CHAPITRE 1 : GENERALITES**

**CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**CHAPITRE 3 : ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS**

**CHAPITRE 4 : APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET**

### **DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur**

**(les documents 1 et 2 bien que séparés, sont reliés à la suite l'un de l'autre).**

### **DOCUMENT 3 / ANNEXES**

document séparé : Les annexes font partie intégrante du rapport .

### **DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES**

document séparé : Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

# SOMMAIRE

1	Présentation de l'enquête :	11
1.1	Objet de l'enquête :	11
1.1.1	Préambule et historique :	11
1.1.4	cadre législatif et procédure :	16
1.1.5	cadre juridique de l'enquête :	16
1.1.6	les objectifs de la modification :	17
1.2	situation de la commune :	18
1.2.1	situation générale :	18
1.2.2	situation locale et communes voisines :	18
1.2.3	situation dans la communauté de communes « Grand Paris Sud-est Avenir » :	19
1.2.4	desserte de la commune :	20
1.2.4.1	:Pour le réseau départemental et autoroutier :	20
1.2.4.2	: Pour la voirie communale:	20
1.2.4.3	réseau ferroviaire :	20
1.2.4.4	:le réseau bus :	20
1.2.4.5	réseau de mobilité douce :	20
1.3	: Le patrimoine et les richesses communales :	20
1.4	: les modifications apportées au PLU en vigueur et les caractéristiques du projet d'aménagement :	21
1.4.2	sur les grandes caractéristiques du projet :	21
1.5	l'Arrêté du Président de Grand Paris Sud-est Avenir (GPSEA) :	22
1.6	: Les acteurs du projet :	26
1.6.1	l'autorité organisatrice de l'enquête :	26
1.6.2	le Maître d'ouvrage ( M.O.) :	26
1.6.3	La chargée d'appui Urbanisme et PLU :	26
1.6.4	la Direction de l'Aménagement en Mairie d'Ormesson-sur-Marne :	26
1.7	désignation du commissaire enquêteur :	26
1.8	Composition du dossier mis à la disposition du public :	27
1.9	Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur :	27
2	Déroulement de l'enquête :	29
2.1	Affichage et publicités :	29
2.1.1	Les affichages légaux :	29
2.1.2	Les parutions dans les journaux :	29
2.1.3	Certificat d'affichage initial :	29
2.1.4	le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :	29
2.1.5	Les panneaux d'affichage :	30
2.1.6	Les autres mesures de publicité :	30
2.2	La consultation et les informations préalables :	31
2.2.1	La concertation préalable :	31
2.2.2	consultation des PPA :	33
2.2.3	PPA consultées:	34
2.2.4	Avis des PPA :	36
2.3	Examen de la procédure :	36
2.4	Rencontres avec le maître d'ouvrage :	36
2.4.1	La réunion de présentation :	37
2.4.2	autres entretiens :	37
2.5	Visite des lieux:	37
2.6	Organisation des permanences :	37
2.6.1	Déroulement des permanences en mairie :	38

2.6.1.1 : 1 <sup>ère</sup> permanence : le mardi 1 <sup>er</sup> septembre 2020, de 9h00 à 12h00 : .....	38
2.6.1.2 : seconde permanence : le samedi 12 septembre 2020, de 9h00 à 12h00 : .....	39
2.6.1.3 : Troisième permanence : le jeudi 1 <sup>er</sup> octobre 2020 de 14h00 à 17h00 : .....	39
2.6.2 Recueil des Registres et courriers .....	40
2.7 Bilan comptable : .....	40
2.8 réunion publique : .....	40
2.9 Remise du Procès Verbal de synthèse .....	40
2.10 Réunion de Synthèse : .....	40
2.11 mémoire en réponse : .....	40
3.0 Remarques préliminaires : .....	42
3.1 Avis délibéré de la MR Ae d'Ile-de-France sur le projet de modification du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne : .....	42
3.1.1 Observations du Maître d'ouvrage : .....	43
3.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur : .....	43
3.2 Avis de la DRIAAF .....	43
3.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage : .....	44
3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur : .....	44
3.3 Avis de la DRAC .....	44
3.4 Remarques de M. Gérard DELMAS, Président de la Chambre du Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne ( CCT 94), .....	48
3.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage : .....	49
3.6 Avis du Conseil départemental sur le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne. ....	54
3.7 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies au registre : .....	56
3.7.2 Observation n° 2 de M.VOIRRIOT 12 rue de la Plaine .....	56
3.7.4 Observation n° 4 de M. Joël CHRISMENT .....	57
3.8 questions du commissaire enquêteur : .....	58
4.1 Préambule : .....	60
4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet : .....	60
4.3 Analyse des divers documents : .....	60
4.3.1 Sur la Notice de présentation du Projet de Modification No 2 : .....	60
4.3.2 sur les plans de zonage (règlement graphique) pièces 4.2 et 4.4 du dossier : .....	61
4.3.3 La zone UC du PLU : .....	62
4.3.3 Sur le règlement proprement dit ( pièce du dossier indiquée 4.1) .....	63
4.4 sur la Concertation préalable : .....	63
4.5 Les thématiques diverses : .....	64
4.6 Qu'apporte de mieux le projet de PLU présenté pour ce secteur ? : .....	64
4.7 Appréciations sur le projet de PLU présenté .....	65
4.7.1 Equilibre du projet et diversité .....	65
4.7.2 Cohérence du projet .....	66
4.7.3 Réalisme du projet : .....	66
CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	70

# ANNEXES

( Les annexes font partie intégrante du rapport )

## Elles font l'objet du Document 3

**Annexe 1 :** Procès verbal de Synthèse et synthèse des observations ;

**Annexe 2 :** Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,  
version papier du 19 octobre 2020;

**Annexe 3 :** Lettre type de consultation des PPA ;

**Annexe 4 :** La Concertation préalable.

**Annexe 5 :** Le Bilan de la concertation.



# PIECES JOINTES

( Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

## Elles font l'objet du Document 4

- Pièce 1 :** Décision N° E 20000026/77 du 15 juin 2020, de Monsieur le Premier Vice- Président du Tribunal Administratif de Melun désignant : M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire pour procéder à l'enquête publique relative à:  
**La modification du Plan Local d'Urbanisme ( PLU) de la Commune d'Ormesson-sur-Marne**
- Pièce 2 :** Arrêté du 7 janvier 2020 du Président ( AP 2020-003) engageant la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne
- Pièce 3 :** Arrêté du 24 juillet 2020 du Président ( AP 2020-043) prescrivant l'enquête Publique.de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne.
- Pièce 4 :** Arrêté rectificatif du 24 juillet 2020 du Président ( AP 2020-047)
- Pièce 5 a :** délibération n° 13 en date du 29 janvier 2019 du conseil municipal de la Commune d'Ormesson-sur-Marne
- Pièce 5 b :** délibération n° 16 en date du 11 juin 2019 du conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;
- Pièce 5 c :** délibération n° 16 en date du 10 décembre 2019 du conseil
- Pièce 5 d :** délibération n° 16 en date du 12 décembre 2017 du conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne ( sur la ZAC)
- Pièce 6 :** Photo de l'affiche sur le panneau administratif à gauche de l'entrée des services de l'urbanisme
- Pièce 7 :** Photo de l'affiche sur le panneau administratif de la mairie, sur rue à gauche de l'entrée
- Pièce 8 :** Photo de l'affiche, sur le site : sans objet : affichage non réalisé.
- Pièce 9 :** Certificat d'affichage du 3 septembre 2020
- Pièces 10 :** Photos du site
- Pièce 10a :** panneau de rue (fin de la rue des Cantoux)
- Pièce 10b :** vue sur les « 3 pavillons » et terrain « neutralisé »

**Pièce 10c :** parcelles ouest en limite avec la commune de Chennevières-sur-Marne

**Pièce 10d :** parcelle AK 187

**Pièce 10e :** parcelle AK 182, en démolition

**Pièce 11 :** Photocopie de la première parution avant le début de l'enquête dans « Le Parisien » du vendredi 14 août 2020

**Pièce 12 :** Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête dans « les Echos » du mercredi 9 septembre 2020

**Pièce 13 :** Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête. dans « Le Parisien », du jeudi 3 septembre 2020

**Pièce 14 :** Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête dans « les Echos » des vendredi 4 septembre et samedi 5 septembre 2020.

**Pièce 15 :** Certificat d'affichage du Parisien du 30 juillet 2020

**Pièce 16 :** Certificat d'affichage après enquête du 6 octobre 2020.

**Pièce 17 :** Extraits de la revue municipale « INF'ORMESSON » n° 7 à l'occasion des vœux pour l'année 2017

**Pièce 18 :** Extraits de la revue municipale « INF'ORMESSON » n° 10 de février/ mars/avril 2018, sur le principe de la ZAC

**Pièce 19 :** Extraits de la revue municipale « INF'ORMESSON » n°12 d'octobre/novembre/décembre 2018 sur la concertation



## **Glossaire : Abréviations et acronymes utilisés par le commissaire enquêteur dans ce rapport :**

<b>AE :</b>	<b>Autorité Environnementale (voir MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale)</b>
<b>ABF :</b>	<b>Architecte des Bâtiments de France</b>
<b>AOE :</b>	<b>Autorité Organisatrice de l'Enquête</b>
<b>CBS :</b>	<b>Coefficient de Biotop par Surface</b>
<b>CCI :</b>	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie</b>
<b>(CCT 94) :</b>	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie départementale du Val de Marne)</b>
<b>CE :</b>	<b>Commissaire enquêteur</b>
<b>CIPENAF :</b>	<b>Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</b> ( A rapprocher de CDPENAF :Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).
<b>DRAC :</b>	<b>Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France</b>
<b>DREAL :</b>	<b>Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement</b>
<b>DRIAAF :</b>	<b>Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt d' Ile-de-France.</b>
<b>DRIEA</b>	<b>Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France, ( unité départementale du Val-de-Marne).</b>
<b>EBC :</b>	<b>Espace Boisé Classé.</b>
<b>EpaMarne :</b>	<b>Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée</b>
<b>EPCI :</b>	<b>Etablissement Public de Coopération Intercommunale</b>
<b>EVP :</b>	<b>Espace Vert Protégé.</b>
<b>GPSEA :</b>	<b>Grand Paris Sud-est Avenir</b>
<b>IFM:</b>	<b>Ile-de-France Mobilités : ( ex STIF)</b>
<b>LLS :</b>	<b>Logements Locatifs Sociaux</b>
<b>MAPTAM :</b>	<b>Modernisation de l'Action Publique Territoriale et Affirmation des Métropoles.</b>
<b>MRAe :</b>	<b>Mission Régionale d'Autorité environnementale :</b>
<b>OAP :</b>	<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>
<b>PADD :</b>	<b>Plan d'Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>PDUIF :</b>	<b>Plan de Déplacement Urbain d' Ile de France.</b>
<b>PLH :</b>	<b>Plan Local de l'Habitat</b>
<b>PLHI :</b>	<b>Plan Local de l'Habitat Intercommunal</b>
<b>PLU :</b>	<b>Plan Local d'Urbanisme</b>
<b>PMR :</b>	<b>Personnes à Mobilité Réduite</b>
<b>PPA :</b>	<b>Personne Publique Associée</b>
<b>PPC :</b>	<b>Personne Publique Consultée</b>
<b>PPR :</b>	<b>Plan de Prévention des Risques</b>
<b>PPRT :</b>	<b>Plan de Prévention des Risques Technologiques</b>
<b>PVS :</b>	<b>Procès Verbal de Synthèse</b>
<b>RD :</b>	<b>Route Départementale</b>
<b>RP :</b>	<b>Rapport de Présentation.</b>



- SAGE :** Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( Marne Confluence).
- SDRIF** Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- STIF :** Société des Transports d'Ile de France, devenu « Ile-de-France Mobilités en juin 2017 ».
- SUP :** Servitude d'Utilité Publique
- TVB :** Trame Verte et Bleue
- UDAP :** du Val-de-Marne Unités départementales de l'architecture et du patrimoine
- ZAC :** Zone d'Aménagement Concerté.



# **CHAPITRE 1**

## **Présentation de l'enquête**

## 1 Présentation de l'enquête :

### 1.1 Objet de l'enquête :

#### 1.1.1 Préambule et historique :

La commune d'Ormesson-sur-Marne dispose d'un PLU approuvé depuis le 28 décembre 2015, modifié en dernier lieu par une délibération du conseil du territoire n° CT2019.1/2020 du 13 février 2019.

Le Président de Grand Paris Sud-est Avenir (GPSEA), qui dispose de la compétence Urbanisme, a pris le 7 janvier 2020 l'arrêté n°AP2020-003 ( cf pièce 2), engageant la :

**« Procédure de modification de droit commun  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne »**

Afin de permettre :

« La réalisation d'un projet d'aménagement de 360 logements en mixité sociale et d'une école élémentaire sur le secteur de la Plaine des Cantoux ».

La commune d'Ormesson-sur-Marne comptait environ 10 305 habitants en 2017 ( ormessonnais(es).

#### 1.1.2 Origine du projet :

La commune d'Ormesson-sur-Marne a signé avec l'Etat un Contrat de Mixité Sociale en 2016. A la suite de cet engagement, EpaMarne ( Etablissement Public d'Aménagement), a conduit les opérations nécessaires pour acquérir et équiper des terrains sur le site de la Plaine des Cantoux, ( 3,3 hectares) afin de les rendre aptes à recevoir les constructions programmées pour environ 360 logements en mixité, (500 logements à l'origine en septembre 2015 ).

L'arrêté préfectoral n°2019-3949 du 05 décembre 2019, considérant que le taux SRU de la commune d'Ormesson-sur-Marne n'est que de 2.11% au 1<sup>er</sup> janvier 2019, crée une ZAC dite « ZAC de la Plaine des Cantoux », pour apporter une réponse :

*« aux besoins en logements non satisfaits dans le département du Val-de-Marne au regard de son accroissement démographique continu, qu'elle contribue localement à la mise en place d'un parcours résidentiel et favorise la mixité sociale dans cette commune » ;*

Il convenait donc de modifier le PLU afin de créer une zone UC, calquée sur le périmètre de la ZAC, en lui associant un règlement de zone correspondant.

Le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir avait approuvé le 13 février 2019 la modification simplifiée n°1 du PLU. La présente enquête porte ainsi sur la modification n°2 du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

La délibération du 10 décembre 2019 du conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne a émis un avis favorable sur le dossier de réalisation de la

ZAC de la Plaine des Cantoux et un avis favorable sur le programme des Equipements Publics de la ZAC de la Plaine des Cantoux ( cf pièce 5c).

