

Département du Val de Marne
EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes

du 2 septembre au 3 octobre 2024

Rapport d'enquête

Conclusions et Avis

SOMMAIRE

RAPPORT

1.	CONSIDERATIONS GENERALES	3
1.1	Projet d'évolution du PLU en 2024.....	3
1.2	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	4
1.2.1.	Recommandations de la MRAe.....	5
1.2.2.	Mémoire en réponse du porteur de projet.....	6
1.3	Cadre juridique.....	6
1.4	Composition du dossier d'enquête.....	6
2.	PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PLU	7
2.1	L'OAP Pasteur	7
2.2	Le Plan de zonage	9
2.3	L'évolution du règlement.....	10
2.4	Définition d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.....	11
3	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	11
3.1	Notifications préalables au lancement de l'enquête	11
3.2	Procédure de concertation.....	13
3.3	Modalités de réalisation de l'enquête.....	14
3.4	Publicité de l'enquête.....	15
3.5	Ouverture de l'enquête et tenue des permanences	15
4	LES OBSERVATIONS	15
4.1	Dépouillement des observations	16
4.4	Analyse des observations	24
4.4.1	La ferme urbaine.....	24
4.4.2	Le PAPAG.....	26
4.4.3	Identification « d'éléments remarquables du paysage » sur des coeurs d'ilots	27
4.4.4	Autres préoccupations.....	28
4.5	Réunion de restitution	28
5	TRAITEMENT DES OBSERVATIONS.....	29
5.1	Le projet de ferme urbaine sur un nouveau secteur UBa	29
5.2	Le PAPAG	31
5.3	L'identification « d'éléments remarquables du paysage » sur des coeurs d'ilots	32
5.4	Autres préoccupations	33
5.5	L'OAP rue Emile Zola	34
	CONCLUSION DU RAPPORT.....	34
	 CONCLUSIONS et AVIS	 35
	 ANNEXES	
	Le procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	39

RAPPORT

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Située dans le département du Val de Marne, la ville de Limeil-Brévannes est limitrophe des communes de Créteil, Bonneuil-sur Marne, Boissy-Saint-Léger, Villecresnes, Yerres et Valenton.
La commune, sur 6,93 km², comptait 27 833 habitants en 2019 et 28 290 habitants en 2023 (INSEE 2023).

Dans le cadre de la création de la métropole du Grand Paris, les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) regroupent des communes de la métropole. Les compétences en matière de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) leur ont été transférées.

Limeil-Brévannes, depuis janvier 2016, fait partie de L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), un territoire constitué de 16 communes avec 231 066 habitants au 1^{er} janvier 2019.

L'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Limeil-Brévannes a été approuvé par délibération du conseil de territoire le 26 septembre 2018. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2020.

Le PLU en vigueur répond aux 5 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Préserver, améliorer et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie. En effet, le territoire de Limeil-Brévannes est composé à 28 % d'espaces verts.
- Assurer à la ville un développement équilibré et durable.
- Maîtriser la croissance démographique et urbaine.
- Adapter le développement économique au territoire.
- Réaffirmer le rôle du centre-ville comme espace de centralité et d'animation urbaine.

Le territoire de Limeil-Brévannes est, par le PLU approuvé en 2020, divisé en 9 zones urbaines, deux zones à urbaniser et une zone naturelle.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrent les secteurs ouverts au renouvellement urbain des zones urbanisées ou urbanisables :

- Le pôle centre-ville.
- L'entrée de ville du côté de Valenton.
- Le secteur de la Ballastière-Nord.

1.1 Projet d'évolution du PLU en 2024

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune est envisagée « afin de préserver le tissu pavillonnaire, d'instaurer des outils en vue de la requalification du centre-ville, de développer des dispositions en faveur des modes actifs, de modifier le plan de zonage et le règlement pour permettre l'implantation d'équipements, d'ajouter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au 26 rue Pasteur, de mettre à jour les emplacements réservés et de procéder à des ajustements réglementaires ponctuels ».

Les évolutions envisagées par l'arrêté prescrivant la procédure de modification prévoient que le projet porte sur les points suivants :

- Préserver le tissu pavillonnaire et ses cœurs d'ilots.
- Instaurer des outils en vue de la requalification du centre-ville notamment via la mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans l'attente d'un projet d'ensemble.
- Modifier le plan de zonage et le règlement permettant l'implantation d'équipements répondant aux besoins des habitants.
- Classer des secteurs en zone naturelle (N).
- Mettre en place des dispositions en faveur des modes actifs notamment en permettant de futurs aménagements cyclables (élargissement de voies) et mise à jour des règles concernant le stationnement vélo.
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 26 rue Pasteur.
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Procéder à des ajustements réglementaires plus ponctuels.