Il est joint en pièce 5 un extrait de la délibération n° 13 en date du 29 janvier 2019 du conseil municipal de la Commune d'Ormesson-sur-Marne ( dont il est fait quelquefois mention) ; celui-ci ne porte, au regard de la ZAC, que sur la démarche HQE



## **VILLE D'ORMESSON-SUR-MARNE**

### **COMPTE-RENDU ANALYTIQUE**

*SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU :*

**MARDI 29 JANVIER 2019 à 20 H 00**

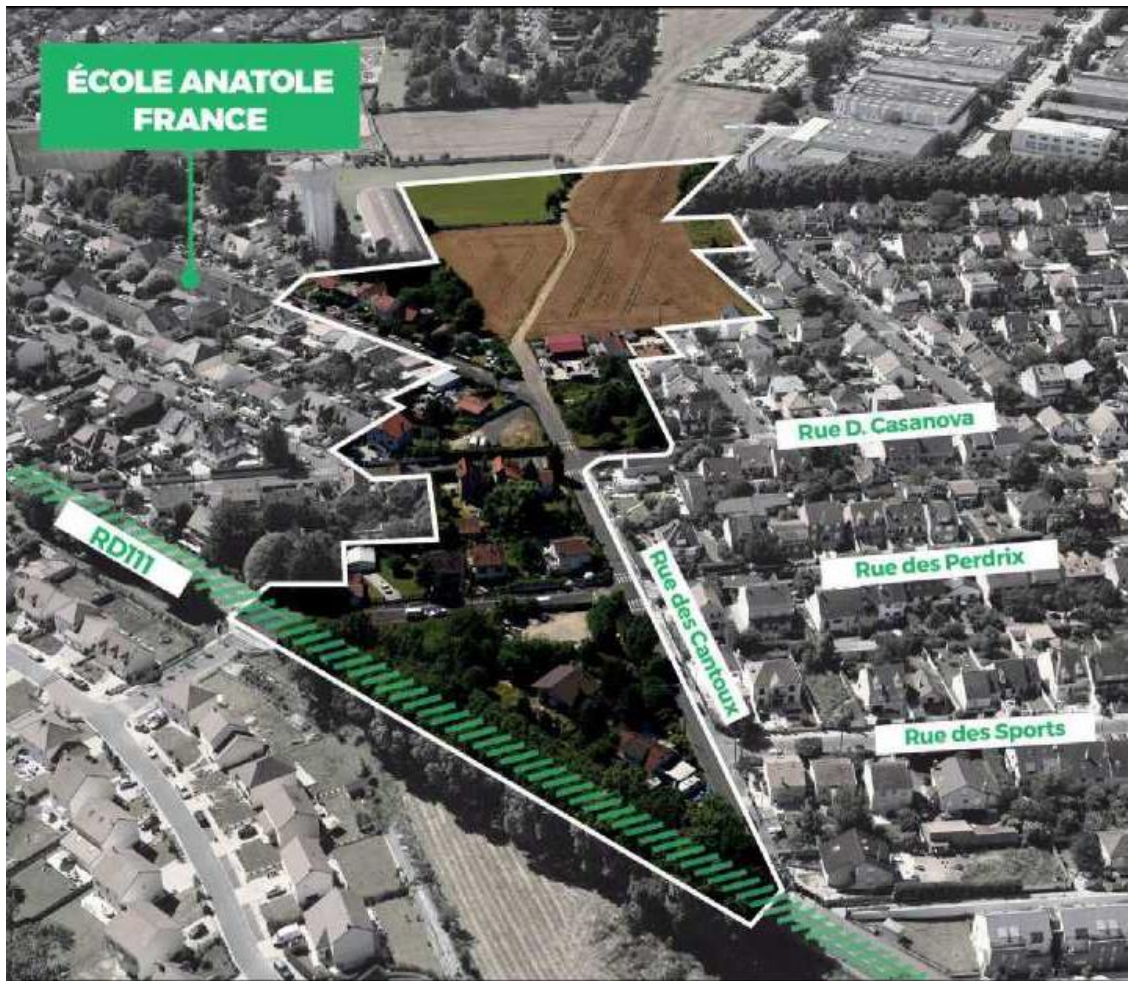
#### **13. Approbation de la charte de co-engagement dans la démarche HQE aménagement – Zac de la plaine des Cantoux**

*La délibération est adoptée à l'unanimité*

##### 1.1.3 : Etendue du projet :

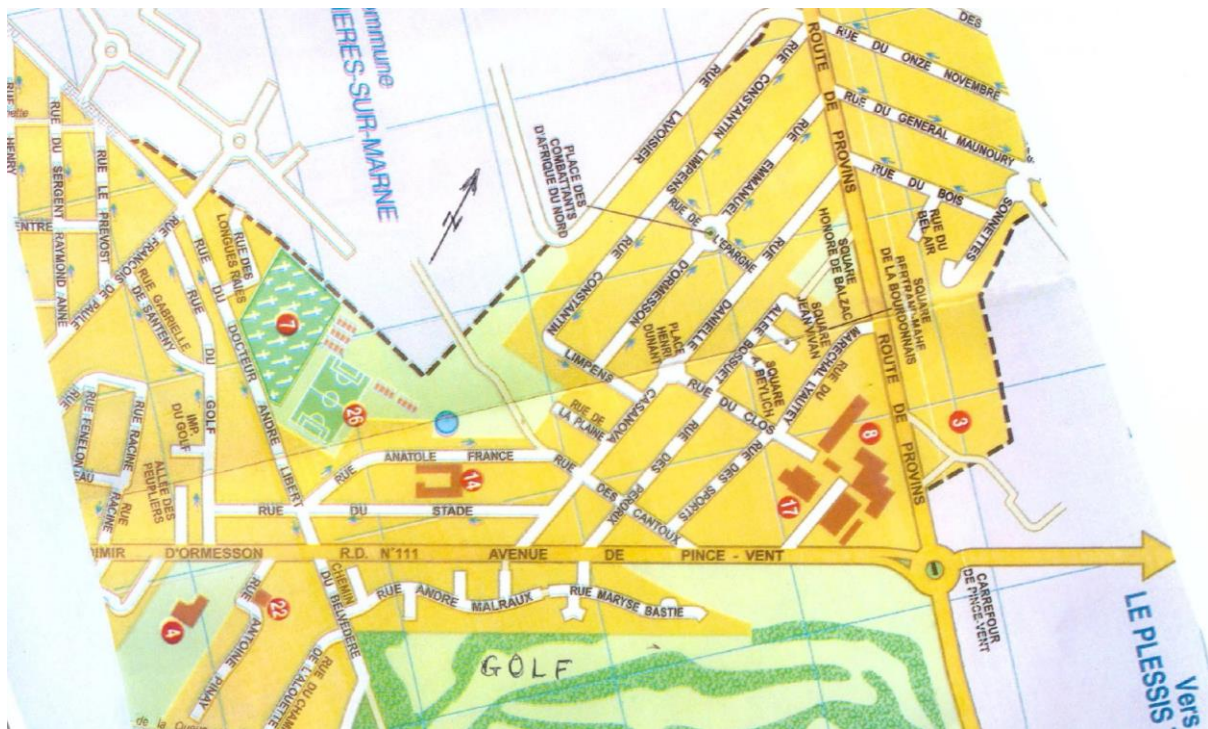
La Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne, ne porte pas sur toute la commune, mais se limite au site de la Plaine des Cantoux, sur le périmètre de la ZAC des Cantoux. (Pour mémoire, le périmètre de la ZAC des Cantoux à Ormesson-sur-Marne fait partie des emprises réservées à la réalisation d'un projet de liaison autoroutière, aujourd'hui abandonné, dénommé « Voie de Desserte Orientale (VDO) » qui concernait 3 secteurs sur la commune d'Ormesson-sur-Marne :

- le secteur des Cantoux , concerné par la présente enquête ;
- celui du Golf
- le secteur des Châtelets).



Vue aérienne avec périmètre de l'opération  
(extraite de la notice de présentation)

<p>Zonages au PLU du 28 décembre 2015</p>	<p>Projet de zone UC au PLU modifié</p>
<p>La zone UC projetée « empiète » sur les zones AUb et UAb et correspond à la ZAC</p>	
<p>Comparaison avant/après du PLU</p>	



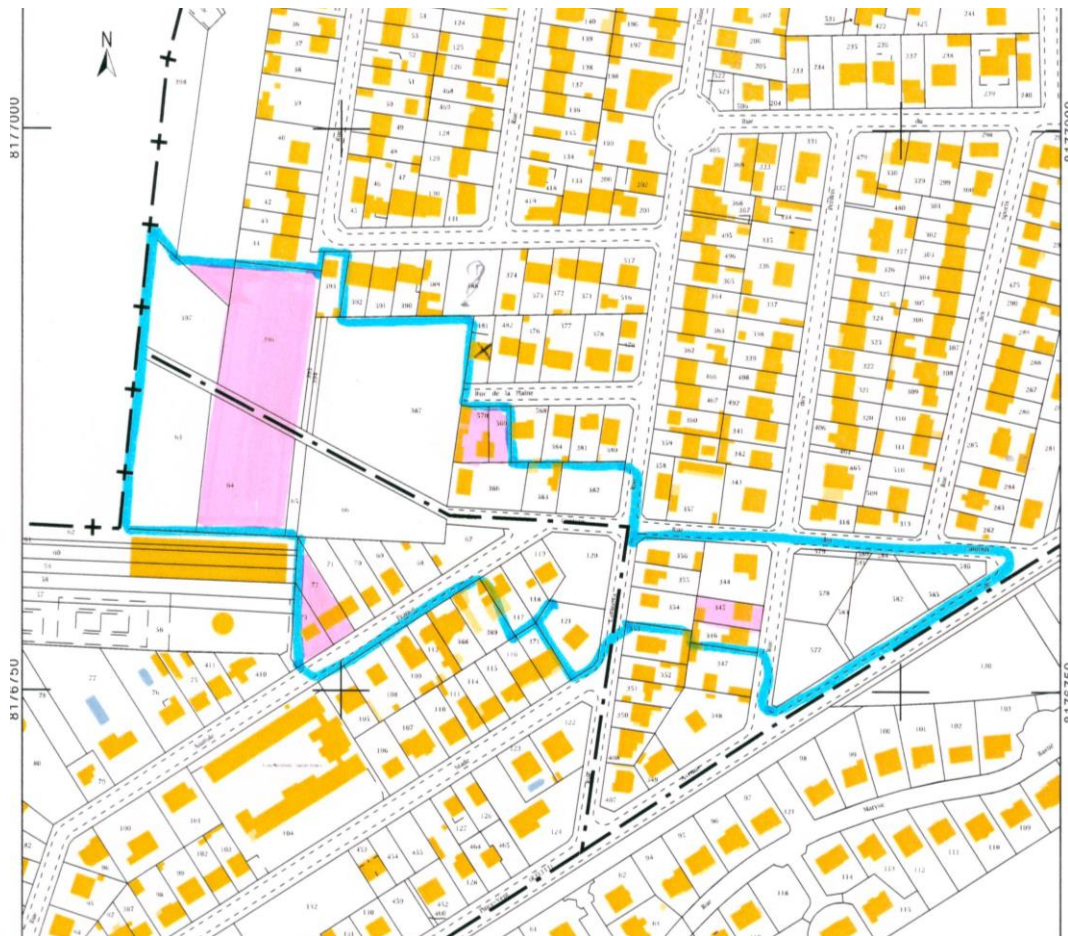
Extrait du Plan de Ville d'Ormesson-sur-Marne.

La ZAC qui est de forme très irrégulière est délimitée :

- à l'ouest, par la limite communale avec Chennevières-sur-Marne
- au sud – sud-est , par la RD 111 , avenue du Pince Vent,
- au sud ouest, par le secteur du groupe scolaire Anatole France.
- à l'Est par une zone pavillonnaire comprenant depuis la rue des Cantoux, et du nord au sud, les rues D. Casanova, des Perdrix et des sports
- au nord , par un secteur pavillonnaire.

Le document ci-dessous fait apparaître sur fond cadastral :

- le périmètre de la ZAC, en liseré turquoise ;
- les propriétés en cours d'acquisition, en rose.



Le document ci-dessus fait apparaître le projet sur éléments composant la ZAC

#### 1.1.4: cadre législatif et procédure

la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme envisagée pouvait être mise en œuvre dès lors que la modification n'avait pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - de diminuer les possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
  - de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- et :
- Qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
  - Qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
  - Qu'elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

#### 1.1.5 cadre juridique de l'enquête :

L'enquête objet du présent rapport se situe dans le cadre juridique défini essentiellement par :

- Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L.123-10, L 123-11, L. 123-13 et L. 123-19, L.153-36 à L. 153-44. L 132-7 et L 132-5 ' concernant la notification aux PPA
- L.151-1 et suivants , L.153-1 et suivants , R.151-1 et suivants , R.153-1 et suivants
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123 et suivants ; le R 123-19 définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique ( modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4).
- Le Code général des Collectivités Territoriales. notamment en ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants,
- Décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

Et pour mémoire, Outre les lois ENE, SRU, ALUR etc... :



:

- La loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ( dite Loi Bouchardeau).
- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

#### 1.1.6 les objectifs de la modification :

- créer une zone UC correspondant au périmètre du projet d'aménagement ;
- rédiger un règlement pour la nouvelle zone UC afin d'édicter des règles adaptées permettant la réalisation du projet.

Pour :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale et des besoins de la ville.
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
- Développer une programmation d'équipement public nécessaire au développement des opérations à venir.
- Participer aux continuités et déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.
- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement.
- Veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions, en cohérence avec les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Afin de réaliser le programme global prévisionnel suivant :

- 23 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, dont 50 % destinés au logement locatif social ;
- 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à la réalisation d'un groupe scolaire de 12 classes ;

la maîtrise d'ouvrage de la ZAC étant confiée à l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE).

Au plan du financement :

L'ensemble des travaux des équipements publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage EpaMarne. Le bilan intègre les dépenses d'études générales, d'acquisitions du foncier, les frais de maîtrise d'œuvre, les frais de maîtrise d'ouvrage, les coûts de travaux VRD/espaces publics, les frais divers (commercialisation, frais financier, etc.), la participation au groupe scolaire.

Afin d'assurer un équilibre de l'opération, Sur le poste VRD, GPSEA assure 90% du financement, ainsi que prévu dans la convention de participation (3,5 M€).

Pour le groupe scolaire, sous maîtrise d'ouvrage de la ville, son cout est estimé à 8 M€ HT. la participation de l'aménageur de la ZAC (EpaMarne) à son financement est de 1,7 M€. A titre exceptionnel, l'Etat apporte également, via EpaMarne, un financement de 3 M€.

La participation de la ville à l'opération de ZAC est nulle. Elle participe en revanche, assez logiquement, à la construction de l'équipement public qu'est l'école de 12 classes..

## 1.2 situation de la commune :

### 1.2.1 situation générale :

Ormesson-sur-Marne est l'une des 47 communes du département du Val-de-Marne, en région Île-de-France. dans l'arrondissement de Créteil. La ville, qui portait le nom d'Amboile jusqu'en 1927, est située au sud-est de Paris, Elle est à vocation résidentielle dominante, notamment pavillonnaire,



Plan général de situation

### 1.2.2 situation locale et communes voisines :

La commune est entourée :

- au nord et à l'ouest par la commune de Chennevières-sur-Marne
- au nord est par la commune de La Queue en Brie
- au sud est par la commune de Noisieu
- au sud et au sud est par la commune de Sucy-en-Brie.

### 1.2.3 situation dans la communauté de communes « Grand Paris Sud-est Avenir » : ( GPSEA),

Dans le contexte de la Métropole du Grand Paris qui a été créée le 1er janvier 2016, à la suite des lois du 3 juin 2010 relatives au Grand Paris, et celle du 27 janvier 2014 sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), et complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015, la commune d'Ormesson-sur-Marne a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir, ( GPSEA) », qui possède la compétence urbanisme. Son siège est à Créteil, place Salvador-Allende.

« Grand Paris Sud-est Avenir », regroupe 16 communes et 313 538 habitants, ( Insee 2020) :

Liste des communes de l'intercommunalité					
Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km <sup>2</sup> )	Population (dernière pop. légale)	Densité (hab./km <sup>2</sup> )
<b>Créteil</b> (siège)	94028	Cristoliens	11,46	90 605 (2017)	7 906
Alfortville	94002	Alfortvillais	3,67	43 881 (2017)	11 957
Boissy-Saint-Léger	94004	Boisséens	8,94	16 345 (2017)	1 828
Bonneuil-sur-Marne	94011	Bonneuillois	5,51	17 950 (2017)	3 258
Chennevières-sur-Marne	94019	Canavérois	5,27	18 321 (2017)	3 476
La Queue-en-Brie	94060	Caudaciens	9,16	11 931 (2017)	1 303
Le Plessis-Tréville	94059	Plesséens	4,32	20 130 (2017)	4 660
Limeil-Brévannes	94044	Brévannais	6,93	27 228 (2017)	3 929
Mandres-les-Roses	94047	Mandrions	3,3	4 755 (2017)	1 441
Marolles-en-Brie	94048	Marollais	4,59	4 847 (2017)	1 056
Noiseau	94053	Noiséens	4,49	4 651 (2017)	1 036
<b>Ormesson-sur-Marne</b>	<b>94055</b>	<b>Ormessonnais</b>	<b>3,41</b>	<b>10 305 (2017)</b>	<b>3 022</b>
Périgny	94056	Pérignons	2,79	2 668 (2017)	956
Santeny	94070	Santenois	9,91	3 775 (2017)	381
Sucy-en-Brie	94071	Sucy-ciens	10,43	26 472 (2017)	2 538
Villecresnes	9407				

:

#### 1.2.4 desserte de la commune :

##### 1.2.4.1 : Pour le réseau départemental et autoroutier :

La A 104 , dite francilienne, passe à l'est de la commune, à 5 km environ par la départementale D 604.

Cette D 604 ( ex RN 4) dessert elle-même le nord d'Ormesson

Venant de Chennevières-sur-Marne la RD 233 dessert la commune depuis la Place du 8 mai 1945 et se poursuit vers Sucy-en-Brie .

Venant de Bonneuil-sur-Marne et de Champigny-sur-Marne, la RD 124 croise la RD 111 qui crée l'axe sensiblement nord-sud qui traverse la commune vers le Plessis Trévisé.

##### 1.2.4.2 : Pour la voirie communale:

Elle dessert des zones essentiellement pavillonnaires, selon un maillage relativement d'orientation nord-sud pour la partie nord de la commune , et d'orientation nord-est - sud est pour le sud ouest de la commune.

1.2.4.3 réseau ferroviaire :  
la commune n'a pas de gare.

1.2.4.4 :le réseau bus  
La commune dispose de deux réseaux :

-  ;
- .

##### 1.2.4.5 réseau de mobilité douce

La commune ne présente pas un véritable réseau de mobilité douce, mais dispose d'un golf. Dans le cadre de la ZAC elle ambitionne, comme indiqué ci-après :

- de « *concevoir des modes de déplacements doux continus entre les quartiers et vers les communes environnantes* ».
- de construire une continuité écologique entre deux secteurs entre la commune de Chennevières-sur-Marne et le golf qui s'étend vers la commune de la Queue en Brie ;
- Que cette allée d'une largeur de 20m répondra aux ambitions du PLU et du SDRIF, en créant une continuité présentant une densité végétale importante, marquant son identité ;

Le Département envisagerait une piste cyclable sur la RD 111 dont la largeur est compatible du côté du golf.

#### 1.3 : Le patrimoine et les richesses communales :

La commune dispose d'un patrimoine remarquable.

Il convient de citer :

- Le Château d'Ormesson, construit à partir de 1598, classé monument historique en 1889.
- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption
- Le Parc départemental du Morbras

1.4: les modifications apportées au PLU en vigueur et les caractéristiques du projet d'aménagement :

1.4.1 : sur le PLU :

- modification des plans de zonages (au 1/2000<sup>ème</sup> et au 1/5000<sup>ème</sup>) pour y intégrer le nouveau zonage UC avec modification corrélative des zones « amputées » AUb et UAb ;
- Complétude du règlement pour y inclure celui de la zone UC ;

Ces modifications ( plans et règlement) sont précisés au chapitre 4, § 4.34 à 4.3.6

1.4.2 sur les grandes caractéristiques du projet :

O Pour les formes urbaines :

- Construire environ 360 nouveaux logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées.
- Rechercher l'exemplarité architecturale et environnementale.
- Trouver une cohérence urbaine et paysagère avec les futurs projets environnants.

O Pour les espaces publics :

- Favoriser les espaces verts et les corridors écologiques existants.
- Structurer de nouveaux espaces par le paysage, en créant des espaces publics en adéquation avec les besoins des habitants actuels et futurs.

O Pour les déplacements :

- Mailler le quartier de façon naturelle et efficace grâce à une fluidité viaire facilitant la desserte du quartier.
- Apaiser la traversée de l'avenue du Pince-Vent en liant le quartier à la future opération sur le secteur du Golf.
- Concevoir des modes de déplacements doux continus entre les quartiers et vers les communes environnantes.

O Pour la programmation :

- Intégrer un nouvel équipement public scolaire dans le quartier.
- Imaginer un mobilier urbain qui permette des espaces de rencontres entre les habitants du quartier.

Au § 2.1 du de présentation il est porté :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale et des besoins de la ville.

- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
- Développer une programmation d'équipement public nécessaire au développement des opérations à venir.
- Participer aux continuités et déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.
- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement.
- Veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions, en cohérence avec les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

#### 1.5 l'Arrêté du Président de Grand Paris Sud-est Avenir (GPSEA) :

L'arrêté initial AP 2020-043 du 24 juillet 2020 ( pièce 3) a été rectifié par l'arrêté AP 2020-047 à même date, ( pièce 4), signé par M. Régis CHARBONNIER, Vice-Président de Grand Paris Sud-est Avenir (GPSEA), pour le Président empêché. ( afin de rectifier le nom de la commune et l'adresse du site internet de la ville d'Ormesson-sur-Marne portés par erreur).

Il stipule :

- Selon l'article 1<sup>er</sup> initial, qu'il sera procédé du mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020 au jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020 inclus pendant 31 jours consécutifs à une enquête publique, portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne
- Que les principaux objectifs du projet de modification du PLU sont :
  - De créer une zone UC correspondant au périmètre du projet d'aménagement du secteur de la Plaine des Cantoux ;
  - De rédiger un règlement pour la nouvelle zone UC afin d'édicter des règles adaptées permettant la réalisation du projet..
  - L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté rectifié reprend l'article 5 de l'arrêté initial ;

« Quinze jours, au moins, avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune d'Ormesson-sur-Marne et au siège de l'établissement public territorial GPSEA - Europarc, 14 rue Le Corbusier à Créteil, selon les caractéristiques fixées par l'arrêté du 24 Avril 2012 du ministre chargé de l'environnement.

L'avis d'enquête sera également publié sur les sites internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)), et de la mairie d'Ormesson-sur-Marne ([www.ormesson.fr](http://www.ormesson.fr)).

Cet avis sera en outre publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés au sein du département ».

L'article 2 de l'arrêté initial indique que M. Jacky HAZAN exercera les fonctions de commissaire enquêteur

- L'article 2 de l'arrêté rectifié reprend l'article 6 de l'arrêté initial, en le modifiant comme suit :  
pendant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique sera déposé et mis à la disposition du public au sein des locaux :
  - de la mairie d'Ormesson-sur-Marne, au service urbanisme, 11 avenue Wladimir d'Ormesson 94490, aux heures d'ouverture de cette direction :
    - mardi de 9h à 12h
    - mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
    - jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h.
  - de la Direction des affaires juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'Etablissement public territorial, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

et ajoute .:

- Qu'un registre à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par le commissaire-enquêteur y sera également tenu.
- Qu'un poste informatique sera également mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique à la mairie d'Ormesson-sur-Marne, au service urbanisme, 11 avenue Wladimir d'Ormesson, aux heures d'ouverture susmentionnées ;
- Qu'un dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville de ([www.ville-ormesson-sur-marne.fr](http://www.ville-ormesson-sur-marne.fr)), sur le site internet de l'établissement public territorial GPSEA ([www.sudestavenir.fr](http://www.sudestavenir.fr)), ainsi que sur le site de publications administratives : <http://modification-plu-ormesson-sur-marne.enquetepublique.net>
- Que toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de l'établissement public territorial.  
<http://modification-plu-ormessonsurmarne@enquetepublique.net>

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Président de l'établissement public territorial.

L'article 3 de l'arrêté initial précise que :

Le siège de l'enquête est fixé au Service urbanisme de la mairie d'Ormesson-sur-Marne,

11 avenue Wladimir d'Ormesson 94 490.

- L'article 3 de l'arrêté rectifié reprend l'article 10 de l'arrêté initial, en le modifiant comme suit :

- Que « Copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie d'Ormesson-sur-Marne, ainsi qu'à la Préfecture du Val-de-Marne, par l'établissement public territorial, et sera diffusée sur les sites internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. »..

L'article 4 de l'arrêté initial stipule que des informations sur le dossier peuvent être demandées auprès du Président de l'établissement public territorial, Monsieur Laurent CATHALA, Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex.

L'article 4 de l'arrêté rectifié rappelle l' ampliation du présent arrêté qui sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
- Madame le Maire d'Ormesson-sur-Marne »

et rappelle la date de l'arrêté : Fait à Créteil, le 29 juillet 2020.

L'article 5 de l'arrêté initial :

est repris et formulé à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté rectifié, ci-dessus porté.

L'article 7 de l'arrêté initial indique

- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations, et propositions sur le registre d'enquête, tenu à leur disposition dans chacun des lieux où est déposé un dossier.
- Que les observations et propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire- enquêteur - Enquête sur le projet de modification du PLU d'Ormesson-sur-Marne Mairie d'Ormesson-sur-Marne, service urbanisme, 10 avenue Wladimir d'Ormesson 94 490, ou par voie électronique à l'adresse suivante :

[modification-plu-ormesson-surmarne@enquetepublique.net](mailto:modification-plu-ormesson-surmarne@enquetepublique.net)

- Qu'elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique, fixé à l'article 3 du présent arrêté.

L'article 8 de l'arrêté initial indique

- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, au service urbanisme de la mairie d'Ormesson-sur-Marne, 11 avenue Wladimir d'Ormesson 94 490 Ormesson-sur-Marne, les jours et heures suivants :
  - ❖ Mardi 1 septembre 2020 de 9 h à 12h ;
  - ❖ Samedi 12 septembre 2020 de 9h à 12 h
  - ❖ Jeudi 1 octobre 2020 de 14 h à 17h.



- Qu'il pourra auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique. Le commissaire-enquêteur pourra recevoir le responsable du Plan Local d'Urbanisme de l'établissement public territorial GPSEA à la demande de ce dernier.

L'article 9 de l'arrêté initial indique

- Qu'à l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du PLU de l'établissement public territorial GPSEA et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du PLU disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Que le commissaire-enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il adressera par la suite, dans un délai de trente jours suivant la clôture de l'enquête publique, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexés, avec le rapport et les conclusions motivées au Président de l'établissement public territorial GPSEA. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

L'article 10 de l'arrêté initial indique :

- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à la mairie de Créteil, ainsi qu'à la Préfecture du Val-de-Marne, par l'établissement public territorial GPSEA, et sera diffusée sur les sites internet mentionnés à l'article 5 du présent arrêté, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

L'article 11 de l'arrêté initial précise :

- Qu'au terme de l'enquête, le conseil de territoire de l'établissement public territorial GPSEA se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

L'article 12 de l'arrêté initial stipule qu'ampliation du présent arrêté sera notifié à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne ;
- Madame le Maire d'Ormesson-sur-Marne

## 1.6 : Les acteurs du projet :

### 1.6.1 l'autorité organisatrice de l'enquête :

Il s'agit du Président de l'EPT ( Etablissement Public Territorial) dit :

« GRAND PARIS SUD EST AVENIR »

dont le siège et dont le siège est situé Immeuble EUROPARC

14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil cedex.

### 1.6.2 le Maître d'ouvrage ( M.O.) :

Il s'agit également du Président de l'EPT. « GRAND PARIS SUD EST AVENIR »

### 1.6.3 La chargée d'appui Urbanisme et PLU :

Madame Corinne ADRAGNA est chargée d'appui Urbanisme et PLU à l'EPT, Délégation Relations et Appui des Territoires.

### 1.6.4 la Direction de l'Aménagement en Mairie d'Ormesson-sur-Marne :

Mme Claire GOURDIN est la Directrice de l'Aménagement du Cadre de Vie en Mairie d'Ormesson-sur-Marne Elle est assistée de Mme Bénédicte SERRANO, instructrice ADS au Service Urbanisme.

## 1.7 désignation du commissaire enquêteur :

Par décision N° E 20000026/77 du 15 juin 2020, Monsieur le Premier Vice-Président délégué du Tribunal Administratif de Melun a désigné :

M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur , pour procéder à l'enquête publique relative à la :

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ormesson-sur-Marne**

Une copie de cette décision figure en pièce 1.

### **Remarque :**

*Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».*

*Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).*

*On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.*

*Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.*

*En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.*

### 1.8 Composition du dossier mis à la disposition du public en mairie et au siège de l'enquête:

- Un Registre des observations ;
- Copie de l'Arrêté engageant la procédure de modification ;
- Copie de l' Arrêté n° 2020-043 prescrivant l'enquête publique ;
- Copie de l'Arrêté n°2020-047 rectifiant l'arrêté n°020-043 ;
- Une Notice de présentation du projet de modification ;
- Un Extrait du projet de règlement ;
- Un Plan de zonage à l'échelle 1/2000 ;
- Un Plan de zonage à l'échelle 1/5000 ;
- L'Avis des Personnes Publiques Associées ;
- Copie de la Décision de la MRAe après examen du cas par cas ;
- Les Parutions légales (attestations et copies des journaux).

Les pièces du dossier sont commentées au Chapitre 4.

### 1.9 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur :

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- ✓ Plan de la commune : j'en ai ajouté un exemplaire au dossier mis à la disposition du public ;
- ✓ Copies d' arrêtés ou délibérations antérieurs ; demande satisfaite lors de la 1<sup>ère</sup> permanence
- ✓ Liste des Personnes Publiques Associées et Copie du courrier-type adressé aux PPA ( demande satisfaite, cf annexe 3 ;
- ✓ Liste des lieux d'affichage ( figure au § 2.1.5) ;
- ✓ Lieux d'implantation d'éventuels panneaux lumineux ( renseignements fournis lors de la seconde permanence).
- ✓ PLU 2017, opposable ;il a été mis à ma disposition lors de la 1<sup>ère</sup> permanence
- ✓ Magazines d'informations municipales comportant des articles consacrés à l'enquête, ou à la ZAC : Reçus lors de la seconde permanence( cf ci-dessous au § 2.1.5 ).
- ✓ Interrogations sur les réunions publiques.
- ✓ Extraits des Plans cadastraux, pour identification d'observations
- ✓ Eléments financiers ( fournis).

## **CHAPITRE 2**

# **Déroulement de l'enquête**

## 2. Déroutement de l'enquête :

### 2.1 Affichage et publicités :

#### 2.1.1 Les affichages légaux :

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme en texte et couleur à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement

L'affichage a bien été effectué sur le panneau d'affichage municipal à gauche de l'entrée de la mairie ( photo en pièce 7 ) et à gauche de l'entrée du service urbanisme ( photo en pièce 6 ), ainsi qu'en 23 autres emplacements administratifs de la commune ( listés ci-après).

#### 2.1.2 Les parutions dans les journaux :

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :

- ✓ Le vendredi 14 août 2020 dans « Le Parisien édition 77 » (Pièce 11 ).  
avant le début de l'enquête fixé au 1<sup>er</sup> septembre 2020

Un Certificat d'affichage du Parisien du 30 juillet 2020 ( mis en pièce 15) en atteste la publication.

Une seconde parution a eu lieu :

- ✓ Le jeudi 3 septembre 2020 dans le journal « Le Parisien édition 77 » (Pièce 13 ).
- ✓ Les vendredi 4 et samedi 5 septembre  
Dans « Les Echos » ( Pièce 14 ).  
et le mercredi 9 septembre 2020 ( pièce 12)

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête

Ainsi ces mesures de publicité ont tant bien que mal respecté la réglementation en vigueur. La multiplicité des panneaux d'affichage ( 23) a largement compensé les petites difficultés rencontrées avec les annonceurs.

#### 2.1.3 Certificat d'affichage initial :

Le certificat d'affichage en date du 3 septembre 2020 établi par Mme DUTTWEILLER, adjointe au Directeur de la délégation relations et appui aux territoires de GPSEA , est joint en pièce 9 ; il atteste que l'affichage de l'enquête a bien été réalisé pour être apposé sur les panneaux administratifs du 17 août 2020 et maintenu jusqu'au 1er octobre 2020. les lieux des points d'affichage concernés portés sur le document sont listés ci-après

#### 2.1.4 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :

Le certificat d'affichage après la fin de l'enquête, en date du 6 octobre 2020 , signé par le Vice Président de l'EPT est en pièce 16.

Toutefois il ne s'agit pas , pour « le Parisien » du 21 août 2020 mais du 14 août 2020 et « les Echos » des 4 et 5 septembre 2020 a été repris le 9 septembre 2020.

### 2.1.5 Les panneaux d'affichage :

#### Adresses des panneaux d'affichage

- 12/22 av Wladimir d'Ormesson Entrée Ctre Culturel à droite
- 23 rue du Docteur Libert, stade
- 32 rue de l'Ancien Moulin Parc du Morbras
- 9 avenue Wladimir d'Ormesson face à la Mairie
- 77 avenue de Pince Vent/Rond Point
- Face au 14 avenue des Tourelles
- 2 rue d'Amboile Ecole Jules Ferry
- 30 rue André Le Nôtre
- 136 avenue du Général de Gaulle
- 28 rue du Col Dirant/rue Pasteur
- 90 avenue Olivier d'Ormesson
- Face au 18 rue des Ormes
- 22 rue du Centre Ecole maternelle La Fontaine
- Chemin des Sonnettes angle rue de l'Europe
- Route de Provins angle 2 rue Danièle Casanova
- 66 Rue Danièle Casanova
- 53 rue du Stade
- 26 rue Anatole France Ecole maternelle
- 28 rue Dr André Libert
- 28 rue Jean Charcot
- Face au 229 avenue Olivier d'Ormesson
- 125 rue du Centre/rue d'Amboile
- 92 avenue du Général de Gaulle
- 21 rue des Chatelets
- 32 rue de l'Ancien Moulin Parc du Morbras
- 153 rue du Centre

Il s'y ajoute 3 panneaux lumineux faisant la publicité de l'enquête, et implantés :

- Place du 8 Mai 1945 ;
- Avenue Maurice Schumann ;
- Avenue de Pince Vent..

### 2.1.6 Les autres mesures de publicité :

- ❖ L'utilisation des 3 panneaux lumineux précités dont dispose la commune.

Les photos prises par le service urbanisme m'avaient été promises, m'évitant de les reprendre moi-même, mais je ne les ai jamais reçues ; néanmoins, cet afficha a été effectif.

- ❖ La revue municipale « INF'ORMESSON »

Il s'agit d'informations sur le projet de ZAC et non sur l'enquête publique proprement dite, mais qui ont eu le mérite d'informer le public, en divers temps, sur l'aménagement donnant lieu à présent à cette enquête publique.:

- Le n° 77 à l'occasion des vœux pour l'année 2017, sur un état des lieux du logement et un projet d'aménagement notamment sur le secteur des CANTOUX ;( cf pièce 17 )
- Le n° 10 de février/ mars/avril 2018, sur le principe de la ZAC ; ;( cf pièce 18 )
- Le n°12 d'octobre/novembre/décembre 2018 sur la concertation initiée depuis février 2018, et se terminant. ;( cf pièce 19 )
- Le n° 18 actuel de Juillet/août/septembre 2020 ne fait aucune mention de l'enquête dont la date ( et ses permanences) n'était pas connue au moment de sa préparation.

## 2.2 La consultation et les informations préalables :

### 2.2.1 La concertation préalable :

Par délibération n° 16 en date du 12 décembre 2017 le Conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne approuvait le périmètre de la concertation et engageait la concertation préalable pour la mise en œuvre du projet de ZAC de la Plaine des Cantoux. ( cf pièce 5d ).

Cette concertation préalable du public relative au projet de la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne, s'est déroulée du 6 février 2018 au 4 décembre 2018.

le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne ( qui a fait l'objet d'un bilan en novembre 2018 mis en annexe 5 ) a été approuvé par Epamarne par la délibération de son Conseil d'Administration n° 2018-022 du 5 décembre 2018.

La délibération n° 16 en date du 11 juin 2019 du conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne, a émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC de la Plaine des Cantoux sise sur son territoire (cf pièce 5b )

Tout au long de la concertation ont eu lieu.

- 3 réunions publiques ;
  - La réunion publique du 6 février 2018, qui a réuni 70 participants ;  
Cette première réunion a donné lieu à la remise d'une plaquette.
  - La réunion publique du 25 mai 2018 qui a réuni 42 participants ;
  - La réunion publique du 25 septembre 2018 qui a réuni 45 participants.
- 2 ateliers participatifs ;
  - Le 29 mars 2018 avec 18 participants
  - Le 12 avril 2018 avec 22 participants
- une balade urbaine avec 30 participants ;
- 4 entretiens avec différents acteurs de la ville et du quartier : les deux référents des quartier ( des Cantoux et d'Amboile/Tourelles), les commerçants

de la Place Henri Dunant et les habitants du quartier du golf, rue Maryse Bastié ;

- L'organisation d'une exposition en Mairie, destinée à expliquer le projet et à recevoir les avis sur le registre de concertation, était disponible pendant toute la durée de l'exposition. Cette exposition en mairie comportant 4 panneaux ;
- 2 permanences avec un registre d'observations mis à disposition du public en mairie ;
- La mise en œuvre d'une concertation numérique sous forme ludique sur une plateforme de jeu en ligne permettant d'imaginer une ville nouvelle selon divers critères ( voirie, espaces verts, architecture..) tout en prenant connaissance des impacts correspondants sur l'économie et sur le plan carbone.

De plus, pour permettre aux habitants de s'approprier le projet, une maquette en 3D a été mise en place ; les internautes pouvaient découvrir le quartier au travers de cette maquette et s'immerger dedans. Ils pouvaient modifier différents éléments de la ville tels que les voiries, les espaces verts, la hauteur des bâtiments, ..., mais tous les changements étaient soumis à des contraintes budgétaires et aux réglementations environnementales et urbanistiques. Ainsi, il pouvait voir au cours d'une construction, les impacts carbone, économiques, esthétiques, de leurs propositions.

- Un atelier d'aide à l'utilisation de l'application numérique n'a recueilli que 2 participants le 30 juin 2018.

La plaquette remise lors de la première réunion publique a été disponible tout au long des divers événements.

Enfin des flyers ont été mis en boîtes aux lettres des habitants du quartier et de nombreuses affiches ont été mises en place.

Au total de nombreuses actions de concertation qui ont permis d'enrichir le projet « *faisant ressortir la volonté partagée par tous de profiter de l'opportunité de ce projet afin de renouveler le quartier pour donner du potentiel à la ville...* » ( plaquette bilan de la concertation).

L'accent a été mis sur :

- Le souhait d'avoir des espaces publics ;
- Des voiries plus apaisées, des stationnements, une sécurité des piétons ;
- Des hauteurs augmentées pour une meilleure densification, mais maintenues au contact de l'existant ;
- Une volonté de privilégier les percées visuelles en cœur d'îlot, et créer une ballade urbaine.

Le bilan de la concertation est mis en annexe 4.



## 2.2.2 consultation des PPA :

La consultation administrative qui était instruite dans les conditions définies à l'article L 123-9 L 153-16 du code de l'urbanisme. L104-6 R 153-4. a été largement perturbée par la pandémie liée à la COVID 19

Les PPA ont été consultées par courrier recommandé du 10 février 2020 et mentionnait :

*« A cet effet et conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, veuillez trouver par le lien ci-dessous le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ormesson ; <https://11.riz.fr/ç5Vb> ».*

La lettre-type de consultation des PPA, en date du 10 février 2020, par exemple pour le Conseil Départemental du Val-de-Marne, est mise en annexe 3.

Le début d'enquête publique était prévu courant juin 2020.

La pandémie appelée « Covid 19 » a conduit à reporter cette enquête au mois de septembre 2020.

En effet, concernant les avis des personnes publiques associées ou intéressées, il était considéré qu'en matière de « suspension des délais pour les procédures et démarches débutées avant le 12 mars 2020 , (date de référence du confinement) :

- *Sous réserve qu'ils n'aient pas expirés avant le 12 mars 2020, les délais à l'issue desquels un avis de ces personnes est requis, sont suspendus jusqu'à la date du 23 juin 2020 et reprennent à compter du 24 juin pour la durée restante.*

Ainsi, concernant la procédure en cours, les PPA ont été consultées à la date du 12 février 2020, soit avant le 12 mars 2020, leur délais de réponse de 3 mois arrivait à échéance le 12 mai 2020 .

Sachant qu'entre le 12 février 2020 et le 12 mars 2020 les PPA n'ont eu qu'un mois pour se prononcer, elles avaient encore 2 mois à partir du 24 juin 2020 pour émettre un avis sur le dossier, soit jusqu'au **24 août 2020**.

La liste des 20 PPA, ( Personnes Publiques Associées) figure ci-dessous.

Il s'y ajoute l' Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale ).

GPSEA a fourni à la MRAe avant enquête publique, par un courrier en date du 27 juillet 2020 un complément d'informations relatifs à l'aménagement de la ZAC des Cantoux.

Ces tableaux témoignent d'une large consultation , mais avec un nombre de réponses qui se limitent à 6 avis seulement.

Il convient de noter que l' Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne ( DRIEA) a particulièrement développé ses avis, comme il apparaît au chapitre 3, § 3.5).

Ainsi, au regard de cette faiblesse relative du nombre de réponses, le 6 août 2020 j'ai adressé le courriel suivant à M. BABILLOTTE Gérald <[gbabillotte@gpsea.fr](mailto:gbabillotte@gpsea.fr) à l'EPT.

*Bonjour*

*Concernant les deux enquêtes ( au cas présent celle concernant Ormesson), les réponses sont peu nombreuses, sans doutes impactées par la Covid 19. Sachant que si les PPA n'ont bénéficié que d'un mois pour se prononcer, elles ont, en raison des circonstances, encore*

deux mois à partir du 24 juin 2020 pour émettre leurs avis, soit jusqu'au 24 août 2020. Les PPA intéressées le savent-elles toutes ? Un petit courriel général peut-il être envisagé pour les en informer ?

Bien cordialement, J. HAZAN

Avec la réponse suivante :

Bonjour Monsieur HAZAN,

J'ai pris connaissance de votre courriel et je sollicite notre service juridique sur ce point .

Je reviendrai vers vous pour vous informer du retour de cette demande .

Cordialement.

Je regrette de n'avoir pas effectué cette demande plus tôt, en juillet 2020 ; les choses étant ce qu'elles sont je regrette cette petite contrainte administrative impliquant le service juridique de l'EPT et retardant d'autant d'éventuels avis dans un mois de l'année déjà sujet à divers ralentissements. Je resterai attentif au résultat final de cette consultation que je considère comme essentielle.

Cordialement, J. HAZAN.

La liste des Personnes Publiques Associées, consultées fait l'objet du tableau ci-dessous :

### 2.2.3 PPA consultées:

DESIGNATION	Contact	Complément adresse	ADRESSE	CP	VILLE
PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE	Monsieur le Préfet		7 avenue du Général de Gaulle	94038	CRETEIL CEDEX
DRIEA / UD94 / SPAD	Madame BIZIEN	Pôle missions Territoriales T11	12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL 94)	Monsieur le Directeur		12/14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France - UT94	Monsieur le Directeur		12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)	Monsieur ROUSSELLE		18 avenue Carnot	94234	CACHAN CEDEX

UDAP VAL DE MARNE	Madame BARRY	<i>Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine</i>	Tour du Bois - Château de Vincennes	94300	VINCENNES
Conseil Régional d'Ile-de-France	Madame la Présidente		33 rue Barbet de Jouy	75 007	PARIS
Conseil Départemental du Val-de-Marne	Madame BURGHOFFER	<i>Service Prospection et Organisation des Territoires</i>	Immeuble le Corbusier - 1 rue le Corbusier	94 010	CRETEIL
Ile de France Mobilités	Madame la Présidente		39 bis-41 rue de Chateaudun	75009	PARIS
Chambre de Commerce et de l'Industrie	Monsieur le Président		8 place Salvador Allende	94000	CRETEIL
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne	Madame la Présidente		27 avenue Raspail	94100	SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois	Monsieur le Président		1-3 rue Uranie	94340	JOINVILLE LE PONT
Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre	Monsieur le Président	Bâtiment Askia	11 avenue Henri Farman	94398	ORLY AEROGARE Cedex
MAIRIE DE CHENNEVIERES-SUR-MARNE	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	14 avenue du Maréchal Leclerc	94430	CHENNEVIERES-SUR-MARNE
MAIRIE DE SUCY-EN-BRIE	Madame le Maire	Hôtel de ville	2 avenue Georges Pompidou	94370	SUCY EN BRIE
MAIRIE LA QUEUE-EN-BRIE	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	Place du 18 juin 1940	94150	LA QUEUE EN BRIE
MAIRIE DE NOISEAU	Monsieur le Maire	Hôtel de ville	2 rue Pierre Viénot	94880	NOISEAU
METROPOLE DU GRAND PARIS	Monsieur le Président		15-19 avenue Pierre Mendès-France	75013	PARIS

CAUE 94	Madame la Directrice		36 rue Edmond Nocard	94700	MAISONS -ALFORT
AGENCE DES ESPACES VERTS	Madame la Présidente		90-92 avenue du Général Leclerc	93500	PANTIN

#### 2.2.4 Avis des PPA :

Leurs réponses sont relativement peu nombreuses ( 6 sur 20 et MRAe ), sans doute largement en relation avec la COVID 19, sinon du fait qu'il ne s'agit pas d'une révision. Celles qui ont répondu sont :

- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France (DRIAAF) ;
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, UDAP val de Marne ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne ;
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France ( CCI).
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne.
- Conseil départemental du Val-de-Marne, Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial.

Les Avis formulés, y compris celui délibéré de la MRAe d'Ile-de-France, sont repris dans la pièce du dossier « Avis des Personnes publiques Associées » au chapitre 3, § 3.1 à 3.6 .

#### 2.3 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier apparaît avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout en tenant compte des contingences induites par la COVID 19.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il apparaît que la procédure ait été bien respectée dans son ensemble.

#### 2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage :

J'ai rencontré à plusieurs reprises , pour GPSEA , ( EPT Grand Paris Sud Est Avenir) Mme Corinne ADRAGNA Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme, Délégation Relations et appui aux Territoires à l'EPT.

#### 2.4.1 La réunion de présentation :

Cette réunion de présentation a eu lieu le 31 août 2020 avec Mme ADRAGNA. Elle a permis :

- de préciser divers points sur le contenu du dossier d'enquête mis à la disposition du public ;
- de préciser le déroulement de l'enquête, et confirmer horaires et lieux ;
- de signer les pièces du dossier qui sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête, y compris de parapher son registre des observations.

#### 2.4.2 autres entretiens :

Comme indiqué dans le déroulement de l'enquête, un entretien a eu lieu avec Madame Marie Christine SEGUI, Maire d'Ormesson-sur-Marne, lors de la seconde permanence.

Il s'agit d'une visite de courtoisie ne commentant pas les observations formulées mais les conditions du déroulement de l'enquête et la faible participation du public constatée, notamment en raison des conditions sanitaires, par ailleurs bien respectées tout au long des permanences.

#### 2.5 Visite des lieux:

Au cours de ses déplacements, le commissaire enquêteur a pu parcourir la commune à diverses reprises

Une visite spécifique a été jugée nécessaire par le commissaire enquêteur pour mieux apprécier le périmètre irrégulier de la ZAC devenant nouvelle zone UC.

Elle a été faite en amont de la troisième permanence avec Mme Claire GOURDIN Directrice de l'Aménagement du Cadre de vie et Mme Corinne ADRAGNA . Elle a permis la prise de diverses photos , mises en pièces 10a à 10<sup>e</sup> avec un extrait de plan indiquant par une petite flèche l'angle de prise de vue.

Malheureusement j'ai dû constater qu'il n'y avait aucun avis d'enquête affiché sur le site, ( qui en méritait bien 2 ou 3 ) ; j'en ai fait la remarque sur place.

#### 2.6. Organisation des permanences :

Elle résulte de l'application de l'arrêté du Président de Grand Paris Sud-est Avenir (GPSEA) du 24 juillet 2020. ( cf pièce 3)

Le choix des dates de permanences , leur lieu, les modalités des registres papier ou/et par courriels, ont fait l'objet d'une concertation n'ayant soulevé aucune difficulté

Il a été convenu d'assurer 3 permanences compatibles avec les horaires habituels de la mairie d'Ormesson-sur-Marne, dans les locaux du service de l'urbanisme ( en face de la mairie).

les permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire un samedi matin.

Mairie d'Ormesson-sur-Marne  
Service Urbanisme  
11 avenue Wladimir d'Ormesson ( 94 490)

Permanences	jours	horaires
1 <sup>ère</sup> permanence	Mardi 1 <sup>er</sup> septembre 2020	9 h 00 à 12 h00
2 <sup>ème</sup> permanence	Samedi 12 septembre 2020	9 h 00 à 12 h00
3 <sup>ème</sup> permanence	Jeudi 1 <sup>er</sup> octobre 2020	14h00 à 17h00

### 2.6.1 Déroulement des permanences en mairie :

#### 2.6.1.1 : 1<sup>ère</sup> permanence : le mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020, de 9h00 à 12h00 :

Coïncidant avec l'ouverture d'enquête, elle s'est tenue en mairie, au Service Urbanisme, face à la Mairie proprement dite, 11 avenue Wladimir d'Ormesson ( 94 490). dans une salle de réunion en fond de cour, au rez de chaussée.

L'affiche réglementaire de l'enquête était bien apposée sur les 2 panneaux municipaux, l'un à gauche de l'entrée de la mairie et l'autre à gauche de l'entrée des bâtiments abritant le service urbanisme ( cf photos en pièces 6 et 7).

J'ai été reçu par Mme Claire GOURDIN Directrice de l'Aménagement et du Cadre de Vie.

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- Un Registre des observations que j'ai paraphé ;
- Copie de l'Arrêté engageant la procédure de modification ;
- Copie de l'Arrêté n° 2020-043 prescrivant l'enquête publique ;
- Copie de l'Arrêté n°2020-047 rectifiant l'arrêté n°020-043 ;
- Une Notice de présentation du projet de modification ;
- Un Extrait du projet de règlement ;
- Le Plan de zonage à l'échelle 1/2000 ;
- Le Plan de zonage à l'échelle 1/5000 ;
- L'Avis des Personnes Publiques Associées ;
- La Décision de la MRAe après examen au cas par cas ;
- Un extrait du journal « le Parisien » du vendredi 14 août 2020
- Un exemplaire du journal « le Parisien » du jeudi 3 septembre 2020 ;
- Un exemplaire du journal « les Echos » des vendredi 4 septembre 2020 et samedi 5 septembre 2020 ;

j'ai ajouté au dossier l'avis de la DRIEA en date du 6 juillet 2020, transmis en mairie le 31 août 2020, ainsi qu' un plan de la commune.

Les journaux proprement dits concernés ont été ajoutés au fur et à mesure de leur obtention.

Le dossier du PLU de décembre 2015 a été mis à ma disposition

Aucun visiteur ne s'est présenté lors de cette première permanence.

Cependant, les gestes barrières induits par la Covid 19 étaient respectés, et dans ces conditions de distanciation, j'ai reçu la visite de Madame Corinne ADRAGNA , chargée d'appui Urbanisme et PLU à l'EPT à laquelle j'ai demandé divers documents ( délibérations communales antérieures, liste des points d'affichage...).

En fin de permanence, M. Henri CAPLAIN , Adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme, de l'aménagement et du Développement Durable, s'est courtoisement présenté.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.6.1.2 : seconde permanence : le samedi 12 septembre 2020, de 9h00 à 12h00 :

J'ai été accueilli par Mme Claire GOURDIN Directrice de l'Aménagement du Cadre de Vie.

Le registre papier n'avait reçu aucune observation depuis la précédente permanence du mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020.

A l'occasion de cette permanence, Mme Claire GOURDIN m'a remis la totalité des divers documents que j'avais sollicités.

Cette permanence s'est tenue , comme la précédente, dans le bureau du Service Urbanisme

Une seule personne s'est présentée en permanence et rédigé une observation.

En fin de permanence , Madame Marie Christine SEGUI, Maire d'Ormesson-sur-Marne s'est très courtoisement et très simplement présentée, ce qui a permis un petit échange apprécié.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.6.1.3 :Troisième permanence : le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020 de 14h00 à 17h00 :  
( Cette permanence coïncidant avec la fin de l'enquête).

J'ai constaté qu'une observation s'était ajoutée au registre depuis la permanence du samedi 12 septembre 2020.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 2 personnes :

- Mme HARDY Valérie
- M. CHRISMENT Joël:

Lesquels ont pu prendre connaissance du dossier d'enquête pour en consulter les plans de zonage et poser diverses questions , même hors sujet.

Chacune de ces personnes a rédigé une observation sur le registre.

Lors de cette enquête, au cours des 3 permanences ou entretiens, j'ai reçu au total 3 personnes différentes ; Il m'a été précisé que quatre autres visiteurs étaient venus consulter le dossier sans rédiger d'observation.

Ainsi, toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, ont été reçues, et toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences ont pu le faire et porté ou pas une observation sur le registre papier mis à leur disposition aux jours et horaires habituels de la mairie,

Ces 3 permanences se sont déroulées en de parfaites conditions, dans le respect des règles sanitaires imposées et sans aucun incident.

## 2.6.2 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec cette troisième permanence à 17h00, je suis reparti avec le dossier d'enquête de la Mairie mis à disposition du public et le registre papier.

J'ai procédé à la clôture de ce registre conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1<sup>er</sup>alinéa du Code de l'environnement et à l'arrête du Président de l'EPT.

( le registre déposé au siège de l'enquête et ne comportant aucune observation, devant me parvenir dans les meilleurs délais).

Il m'a été effectivement remis le mercredi 7 octobre 2020 et je l'ai clos.

L'ensemble du dossier , des deux registres et documents annexés sont joints au dossier d'enquête.

## 2.7 Bilan comptable :

Le registre papier, mis à disposition du public en mairie comporte 4 observations directes, sans documents annexés.

Aucun courrier recommandé n'a été reçu au siège de l'enquête ou en mairie à mon attention.

Le second registre papier déposé au siège de l'enquête , à l'EPT, ne comporte aucune observation.

Le registre électronique ne comporte également aucune observation.

## 2.8 réunion publique :

Il n'était pas prévu de réunion publique, d'ailleurs personne n'en a demandé en cours d'enquête.

## 2.9 Remise du Procès Verbal de synthèse

Compte-tenu du peu d'observations du public, une réunion de remise en mains propres du procès-verbal de synthèse des observations des administrés et des avis des PPA et des observations du commissaire enquêteur, n'était pas nécessaire.

Cette remise s'est faite par échanges courriels avec Mme ADRAGNA le 3 octobre 2020, avec un envoi également par courriel en Word, permettant de gagner un temps déclaré souhaité pour le mémoire en réponse..

Le Procès Verbal de synthèse proprement dit signé, 2ème exemplaire, m'a été adressé par courriel du 6 octobre 2020, signé par délégation du Président de l'EPT, par M. LANGLOIS, Directeur de la Délégation Relations et Appui aux Territoires.

. Il est mis en Annexe 1.

## 2.10 Réunion de Synthèse :

Compte tenu des réponses satisfaisantes du mémoire en réponse, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse.

## 2.11 mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse nous a été adressé par courriel le lundi 19 octobre 2020 et sa version papier du 19 octobre 2020 le jeudi 22 octobre 2020.

Il est mis en annexe 2.



**Recueil des observations recueillies  
formulées par les Personnes Publiques Associées  
l'autorité environnementale  
le public et le commissaire enquêteur**

### 3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis

#### 3.0 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, d'émettre un avis et des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence et collé ou agrafé sur le registres-papier et toute observation formulée par courriel.

Toutes les observations du public ont été reprises et intégrées au Procès-verbal de synthèse, en italique. Et intégralement car leurs rédactions en était courtes.

Elles pourront être commentées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et feront l'objet, à la suite, d'appréciations du commissaire enquêteur.

Pour les PPA, lorsque leurs avis sont largement développés, les différents arguments ont été dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

Il n'y a eu aucun courrier

Les réponses du Maître d'Ouvrage ( M.O) sont en bleu.

Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.

Pour ce qui concerne les PPA, s'agissant d'une modification de PLU et non d'une révision, toutes les réponses ont été prises en compte quelle que soit la date de leur réception, y compris en cours d'enquête.

#### 3.1 Avis délibéré de la MRAe d'Ile-de-France sur le projet de modification du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne :

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU d'Ormesson-sur-Marne, reçue complète le 3 juin 2020 et après la consultation des membres de la Mission faite le 21 juillet 2020, la MRAe d'Ile-de-France émet son avis le 29 juillet 2020 sous la signature de son président délégué.

La MRAe considère : *« que le règlement de la zone UC est proche de celui des zones existantes UA<sup>1</sup> et AU<sup>2</sup>, mais présente des différences portant notamment sur*

- *l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (réduction du rejet d'eaux pluviales hors du site à 2 l/s/ha, autorisation de techniques dites « alternatives ») ;*
- *la réduction des nuisances liées à la collecte des déchets ;*
- *l'implantation relative des aménagements et des constructions »*

- que *« le projet d'urbanisation de la « Plaine des Cantoux » a donné lieu à la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas n°DRIEE-SDDTE-2018-150,( dispense) ce projet d'évaluation environnementale ».*

<sup>1</sup> Dont la vocation est d'accueillir le futur centre-ville d'Ormesson-sur-Marne.

<sup>2</sup>Dont la vocation est de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipements et services au sein d'opération à forte valeur environnementale.

- que le PLU en vigueur prévoit l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles sur le site, qui s'étendent sur 1,3 hectares selon les informations transmises en cours d'instruction, et que cette orientation a fait l'objet d'un avis favorable de la commission interdépartementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CIPENAF) en date du 14 octobre 2015 ;

Que le nouveau règlement respecte l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Cantoux - Pince Vent » visant à créer une liaison verte rue des Cantoux, en application du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;

La MRAe décide en son article 1<sup>er</sup> :

« La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ormesson-sur-Marne n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Elle rappelle par son article 3 :

Qu'en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France

Et, par ailleurs, que sa décision « ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas sur les projets (tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement) ».

#### 3.1.1 Observations du Maître d'ouvrage :

Pas d'observation supplémentaire, sachant que GPSEA a fourni à la MRAe avant enquête publique, soit par un courrier en date du 27 juillet 2020, le complément d'informations relatifs à l'aménagement de la ZAC des Cantoux.

#### 3.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agissait de bien noter que l'avis de la MRAe devait être joint au dossier, ce qui a été respecté.

#### 3.2 Avis de la DRIAAF

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Île-de-France

M. Bertrand MANTEROLA, Directeur Régional et Interdépartemental adjoint, pour le préfet et par délégation, pour le directeur régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, formule son avis au 6 juillet 2020 :

« Le projet de modification du PLU de d'Ormesson-sur-Marne prévoit de modifier le zonage de AU en U sur un espace actuellement agricole (grande culture) d'environ 1,6 ha, en vue de permettre la réalisation de la ZAC sur le secteur appelé « la Plaine des Cantoux », suite à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale en 2016. Il s'agit de permettre la réalisation d'environ 360 logements en

*mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées et d'une école élémentaire.*

*Une modification de PLU n'est pas soumise obligatoirement à CIPENAF mais peut faire l'objet d'une auto-saisine. Toutefois, considérant le passage en CIPENAF en octobre 2015 suite à l'arrêt du PLU, il ne me paraît pas utile de présenter cette modification en commission.*

*Etant donné les enjeux d'aménagement en petite couronne et à titre d'information, je vous suggère d'envoyer un courrier aux membres de la CIPENAF (via la DRIAAF qui transmettra) pour expliquer comment cet avis de la CIPENAF en 2015 a été pris en compte dans le PLU modifié et dans la mise en œuvre de la future opération qui consommera environ 1,6 ha de terres agricoles et "naturelles" en petite couronne ».*

### 3.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

[Courrier envoyé le 27 juillet 2020.](#)

### 3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

**Cela a été rappelé au § 2.2.2**

**L'avis de la DRIAAF rappelle un passage en CIPENAF en octobre 2015, bien pris en compte dans le PLU modifié présenté à l'enquête :**

**Le Procès-verbal de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 14 octobre 2015, indiquait:**

**« La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention:**

***Avis favorable sous réserve :***

***> de la densification des nouveaux secteurs urbanisables,***

***> d'une réflexion plus globale sur la viabilité de l'exploitation agricole (accès économie,).***

***> de la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques dans les secteurs des***

***Châtelets et des Cantoux ».***

### 3.3 Avis de la DRAC

Suite au courrier de l'EPT du 29 mai (2019 !) reçu au SMAP ( Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne) le 8 juin 2020, Mme Ghislaine FINAZ, adjointe au chef de l'UDAP du Val-de-Marne ( Unités départementales de l'architecture et du patrimoine) formule son avis au 24 juin 2020, portant essentiellement sur le règlement de la nouvelle zone UC.

**Article UC1** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières / Aménagements, installations et travaux :

*« Il serait utile d'informer les porteurs de projets que tous travaux situés dans le périmètre délimité des abords du Château d'Ormesson et de son parc (PDA) seront soumis à l'architecte des Bâtiments de France ».*

**Article UC10** : Hauteur maximale des constructions :

*« Il faudrait préciser que la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère pour les toitures terrasse et à l'égout de toit en cas de pente de toit. Ceci afin d'éviter de trouver la même hauteur au faîtage et à l'acrotère pour les hauteurs maximales et donc une mauvaise intégration des bâtiments entre eux dans le tissu urbain. De plus, cela favorise les toitures terrasses, ce qui n'est pas souhaitable dans ce contexte ».*

**Article UC11** : Aspect extérieur des constructions, (...)

*« Toitures : Pour réaliser une bonne intégration architecturale des capteurs solaires se référer aux fiches conseils de la DRAC Ile de France (UDAP95) sur le lien suivant :*

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France/Patrimoine-Architecture/Fipvirp->

[metropolitain-de-1-architecture-et-du-patrimoine-SMAP-Unite-deDartementPLP-dP-i-architecture-et-du-patrimoine-UDAP](#) »

*« Clôtures : En bordure des voies*

*- Il serait souhaitable de préciser la proportion de 1/3 de mur et 2/3 de dispositif à claire-voie (ou 1/2)*

*- Imposer un maximum de 1.40 m de hauteur maximale me semble ne pas tenir compte des impératifs de protection et de sécurité. Une hauteur maximum de 1.80m à 2 m serait plus adaptée ».*

*« Portails : Il conviendrait d'ajouter que « la largeur des portails n'excédera pas 3.50 m. ».*

**Article UC12** : Stationnement

*« Il serait utile de préciser : « Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement recevront des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement ».*

**Article UC13** : Espaces libres, aires de jeux, plantations

*« Obligation de planter : Les toitures terrasses végétalisées ne devraient pas pouvoir compenser les surfaces de pleine terre ».*

## Article UC15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il conviendrait d'ajouter :

*« en utilisant des matériaux bio sourcés et recyclables, et en évitant le plastique PVC pour les menuiseries, les gouttières et descentes d'eaux pluviales, les clôtures. »*

### 3.3.1: Réponses du Maître d'ouvrage :

UC1 : L'aménageur, EpaMarne a déjà la connaissance du secteur situé en zone de protection de Monuments Historiques, quant aux constructeurs ils sont informés par le cahier des charges et le seront également lors de la dépose de leur dossier de permis de construire.

UC 10 : Le règlement sera modifié en ce sens.

UC 11 : La réglementation sur les clôtures a été rédigée avec l'aménageur de la ZAC au regard de l'aspect architectural général souhaité sur l'ensemble immobilier , le reste de la ville n'est pas concerné par ce dimensionnement de clôture .

UC12 : Au sein de cette opération, la ville d'Ormesson et l'EpaMarne ont souhaité la mise en œuvre d'une gestion intégrée et exemplaire de l'assainissement pluvial. Sur le domaine privé, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un objectif 0 rejet. L'objectif 0 rejet est également porté sur le domaine public avec des eaux stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation : noues paysagères, espaces verts creux, massifs drainants avec chaussées réservoirs sur les zones fortement minéralisées.

UC 13 : Le Code de l'Urbanisme prévoit les toitures végétalisées introduit par la loi « Grenelle II » pour répondre notamment à la compensation des espaces verts.

D'autre part, il est rappelé que la création de la ZAC des Cantoux répond aux exigences du contrat de mixité social signé entre la ville et M. Le Préfet du Val de Marne en ce qui concerne la création de logements sociaux.

UC 15 : Ces obligations seront imposées aux constructions dans la mesure du possible.

### 3.3.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Sur l'Article UC1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières /Aménagements, installations et travaux

Cette contingences tombait sous le sens, la DRAC a jugé utile de le rappeler ;soit ! (tous travaux situés dans le périmètre délimité des abords du Château d'Ormesson et de son parc (PDA) seront soumis à l'architecte des Bâtiments de France »).

Sur Article UC10 : Hauteur maximale des constructions :

L'observation de la DRAC était justifiée ; il est pris acte que le M.O s'engage à en tenir compte.

#### Sur l'Article UC11 : Aspect extérieur des constructions :

L'avis de la DRIAAF porte essentiellement d'une part sur les clôtures et d'autre part sur les toitures

Pour ce qui concerne les clôtures :

effectivement, « le reste de la ville n'est pas concerné par (ce) dimensionnement de clôture » la rédaction de l'article 11 proposée distingue bien diverses recommandations ( éviter la multiplicité des matériaux, simplicité des formes et structures, harmonie avec le style architectural, couleurs ..) des interdits proprement dits

( murs pleins, matériaux opaques, grillages... ) en tenant compte des emplacements impactés-visibilité ou pas depuis la voie publique- ( bordure des voies, limites séparatives...).

La proposition « de préciser la proportion de 1/3 de mur et 2/3 de dispositif à claire-voie (ou 1/2) » pourrait être éventuellement prise en compte.

La proposition « d'Imposer un maximum de 1.40 m de hauteur maximale pourrait effectivement être retenue au regard « des impératifs de protection et de sécurité » ( par exemple 1,80 m)

L'accent mis sur la largeur des portails paraît excessive.

Mais dans l'ensemble, la rédaction du M.O paraît largement satisfaisante.

#### Sur l'Article UC12 : Stationnement :

Le règlement pourrait simplement reprendre telle quelle la proposition de la DRAC :

« Il serait utile de préciser : « Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement recevront des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement »( avec traitement « à la parcelle).

#### Sur l'Article UC13 : Espaces libres, aires de jeux, plantations

Cet article s'intéresse aux toits terrasses et privilégie l'installation des panneaux solaires sur les toits en pente plutôt que sur les terrasses. Il faudra sans doute choisir entre terrasse végétalisée et terrasse avec panneaux solaires alors qu'il faudra aussi intégrer les ouvrages et édicules divers à rendre invisibles depuis la voie publique, tout en respectant au regard d'une *bonne intégration architecturale*, « l'apanelage des constructions entre toitures à pente et toitures terrasses (avec un) séquençage à privilégier » de l'article 11.

Sur l' obligation de planter :

*Les toitures terrasses végétalisées ne devraient pas pouvoir compenser les surfaces de pleine terre ».*

Le M.O.ne répond pas spécifiquement à cette thématique, et ne relève pas l'ambiguïté du choix du terme « compenser » de la DRAC. S'agit-il d'un constat d'inefficacité ou du souhait de ne pas prendre en compte ces surfaces plantées en terrasses dans le bilan de toutes les surfaces plantées ?

Dans les PLUi rencontrés, ces surfaces plantées entrent le plus souvent dans le bilan.

Pour ce qui concerne l'obligation générale de planter au sol, les critères proposés au règlement pour les surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup> me semble satisfaisant ( 20% et maintien/remplacement de l'existant).

Le M.O complète par : « D'autre part, il est rappelé que la création de la ZAC des Cantoux répond aux exigences du contrat de mixité social signé entre la ville et M. Le Préfet du Val de Marne en ce qui concerne la création de logements sociaux ».

Quel élément de ce contrat concerne-t-il l'article UC13 ?

Sur l'Article UC15 :Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article revisite les toitures et les panneaux solaires du point de vue énergétique et s'attache à recommander divers dispositifs et renforcements à intégrer dans les constructions envisagées

Il est pris note qu' Epamarne et l'urbaniste de l'opération l'imposeront dans la mesure du possible.

#### 3.4 Remarques de M. Gérard DELMAS, Président de la Chambre du Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne ( CCT 94),

Saisi le 8 juin 2020, la CCI émet son avis au 16 juillet 2020

Après un rappel de l'évolution démographique, par grandes tranches d'âges, de la commune d'Ormesson-sur-Marne, il précise :

*« La CCI Val-de-Marne rejoint la ville sur la nécessité d'offrir la possibilité d'un parcours résidentiel complet et diversifié sur la commune, ainsi que l'intégration de la mixité sociale à travers ce projet. D'autant plus, que ce dernier est pensé pour s'intégrer dans le tissu urbain pavillonnaire environnant, en y apportant une densité plus élevée. Mais aussi dans le respect d'un développement durable (circulation apaisée, respect du cadre environnemental et paysager, etc ).*

*Le projet de la ZAC est cohérent avec les grands axes déterminés dans le PADD, mais aussi avec L'OAP. Toutefois, la modification du règlement graphique et du règlement écrit du PLU est nécessaire.*

*Vous souhaitez créer une zone UC (à destination principale de l'habitat) correspondant au périmètre de la ZAC, pour se faire vous regroupez une partie d'une zone UAb ; d'une zone Aub et d'une zone UBa. Ce zonage préexistant était destiné à accueillir des logements individuels, quelques logements collectifs, des commerces de proximité, des services ainsi que des équipements administratifs. Le nouveau règlement va permettre d'amplifier cette vocation.*



*La ZAC "la Plaine Cantoux" va modifier le tissu urbain. L'arrivée de nouveaux habitants est l'occasion de mener une réflexion sur le potentiel d'intégration d'activités commerciale et artisanale qui pourraient participer à l'animation et au dynamisme du quartier. La CCI Val-de-Marne note que la création de la zone UC n'exclut pas la présence d'activités artisanales ».*

Toutefois elle note :

*« ...que le nombre de commerces et services à Ormesson-sur-Marne est inférieur à la moyenne départementale, en effet, il est de 7,8 pour 1 000 habitants lorsqu'il est de 9,7 pour 1 000 habitants à l'échelle du Val-de-Marne. De plus, le taux de vacance commerciale au sein de la commune est faible (7,1%). Par comparaison la moyenne départementale est de 15,8% (source : base équipement commercial, CCI94).*

*A travers la présentation de ces chiffres, la CCI94 considère que le projet de la ZAC "la Plaine Cantoux" est une opportunité pour mener une programmation détaillée concernant la création d'une micro-centralité commerciale et artisanale. Le choix de favoriser l'installation de commerces d'hyper proximité répondrait en partie à cet enjeu ».*

Aussi son avis général reste assorti d'une réserve :

*« Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable à la présente modification du PLU, avec réserve quant à la question de l'intégration d'activité commerciale et artisanale au sein de ce projet ».*

#### 3.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Il est rappelé que l'objectif de la modification est de créer une zone UC pour réglementer la ZAC des Cantoux et non la présentation des aménagements prévus dans la ZAC.

Ceci étant, une étude commerciale a démontré la faible capacité de développement commerciale de la zone des Cantoux au vu de la proximité du pôle Pince-Vent. La présence de coques commerciales viendrait également concurrencer les petits commerces déjà existants aux abords de la ZAC.

Par ailleurs, il est à noter que la ville travaille sur un projet de redynamisation d'un centre-ville, un pôle commercial sur la ZAC des Cantoux pourrait venir le concurrencer.

#### 3.4.2 : Appréciations du commissaire enquêteur :

Le M.O met l'accent sur la nécessité de préserver les petits commerces de proximité existants au lieu de « favoriser l'installation de commerces d'hyper proximité » comme le recommande la CCI. Il rappelle que la ville envisage un projet de redynamisation d'un centre-ville, qui effectivement entraînerait une délicate concurrence.

Certes, chacun est dans son rôle. La vérité se trouve certainement dans l'intérêt des futurs habitants de cette ZAC ; ils auraient pu préciser leurs souhaits , sur cette problématique et sur bien d'autres, au travers de l'enquête publique ; mais ils ne se sont guère exprimés.

Si la CCI argumente avec chiffres, pourcentages et taux de vacance commerciale, elle propose cependant de « mener une programmation détaillée concernant la création d'une micro-centralité commerciale et artisanale ».

Il convient donc d'envisager des rencontres avec la Ville pour rechercher une solution qui tienne compte de son « projet de redynamisation d'un centre- ville » et de la proximité du pôle Pince-Vent..

### **3.5. Avis de Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne.**

Cet avis a été reçu en mairie le 31 août 2020 ; il comporte les remarques suivantes :

*1°) L'article UC11 réglementant l'aspect extérieur des constructions interdit l'utilisation de certains matériaux pour les clôtures. Conformément à l'article R.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut prévoir des dispositions concernant l'aspect architectural de la clôture (transparence, couleur etc.).*

Réponse du Maître d'ouvrage :

La ville ne souhaite pas apporter plus de précisions sur cet article au sein de son règlement.

Appréciations du commissaire enquêteur :

*Mes appréciations ont été portées ci-dessus, en réponse à la DRAC,*

*2°)- la modification prévoit un coefficient de pleine terre de 20% pour la nouvelle zone UC. Cette zone couvre une partie des zones AU et UA pour lesquelles le coefficient de pleine terre était respectivement de 30% et 20%. Un coefficient de pleine terre de 25% avait été présenté lors des échanges préparatoires à la procédure de modification. Par conséquent il serait souhaitable que le coefficient de pleine terre fixé pour cette nouvelle zone UC soit plus ambitieux,*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Au regard du projet d'aménagement du secteur, il est préféré un coefficient de pleine terre de 20 %.

Au-delà de l'objectif réglementaire, l'EpaMarne et l'urbaniste de l'opération ont travaillé le projet avec comme objectif de développer le cœur d'îlot comme un espace de vie, mais également comme support de biodiversité en favorisant la mise en place d'un paysage végétal multiple, en continuité des jardins privés du tissu pavillonnaire. C'est pourquoi 40% minimum des espaces extérieurs en cœur d'îlot devront être plantés en plantation de moyenne strate. L'atteinte d'un Coefficient

de Biotope Surfacing adapté aux contraintes de chaque lot sera attendu, en s'appuyant sur les quatre trames de biodiversité locale : verte, bleue, à travers la stratégie de gestion des eaux pluviales, la trame brune, avec la création d'un sol fertile et la réduction de l'imperméabilisation et la trame noire, par la réduction des nuisances de l'éclairage envers la biodiversité.

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

L'environnement végétal précisé par le M.O, en ses 4 trames et au regard de la biodiversité ( par la création de continuités vertes et de cœurs d'îlots végétalisés précisés ci-après), me semble justifier son taux de 20% proposé, déjà commenté sur l'article UC 13.

*3°)- Le PLU opposable a mis en place des coefficients de pondération affectés aux différents dispositifs de végétalisation en annexe 1 du règlement ce qui s'apparente à un coefficient de biotope (CBS). Or la présente modification rend possible la substitution du coefficient de pleine terre par les coefficients de pondération fixés dans l'annexe 1 du règlement Actuellement, une part importante des terrains est constituée d'espace agricole non urbanisé A ce titre, la DRIAAF dans son courrier en date du 6 juillet 2020, souligne l'importance de la prise en compte dans le PLU modifié et dans la mise en œuvre de la future opération, de l'avis de la CIPENAF rendu sur le PLU arrêté en 2015. Cet avis de la CIPENAF était favorable sous réserve notamment de la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques dans le secteur. Par conséquent un cumul des deux dispositifs (coefficient de pleine terre et coefficient de biotope) serait préférable.*

#### Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet prévoit un programme d'environ 360 logements dont 50% logements sociaux et un groupe scolaire de 12 classes qui répondra aux besoins de la commune.

Inscrit dans des continuités vertes du SDRIF à développer d'une part et comportant des espaces verts à protégés inscrit au PLU, relevant de continuités vertes à créer d'autre part, le projet vise à participer au développement de la biodiversité par la création de continuités vertes et de cœurs d'îlots végétalisés.

En effet, par son positionnement, le quartier se veut comme une rotule permettant de construire une continuité écologique entre deux secteurs entre la commune de Chennevières-sur-Marne et le golf qui s'étend vers la commune de la Queue en Brie.

Dès la phase conception et le long de la co-construction du projet urbain avec les ormessonnais (pendant la concertation qui s'est déroulée en 2018), la préservation de cette continuité écologique quasi inexistante aujourd'hui sur le site a été une des invariants du projet.

Les espaces publics ont été imaginés dans une logique de continuité écologique entre la Maillarde et le Golf. Cela se traduit par une présence importante de

plantations sur les espaces publics, complétés par une végétalisation importante des espaces privés. Les continuités piétonnes et la présence de la nature constituent l'identité et permettent l'intégration du nouveau quartier dans son environnement existant. C'est dans cet esprit que la rue des Cantoux, l'axe structurant du quartier qui relie le Golf au secteur de la Maillarde à Chennevières-sur-Marne sera élargi pour accueillir plus d'espaces publics et paysagés.

Cet axe sera par la suite prolongé par une allée verte nommée l'allée de la Queue-en-Brie d'une largeur d'environ 20 m qui sera dédiée aux piétons, modes de déplacements doux et aux espaces verts multifonctionnels.

Cette allée répondra aux ambitions du PLU et du SDRIF, en créant une continuité présentant une densité végétale importante, marquant son identité.

Son accès aux modes doux uniquement permettra la création d'un lieu de rencontre, dédié aux activités sportives ou de divertissement.

Au centre du quartier, la place centrale devant l'école sera un lieu d'échange et de rencontres participant à la vie du quartier mais également de renforcement de cet aspect paysagé en lien avec l'allée verte de la Queue-en-Brie et les sentes piétonnes. Les aménagements urbains et paysagers sont imaginés pour dynamiser cet espace et lui donner une qualité d'usage.

Au-delà de la forte identité paysagère de ce quartier, le projet s'inscrit également dans une démarche volontariste et ambitieuse « d'Aménagement et santé » à travers la conception d'un "quartier zero-stress" qui priorise les thématiques de bien-être et cadre de vie.

Dans les ilots privés, l'objectif est de développer le cœur d'îlot comme un espace de vie, mais également comme support de biodiversité en favorisant la mise en place d'un paysage végétal multiple, en continuité des jardins privatifs du tissu pavillonnaire. C'est pourquoi les fiches de lot de chaque opération demanderont que 40% minimum des espaces extérieurs en cœur d'îlot devront être plantés en plantation de moyenne strate. L'atteinte d'un Coefficient de Biotope Surfacique adapté aux contraintes de chaque lot est attendu, en s'appuyant sur les quatre trames de biodiversité locale : verte, bleue, à travers la stratégie de gestion des eaux pluviales, la trame brune, avec la création d'un sol fertile et la réduction de l'imperméabilisation et la trame noire, par la réduction des nuisances de l'éclairage envers la biodiversité.

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

Le MO développe largement la thématique des continuités vertes, les continuités piétonnes (allée verte de la Queue-en-Brie prolongée d'une largeur d'environ 20 m et sentes piétonnes), des lieux de rencontre notamment autour de la future école, des lieux dédiés aux activités sportives ou de divertissement..).

*L'avis de la CIPENAF ( de 2015) était effectivement favorable ( à l'opération) sous réserve notamment de la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques dans le secteur.*

La réponse du M.O démontre qu'il en a bien été tenu compte

La DRIAAF propose « un cumul préférable des deux dispositifs » (coefficient de pleine terre et coefficient de biotope). Il est noté que la commune impose pour les constructions nouvelles un coefficient de biotope par surface (CBS),# adapté aux contraintes de chaque lot, afin de garantir la préservation d'espaces naturels.

L'adaptation des contraintes « au lot » paraît un bon choix.

*4°)- De plus, la commune est concernée par le plan de prévention des risques (PPR) Argiles approuvé le 21 novembre 2018 faisant état d'un aléa retrait et gonflement des argiles de niveau moyen sur le périmètre de la ZAC. Le dossier de création de la ZAC indiquait que les prescriptions à destination des constructeurs seraient intégrées au projet en matière de modes constructifs et de gestion des eaux à ciel ouvert. Ainsi, ce risque pourrait être repris au sein du règlement de la zone UC en renvoyant au règlement du PPR concernant les dispositions à mettre en œuvre.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Tous les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont des documents « supra communaux », mêmes s'ils ne sont pas annexés dans les règlements de PLU, ils sont opposables aux tiers et leurs prescriptions sont citées dans les arrêtés de permis de construire.

Ainsi le PPR Argiles approuvé en 2018 est opposable à tous les dossiers de permis de construire qui vont être délivrés dans le cadre de la ZAC des Cantoux.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Ce rappel concernant le respect des textes dits supérieurs et leur intégration dans les dossiers de permis de construire sont rappelés à bon droit.

# rappel : le **coefficient de biotope par surface** (CBS) ou **coefficient de biotope à la parcelle** désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée. Dans le cadre d'un **urbanisme durable**, ce coefficient vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé, mais aussi des services écosystémiques <sup>1</sup>; il peut s'appliquer tant sur des parcelles destinées à la construction neuve que sur des zones déjà construites et en cours de rénovation et c'est l'un des nouveaux « outils de gestion de la consommation d'espace »<sup>2</sup>.

Un des enjeux des CBS est d'ajouter de la nature en ville, sans pour autant agrandir la ville, par exemple en végétalisant des murs, clôtures, toitures, etc.

5°)- Enfin, le projet de modification appelle quelques remarques de forme (renvoi à l'article UA2 dans la rédaction du règlement de l'article UC1 "occupation et utilisation du sol interdites", erreur dans la mention des références cadastrales de la parcelle AK 117 localisée en zone UBa).

Réponses du Maître d'ouvrage :

Ces erreurs seront rectifiées.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Ces erreurs seront bien entendu, effectivement corrigées

### 3.6 Avis du Conseil départemental sur le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

Cet avis, en date du 17 septembre 2020, parvient en cours d'enquête, sous la signature de M. Pierre GARZON, Vice-Président du Conseil départemental. Il comporte diverses observations liées au projet ( et une demande hors sujet).

Le Conseil départemental considère que :

*« Cette modification doit permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de 360 logements en mixité sociale en plus des 60 en cours de construction et une école élémentaire sur le secteur de la Plaine des Cantoux. Ce projet s'inscrit dans les objectifs du Contrat de mixité sociale signé avec l'Etat en 2016 et la volonté de sortir la ville de son état de carence en prévoyant 50% de logement social.*

*Le Département est particulièrement engagé dans ce projet à la fois par les travaux envisagés sur la RD111 dont un nouveau carrefour, le transfert à Epamarne de la propriété des emprises du projet de l'ex-RN4 dans le cadre d'une convention en cours d'élaboration et la reconstruction du collège qui permettra entre autre d'accueillir cette nouvelle population ».*

En premier lieu, Il souhaite cependant :

*« attirer (votre attention) sur le fait que le projet ne prévoit pas de réserve pour le passage d'un futur réseau de chaleur. Comme vous le savez, le Département a élaboré en 2013 un schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne et peut vous apporter, si vous le souhaitez, une assistance pour imaginer conjointement des solutions sur ces enjeux essentiels en matière de transition énergétique et de développement durable ».*

Réponses du Maître d'ouvrage :

Une étude sur la présence et la pertinence de l'utilisation d'un réseau de chaleur a été faite par l'aménageur du site. Le site des Cantoux est peu favorable au développement d'un réseau de chaleur : trop éloigné des réseaux existants et les consommations du secteur sont trop diffuses (maisons individuelles).

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette éventualité avait bien été envisagée, mais la situation du site est vite apparue défavorablement éligible à un tel réseau de chaleur, tant par l'éloignement au réseau existant qu'à la dispersion même des constructions de type pavillonnaire.

En second lieu, sur la question du potentiel archéologique de ce secteur :

*« les services du Département souhaitent vous informer que la mise au jour en 2017 de vestiges néolithiques et protohistoriques au sud de la voie de Pince Vent (domaine du Golf), confirme la présence d'anciennes occupations dans le secteur nord- est de la commune ».*

*Pour les périodes plus récentes, il faut remarquer que l'actuelle rue des Cantoux est le prolongement de deux anciens chemins, dont « l'Ancien chemin du bac » (en limite nord du cimetière) et le « Chemin de la Queue-en-Brie », qui menaient au bac traversant la Marne à Chennevières-sur-Marne. Leur présence est attestée au milieu du 18e siècle, mais ils sont probablement plus anciens. L'étude de la dynamique et résilience d'anciens réseaux routiers, révèle leur présence dans le paysage et l'organisation spatiale du territoire. L'intégration de ces tracés historiques dans les projets d'aménagement serait souhaitable, ainsi que leur étude historique et archéologique.*

*De ce fait, le Département conseille à la Ville ou aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements dans ces secteurs, de consulter le Service régional de l'Archéologie afin qu'il examine si leurs projets sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique :*

*Service régional de l'Archéologie*

*Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France*

*47, rue Le Pelletier 75 009 Paris Tel.: 01 56 06 50 00.*

### Réponses du Maître d'ouvrage :

*Lors de la délivrance des permis de construire, toute prescription relative à un site archéologique est inscrite sur l'arrêté qui délivre le permis de construire. De plus la ZAC des Cantoux fait l'objet d'un aménageur qui porte l'information aux promoteurs-constructeurs.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Non seulement l'aménageur EPAMARNE est parfaitement au fait de la situation du site au regard d'éventuels vestiges néolithiques et protohistoriques, mais une sécurité supplémentaire existe au niveau de tout dépôt de permis de construire, étape essentielle et incontournable, dont l'arrêté le délivrant a nécessairement été précédé de la recherche correspondante concernant l'archéologie.

Il est dommage que la consultation des PPA n'ait pas inclus la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France.

Par ailleurs,

*« Enfin le Département se félicite du parti pris concernant la gestion des eaux pluviales, à savoir la mise en œuvre d'une gestion intégrée par application du principe « zéro rejet au réseau public ». La DSEA (la Direction des Services de l'Eau et de l'Assainissement du Département), travaille effectivement de manière constructive et régulière avec l'aménageur EPAMARNE sur le volet assainissement (gestion des eaux usées et eaux pluviales) dans le cadre de ce futur aménagement.*

*Les services départementaux restent à votre disposition pour tout complément d'information ».*

Remarque du Maître d'ouvrage :

Cette remarque n'appelle pas de réponse.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un constat de la DRIAAF, concernant la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales ; elle n'appelle donc ni réponse du MO ni appréciation.

3.7 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies au registre :

3.7.1 Observation n° 1 anonyme

*« Habitant le territoire du Grand PSEA, je suis venu consulter le dossier d'enquête de modification du PLU de la ville qui porte sur un projet d'aménagement de logements dans le secteur de la Plaine des Cantoux. La proportion de logements sociaux me semble raisonnable »*

3.7.1.1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Appréciation favorable au projet, n'appelle aucune observation

3.7.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette ( rare) observation est effectivement favorable au projet, mais de surcroît elle présente l'intérêt de s'attacher aux logements sociaux.

3.7.2 Observation n° 2 de M.VOIRRIOT 12 rue de la Plaine

*« derrière la rue de la Plaine n°12, un terrain est retenu pour une construction est-il prévu d'arborer ce terrain, car toutes nos maisons contigües à ce terrain auront un vis à vis intégral non indiqué sur les plans ? .Merci ».*

3.7.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Si la question porte sur les terrains du lot C de la ZAC, il est effectivement prévu de végétaliser les fonds de parcelles. Le projet définitif sera connu une fois le permis de construire déposé.

Si la question porte sur le terrain communal sis 104 rue Constantin Limpens, il n'est à ce jour prévu aucun projet sur le terrain. Ce terrain est hors du périmètre de la ZAC.



### 3.7.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Selon les propos tenus par l'intéressé avant la rédaction de son observation, cette remarque concernait bien la ZAC, et le MO a répondu sur cette hypothèse.

### 3.7.3 Observation n°3 de Mme HARDY, 42 avenue Olivier d'Ormesson :

*« Je suis contre l'élargissement « 4 » du chemin de Mocque Bouteille. son étroitesse actuelle permet une vitesse modérée des véhicules.*

*J'ai acheté ce bien pour l'accès par cette rue Moque Bouteille. Si des m2 me sont pris, je n'aurais plus cet accès ; mon terrain est 1 mètre en dessous de cette rue. Je ne vois pas l'intérêt de ce projet ».*

#### 3.7.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n° 4 ne concerne pas le secteur des Cantoux. Il s'agit d'un projet d'élargissement de voirie dans un autre secteur de la commune. Une information sur le projet d'élargissement sera faite à la riveraine par le service urbanisme.

#### 3.7.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Selon les propos tenus par l'intéressée avant la rédaction de son observation, cette remarque était bien hors enquête ; mais il est toujours intéressant de tenir compte de la bonne volonté d'une ormessonnaise qui a le mérite de se déplacer pour une permanence de l'enquête publique. Autant qu'elle puisse en profiter pour obtenir une réponse ultérieure des services communaux concernés

#### 3.7.4 Observation n° 4 de M. Joël CHRISMENT

*« suite aux aménagements en cours ( construction d'immeuble) rue Olivier d'Ormesson coté PINCE VENT, est-il prévu de nouveaux aménagements et constructions dans la prochaine année ? »*

#### *Réponse du Maître d'ouvrage :*

Plusieurs sites de projets ont été présentés aux Ormessonnais dans le cadre du développement de la ville et afin de rattraper son retard en matière de construction de logements, notamment sociaux. En plus de la ZAC des Cantoux, la ville prévoit le développement du secteur des Châtelets (ZAC sous maîtrise d'ouvrage EpaMarne également).

Quelques terrains sont également destinés à la construction de collectifs : 9 avenue de Pince-Vent, 21-25 rue Olivier d'Ormesson par exemple.

#### *Appréciation du commissaire enquêteur*

Là encore, il convient de tenir compte de la bonne volonté d'un ormessonnaise qui a le mérite de se déplacer pour une permanence de l'enquête publique. Autant qu'il puisse en profiter pour obtenir les réponses à ses interrogations.

### 3.8 questions du commissaire enquêteur :

Que deviendra le taux effectif de logements sociaux après réalisation du projet ?

Au terme de son contrat de mixité prévu sur une période de 9 années jusqu'en 2025, l'ensemble des projets de construction devrait permettre à la commune d'approcher les 10% de logement sociaux.

#### *Appréciation du commissaire enquêteur*

Cette ZAC va donc permettre un rattrapage significatif du taux effectif de logements sociaux. Même si ces 10% sont encore loin des taux imposés ils commencent à être significatifs.

Quelle est le délai envisagé, raisonnablement, pour la réalisation du projet, compte tenu de la maîtrise effective de la totalité du foncier ?

Le calendrier de réalisation de la ZAC s'échelonne entre 2021 et 2025. Ce calendrier est raisonnable au vu de la maîtrise foncière actuelle du site, bien engagée.

#### *Appréciation du commissaire enquêteur*

Il était intéressant de le préciser, compte tenu de ce qu'il reste à acquérir pour disposer de la maîtrise foncière totale de la ZAC.

Envisage-t-on une modification des circuits autobus pour la desserte du site ?

La desserte bus dépend d'Ile-de-France-Mobilité. Le site est desservi par des proximités sur les grandes artères de la commune. La ville ne souhaite pas la modification du circuit bus, mais porte régulièrement auprès d'IDFM des demandes sur une amélioration de la fréquence des bus.

#### *Appréciation du commissaire enquêteur :*

Le Bilan de la concertation fait état ( page 24) : « les participants ont par ailleurs soutenu à l'unanimité le projet d'un nouvel équipement scolaire sur le quartier...

et souligné la nécessité de considérer d'autres équipements dans le quartier (pour anticiper l'arrivée de nouveaux habitants, notamment en termes de transports en commun.. ».

Il est écrit par ailleurs « la très grande majorité des déplacements des riverains s'effectue donc en voiture que ce soit pour aller à l'école Anatole France, au collège, à l'équipement sportif, à la zone commerciale ou vers le centre ville ».

Je note que la ville ne souhaite pas la modification du circuit bus et privilégie la fréquence à la diversité.

**CHAPITRE 4**

**Examen du dossier d'enquête**

**et**

**Appréciations du commissaire enquêteur**

**sur le projet de modification n°2 du PLU**

**d'Ormesson-sur-Marne**

#### 4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du PLU d'Ormesson-sur-Marne

##### 4.1 Préambule :

il faut noter que le PLU est l'expression des choix et des ambitions de la commune, qui, à l'occasion de cette modification traduit la ZAC approuvée en zone UC du PLU pour tenir compte de l'évolution de la commune, éventuellement des textes, et des besoins en logements notamment sociaux

##### 4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet :

Il s'agit donc essentiellement de la création de cette zone UC qui ouvre, à travers son règlement, des possibilités de réaliser notamment des logements sociaux Elle est représentée, après le plan général de zonage réduit du 1/5 000ème au §4.3.5 ci-après.

##### 4.3 Analyse des divers documents :

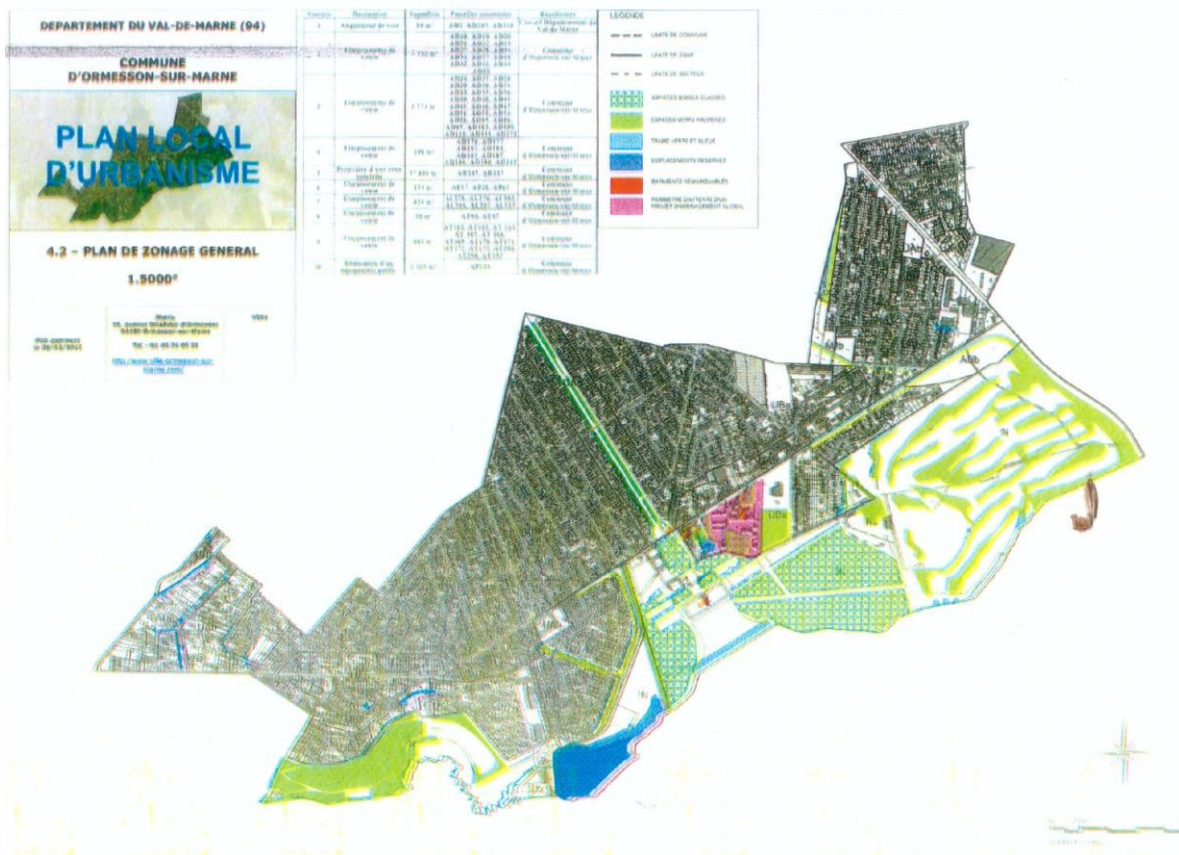
###### 4.3.1 Sur la Notice de présentation du Projet de Modification No 2 :

Outre les documents décrits ci-après, il est joint au dossier :

Cette notice de présentation non technique de 30 pages comporte :

- En première partie, le cadre réglementaire présentant :
  - ✚ L'historique du PLU en vigueur ;
  - ✚ Le cadre législatif de la procédure de modification ;
  - ✚ Les objectifs assignés à cette modification.
- En seconde partie, les objectifs et les dispositions retenus :
  - ✚ Les grandes caractéristiques du projet d'aménagement ;
  - ✚ Les modifications apportées au plan de zonage ( création de la zone dite UC et évolution de la superficie des zones modifiées).
  - ✚ Les modifications apportées au règlement.

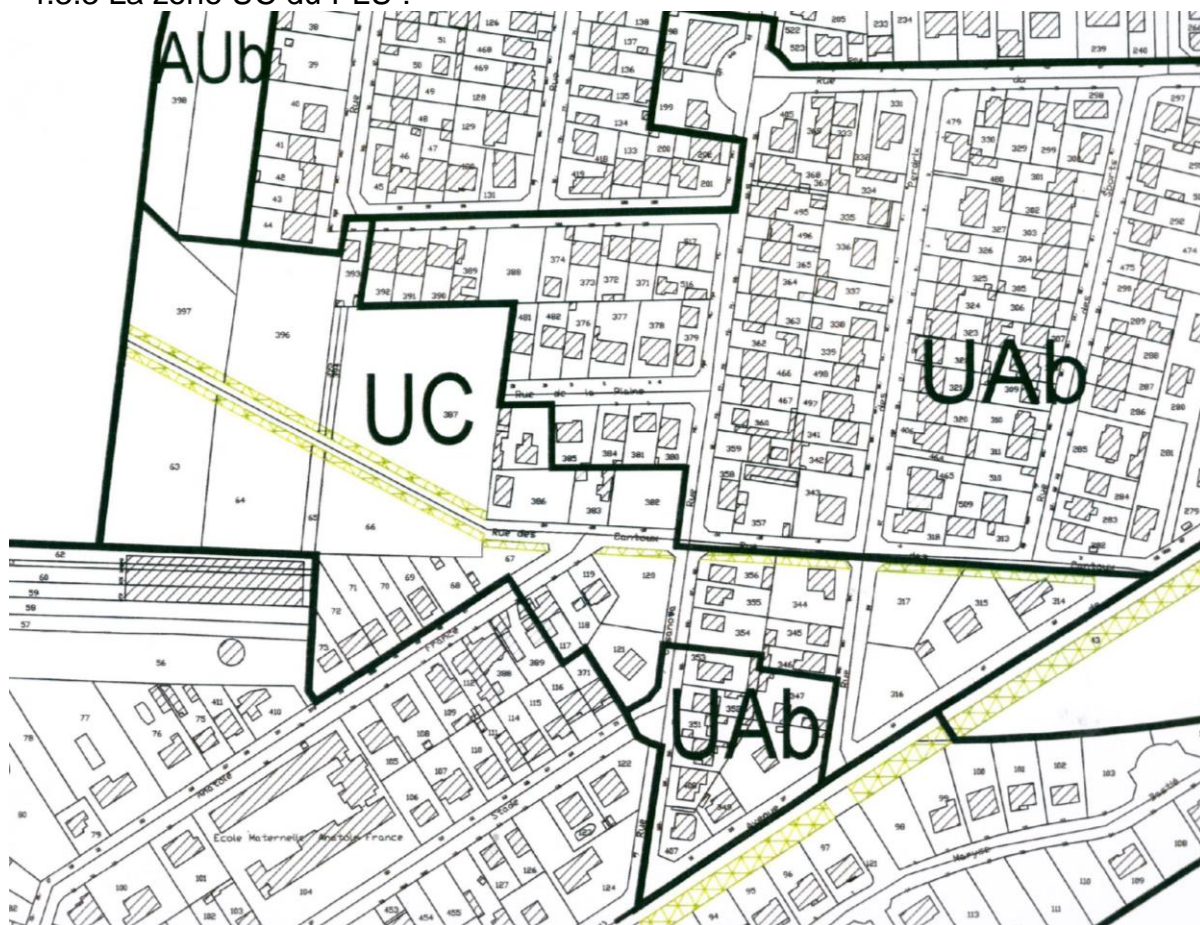
## 4.3.2 sur les plans de zonage (règlement graphique) pièces 4.2 et 4.4 du dossier :



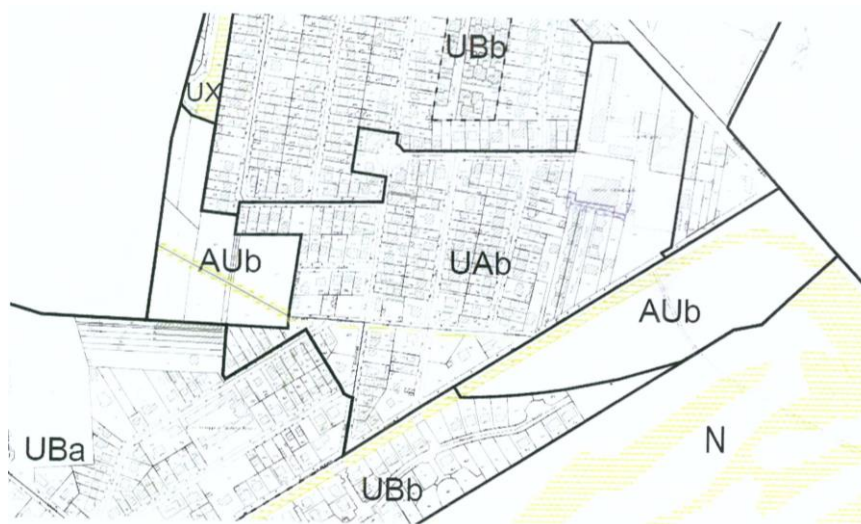
Ils sont au nombre de 2, en grands formats couleur au dossier, l'un au 1/5 000ème , l'autre au 1/2 000ème.

Ils permettent un repérage rapide du secteur de la zone UC ( représentée ci-après). Ils sont de bonne facture, clairs, les zonages bien identifiés ; on pourra tout juste regretter ( comme le plus souvent), que les noms des rues n'apparaissent pas ;

## 4.3.3 La zone UC du PLU :



Cette zone UC correspondant au périmètre de la ZAC s'est insérée entre les zones UAb et UBa en les amputant autant que de besoin. Le document ci-dessous montre, pour comparaison, les zones initiales au PLU de 2015.



Extrait du zonage du PLU approuvé le 28 décembre 2015

Page 62 sur 74

Enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ormesson-sur-Marne (Val-de-Marne)

4.3.3 Sur le règlement proprement dit ( pièce du dossier indiquée 4.1)  
Cette pièce est intitulée :

**« EXTRAIT PROJET REGLEMENT  
PROJET DE MODIFICATION N°2  
PIECES ECRITES »**

Il comporte 20 pages, reprenant :

- ✓ Les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- ✓ Les dispositions propres à la zone UC.

les changements essentiels induits par son propre règlement, et qui vont s'appliquer, concernent tous les articles qui impactent :

- Les emprises ;
- Les règles pour les diverses limites ;
- les toitures ;
- le stationnement ;
- etc.

4.4 sur la Concertation préalable :

Les documents couleur sur la Concertation préalable ne sont pas joints au dossier de présentation ; ils ont été remis au commissaire enquêteur à sa demande et joints en annexes 4 et 5 pour leur intérêt ( et portés au § 2.2.1 de ce rapport). Ils comprennent:

- Un fascicule couleur de 12 pages non numérotées intitulé :  
« La Plaine des Cantoux- Concertation préalable » qui présente synthétiquement :
  - le contexte,
  - les objectifs du projet,
  - le périmètre avec vue aérienne en perspective délimitant la ZAC
  - la définition d'une ZAC ;
  - le planning de la démarche :
  - la concertation, ce qu'elle comporte ;
  - les grandes caractéristiques du projet ;
  - les acteurs.

et invitant les habitants à participer aux événements avec leurs dates respectives.

- Un fascicule couleur de novembre 2018 intitulé :  
« Bilan de la concertation »

Ce document de 36 pages complète le fascicule précédent, et sa seconde partie intitulée « synthèse thématique des échanges » précise la requalification du secteur

#### 4.5 Les thématiques diverses :

Elles sont abordées à l'article UC 1 du règlement au regard des risques et nuisances

- ❖ EBC, Espaces Bois és Classés ;
- ❖ EVP, Espaces Verts Protégés ;
- ❖ TVB, Trame Verte et Bleue ; (la flore et la faune ne sont pas évoqués)
- ❖ Installations dites SEVESO ( interdites).

Elles sont complétées par ce qui concerne :

- ❖ Les bâtiments remarquables ;
- ❖ Les abattages d'arbres ;
- ❖ Les affouillements ou exhaussements ;
- ❖ Les clôtures.

#### 4.6 Qu'apporte de mieux le projet de PLU présenté pour ce secteur ?:

La création de la zone UC implique que dans son périmètre divers avantages ( ou inconvénients- via certaines interdictions) peuvent être considérés, concernant le cadre de vie.

Les changements essentiels comportent notamment :

- Une priorité accordée aux espaces publics, des percées visuelles en cœur d'îlots, la disparition de terrains vagues ( montrés sur les photos mises en pièces 10 ) ;
- de nouveaux équipements , dont l'école de 12 classes # , sachant que l'école Anatole France actuelle est déjà saturée, et une offre sportive;
- des services envisagés, notamment médicaux;
- des aménagements routiers ( notamment l'aménagement du carrefour Pince Vent/Cantoux) , la sécurité piétonne
- la circulation des véhicules, le stationnement « alterné » avec la plantation d'arbres ;
- l'intégration du vélo, des pistes cyclables connectées à celles existantes ;
- une « pacification » de la voirie (par exemple l'avenue Pince Vent) pour améliorer les circulations des piétons et des PMR ; la création de larges trottoirs avec un « recul végétal » *comme espace de séparation entre la rue et les espaces privés* ».

# J'observe que la création d'une école élémentaire sur ce secteur de la Plaine des Cantoux ».n'est pas suffisamment mise en exergue.



#### 4.7 Appréciations sur le projet de PLU présenté

D' une manière générale l'appréciation du projet peut être examinée sous 3 critères :

- L'équilibre du projet.
- La cohérence du projet.
- Le réalisme du projet

##### 4.7.1 Equilibre du projet et diversité

- Il s'agit d'un projet sur un secteur particulier de la commune, dont les orientations diverses ont été précédemment décrites ;
- Il va falloir réaliser des constructions dans un tissu urbain existant souvent en mauvais état, ou en état de démolition avec des terrains « à chiens » peu prisés des habitants, selon un programme décrit au § 1.1.3 (esquisse des aménagements des futurs îlots) ;

Ainsi il faudra :

- Il faudra respecter le développement des logements sociaux prévu à hauteur de 50 % des 360 logements prévus ( logement social et logement en accession, aux typologies variées.);
- Créer des circulations nouvelles, une/des placette(s) un ou des carrefours, des circulations douces ( piétons et vélo) permettant de relier les îlots entre eux, en facilitant les déplacements des PMR, et ceci en tenant compte des communes voisines ;
- Apaiser la traversée de l'avenue du Pince-Vent en liant le quartier à la future opération sur le secteur du Golf ;
- Assurer et renforcer les qualités urbaines et paysagères de ce secteur, dans la continuité de son développement ;
- Structurer de nouveaux espaces par le paysage, en créant des espaces publics en adéquation avec les besoins des habitants actuels et futurs ;
- Imaginer par ailleurs un mobilier urbain qui permette des espaces de rencontres entre les habitants du quartier ;
- L'équilibre devra aussi être assuré par une bonne répartition entre le développement des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale et des besoins de la ville ;

**L'équilibre** va dépendre de la bonne volonté qui devra être mise par le maître d'ouvrage , la ville d'Ormesson-sur-Marne et l'aménageur EPA Marne, démontrée au regard de son mémoire en réponse au Procès Verbal de Synthèse.

#### 4.7.2 Cohérence du projet

Le PADD définit des choix qui sont cohérents en vue de maintenir et renforcer l'attractivité et la qualité de vie de la commune :

Il doit être globalement respecté :

- en protégeant les espaces naturels
- en structurant les espaces urbains,
- en veillant à la qualité environnementale ;
- en améliorant le logement et la mixité sociale,
- en favorisant le développement économique,
- en améliorant les équipements d'intérêt collectif,
- en prenant des orientations générales en matière de déplacement et de développement des mobilités douces.
- par « La réalisation d'une école élémentaire sur le secteur de la Plaine des Cantoux », en cohérence avec cette nouvelle population locale et dont on aurait pu développer son contenu et ses caractéristiques architecturales

Ainsi, la cohérence du projet paraît satisfaisante si les objectifs sont bien atteints.

#### 4.7.3 Réalisme du projet :

- « La réalisation d'un projet d'aménagement de 360 logements en mixité sociale (et logement en accession ) répondait à la nécessité d'un relatif rattrapage du déficit en logements sociaux de la commune
- L'évolution du logement social de la commune semble bien engagée  
Le taux de logements sociaux défini par la loi DUFLOT insatisfaisant sur l'ensemble de la commune va évoluer dans le bon sens et commence à devenir significatif avec ses 10%;
- Au long de la concertation préalable, les habitants se sont montrés très attentifs au devenir de leur commune, et souhaitent vivre dans un contexte agréable, en profitant des avantages actuels et en visant des objectifs mesurés et réalistes.
- Ils ont exprimé tout au long de la concertation qu'ils souhaitaient un nouveau type d'habitat et notamment s'investir dans des logements plus modernes que les leurs actuels et l'envisager pour leurs enfants à proximité, en profitant de l'accession à la propriété ;
- Ils souhaitent une amélioration notable de voiries en mauvais état et largement accidentogènes ;

- La réalisation de circulations douces, prenant en compte les PMR ;
- Combler un vide patent, car actuellement Il n'existe guère d'espaces verts publics où se promener en bonne sécurité et permettant de se rencontrer ;
- Les choix doivent donc coller au mieux à leurs attentes ; par exemple, les habitants sont désireux de connaître les projets concernant leur cadre de vie, et être rassurés sur l'évolution de certains secteurs ( c'était notamment l'expression d'une des rares observations écrites) ;
- Le projet s'accompagne de la création d'une école (groupe scolaire de 12 classes) qui vient bien à propos sachant que l'Ecole Anatole France actuelle est déjà saturée ;
- Que seule sa réalisation entraînera une participation financière de la commune, qui, à part cela, ne subira pas d'autre impact financier ;

Tels que écrits , ces objectifs ne m'ont aucunement apparus exagérés, ou surdimensionnés. Ils sont à rapprocher des choix de la municipalité au regard de ses possibilités financières à participer logiquement à la construction de l'équipement public qu'est l'école.

C'est en ce sens que le projet peut être considéré comme réaliste.

Ainsi, sous prise en compte ,dans la mesure du possible, des demandes des particuliers, des remarques et propositions justifiées des PPA, notamment celles formulées par la DRAC et le Conseil Départemental qui ont fait un examen scrupuleux, minutieux et détaillé, et tenant compte de mes propres appréciations, le projet de révision du PLU présenté me paraît globalement équilibré, cohérent et réaliste.

J'ai formulé ci après, mes conclusions et mon avis motivé.

## **DOCUMENT 2**

# **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

## **du commissaire enquêteur**

## CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR

**sur l'enquête publique relative à la :**  
**modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune d'Ormesson-sur-Marne**

A l'issue de cette enquête qui a duré 31 jours consécutifs du mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020 au jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020 inclus, et des observations et avis PPA recueillis, ainsi que les questions du commissaire enquêteur, j'observe :

- Que la participation moyenne du public, ne résulte pas d'une insuffisance relative de la publicité qui a été globalement bien faite ;  
  
Que la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenu pendant toute la durée de l'enquête sur les 26 panneaux municipaux de la ville et ses 3 panneaux lumineux ;
- Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'aux jours correspondant à la durée de l'enquête ;
- Que les publicités ont été faites dans deux publications de Seine et Marne 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- Qu'un Certificat d'affichage après enquête est bien joint au dossier ;
- Que le dossier relatif au projet de modification a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, au service urbanisme **de la** commune d'Ormesson-sur-Marne et au siège de l'enquête ( EPT) ;
- Que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et permettait au public de s'informer et de s'exprimer correctement ;
- Que les 3 permanences prévues ont bien été tenues par le commissaire enquêteur , au lieu, jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui l'ont ou auraient souhaité, et de porter toutes les observations qu'ils ont ou auraient voulu faire valoir, dans les deux registres papier mis à leur disposition, l'un au service urbanisme **de la** commune d'Ormesson-sur-Marne, l'autre au siège de l'EPT;
- Qu'il était possible d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ;
- Que le site : [modification-plu-ormesson-surmarne@enquetepublique.net](mailto:modification-plu-ormesson-surmarne@enquetepublique.net) permettait également de recueillir toute observation ou proposition ;

- Que les permanences se sont tenues dans le respect des règles sanitaires ( port de masque et autres gestes barrières), imposées par la Covid 19, sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Que tous les termes de l'arrêté du maître d'ouvrage ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Que l'Avis de la MRAe après examen au cas par cas du 1<sup>er</sup> juin 2018 exemptant d'évaluation environnementale le projet présenté est bien Joint au dossier d'enquête publique ;
- Que le projet de PLU intègre bien les dispositions issues du PADD du PLU ;
- Qu'il tient bien compte des textes dits supérieurs ( SDRIF, les Plans de Prévention des Risques (PPR) ...
- Que le taux SRU de la commune d'Ormesson-sur-Marne au 1er janvier 2019 n'est que de 2,11 % et que la ZAC de la Plaine des Cantoux contribuera, par sa programmation, à réduire significativement cette carence en portant ce taux à 10% environ ;
- Qu'en effet seront réalisés 360 logements, représentant une surface de plancher de 23 000 m<sup>2</sup> d'habitat et dont 50 % sont destinés au logement locatif social, (et logement en accession ), ce qui répond aux objectifs du contrat de mixité sociale signé le 2 février 2017 ;
- Que la ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne apporte une réponse aux besoins en logements non satisfaits dans le département du Val-de-Marne au regard de son accroissement démographique continu ;
- Que sera également réalisé et intégré dans ce secteur un groupe scolaire de 12 classes, d'une surface de plancher de 3 500m<sup>2</sup> environ;
- Que seul cet équipement, sous maîtrise d'ouvrage de la ville, dont le coût est estimé à 8 M€ HT. entraînera une participation de la commune ;
- Que par ailleurs, la participation de la ville à l'opération de la ZAC est nulle ;
- Que pour ce groupe scolaire, la participation de l'aménageur de la ZAC (EpaMarne) à son financement est de 1,7 M€ ( et qu'à titre exceptionnel, l'Etat apportera également, via EpaMarne, un financement de 3 M€) ;

;;

J'observe par ailleurs dans ce projet de modification du PLU:

- Que la majorité des avis reçus des Personnes Publiques Associées, se traduit par un avis globalement favorable, assorti de remarques ou propositions à prendre en compte,
- Que d'une manière générale, ce projet respecte les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement et que, les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont été respectées, y compris celles découlant implicitement de textes dits supérieurs,
- Que l'équilibre économique du territoire n'est pas altéré ;
- Que sur le plan environnemental, le projet est positif, en ce qu'il protège le cadre de vie de ses habitants et participe au développement des modes doux ;
- le projet vise à participer au développement de la biodiversité par la création de continuités vertes et de cœurs d'îlots végétalisés ;
- qu'il contribue localement à la mise en place d'un parcours résidentiel et favorise la mixité sociale dans cette commune
- Que la continuité des jardins privatifs du tissu pavillonnaire sera préservée ;
- Qu'il est envisagé d'importantes plantations sur les espaces publics, complétées par une végétalisation conséquente des espaces privés ;
- Que le projet va permettre de construire une continuité écologique entre deux secteurs entre la commune de Chennevières-sur-Marne et le golf qui s'étend vers la commune de la Queue en Brie ;
- Que cette allée d'une largeur de 20m répondra aux ambitions du PLU et du SDRIF, en créant une continuité présentant une densité végétale importante, marquant son identité ;
- Qu'il s'agira d'un lieu de rencontre, dédié aux activités sportives ou de divertissement ;
- Qu'un Coefficient de Biotope Surfacique sera adapté aux contraintes de chaque lot en s'appuyant sur les quatre trames de biodiversité locale : verte, bleue, à travers la stratégie de gestion des eaux pluviales, brune, avec la création d'un sol fertile et la réduction de l'imperméabilisation et noire, par la réduction des nuisances de l'éclairage envers la biodiversité ;
- Que la conception d'un "quartier zero-stress" priorise les thématiques de bien-être et cadre de vie.



Enfin je constate :

- Que le coût de l'ensemble des travaux des équipements publics qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage EpaMarne, ( comprenant les dépenses d'études générales, les acquisitions du foncier, les frais de maîtrise d'œuvre, les frais de maîtrise d'ouvrage, les coûts de travaux VRD/espaces publics, les frais divers de commercialisation, frais financiers, etc.), sera assuré par lui, y compris sa participation au groupe scolaire pour 1,7 M€ ( sur un coût total estimé de 8 M€, avec une participation de l'Etat de 3 M€) ;
- Que l'EPT, GPSEA, par ailleurs, sur le poste VRD, assurera 90% du financement, tel que prévu dans la convention de participation (3,5 M€).
- Qu'ainsi, au total, la commune d'Ormesson-sur-Marne hormis sa participation à la construction de l'école, ne subira pas d'autre impact financier
- que **ce projet de modification du PLU présente bien un intérêt général** et un atout pour que la commune d'Ormesson-sur-Marne puisse poursuivre son légitime développement,

Qu'ainsi, prenant acte du bon déroulement de cette enquête, de la régularité du dossier présenté au public, du bon déroulement de la procédure, des observations exprimées par les intervenants, des réponses formulées, et, tenant compte de l'ensemble des appréciations données sous chacun des avis,

Je formule mes recommandations et mon avis motivé ci-après :

## **RECOMMANDATIONS**

### **J' assortis mon avis sur le Projet de modification du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne, des 3 recommandations suivantes :**

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées ;  
Le commissaire enquêteur souhaite qu'elles soient prises en considération.

#### **RECOMMANDATION 1:**

Que le PLU , avant l' approbation de sa modification, intégrera bien , autant que faire se peut, toutes les remarques et propositions faites par les PPA, et que le Maître d'ouvrage s'est engagé à respecter dans son mémoire en réponse,

#### **RECOMMANDATION 2:**

L'utilisation individuelle intensive et patente de la voiture en ville, devrait, à l'occasion de l'ouverture de ce nouveau secteur d'habitation et ses abords, inciter la commune , dans le cadre de sa reconquête d'un espace public plus écologique et plus apaisé, à notamment revisiter ses relations avec Ile-de-France Mobilités, pour une meilleure desserte en et hors ZAC de ses autobus.

#### **RECOMMANDATION 3:**

Qu' afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement publics et/ou à la parcelle, devront recevoir des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement .

### **Je donne un AVIS FAVORABLE et sans réserve sur le Projet de modification N°2 du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne**

**Le Commissaire enquêteur,  
Jacky HAZAN**

**Fait et clos à Nogent sur Marne le  
24 octobre 2020**