1.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

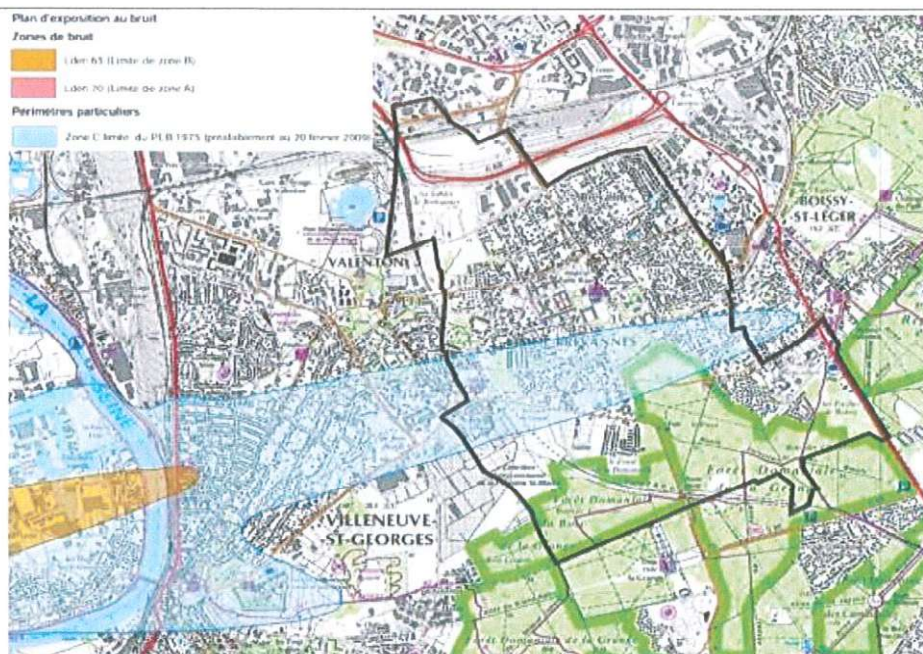
L'EPT a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 28 septembre 2023 pour un examen au cas par cas afin de confirmer ou d'infirmer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Le 22 novembre 2023, la MRAe a dispensé L'EPT de la réalisation d'une évaluation environnementale à l'exception de l'OAP du 26 rue Pasteur, compte tenu de son exposition aux pollutions sonores :

« au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 2 du PLU de Limeil-Brévannes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement à l'exception de l'OAP du 26 rue Pasteur pour ce qui concerne son exposition aux pollutions sonores ».

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) définit les zones d'exposition au bruit des aéroports. Il définit des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Les zones de bruit fort « A et B », la zone de bruit modéré « C ».

La situation de la ville de Limeil-Brévannes par rapport au plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012, est illustrée par le schéma ci-après.



Le secteur d'activités concerné par l'OAP est situé sur 7 200 m² en zone UB du PLU, au sein d'un tissu pavillonnaire soumis à une pollution sonore (entre 60 et 65 dB (A)) en raison de sa proximité avec l'aéroport d'Orly. Il est en effet concerné par la zone C à son extrémité sud ainsi que par les contraintes qui s'imposent dans ces zones de bruit modéré, dans lesquelles les nouvelles constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions et doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées.

L'EPT a, par délibération du 7 février 2024, pris la décision de réaliser une évaluation environnementale pour la modification du PLU de Limeil-Brévannes sur l'OAP du 26 rue Pasteur afin d'étudier son exposition aux pollutions sonores, conformément à l'avis de la MRAe.

L'évaluation environnementale a été soumise à l'autorité environnementale chargée de donner un avis sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. La MRAe a rendu un nouvel avis le 24 juillet 2024 qui porte sur la prise en compte de l'enjeu bruit dans l'OAP du 26 rue Pasteur.

1.2.1. Recommandations de la MRAe

L'avis de la MRAe comporte les recommandations suivantes :

- Présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence du projet d'élaboration du PLU et les solutions de substitution raisonnables prévues par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, d'un calendrier et de cibles afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs visés.
- Réaliser une modélisation des niveaux sonores auxquels seront soumis les futurs habitants du secteur de l'OAP du 26 rue Pasteur après mise en œuvre des mesures visant à réduire l'exposition aux nuisances sonores. Définir dans l'OAP et le règlement du PLU des mesures d'évitement et de réduction significative de cette exposition par référence aux valeurs-guides de l'OMS et en tenant compte du bruit perçu fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.
- Prévoir au stade du PLU des mesures afin d'éviter, réduire ou, à défaut, compenser toute incidence du projet susceptible d'être autorisé en cas de présence d'une zone humide dans le secteur d'OAP.

1.2.2. Mémoire en réponse du porteur de projet

Le mémoire en réponse du porteur de projet précise que :

- L'actuel PLU autorise jusqu'à 90 logements sur le périmètre d'étude. Par le biais de l'OAP Pasteur, il est décidé de limiter la densification du site en créant une quinzaine de grands logements. Ce choix permettra de limiter le nombre de nouveaux habitants impactés par les nuisances sonores de l'aéroport d'Orly, mais également de limiter l'impact de ces nuisances grâce à une réflexion menée dès la phase OAP sur la conception et la construction des logements. L'évaluation environnementale sera complétée dans le chapitre « Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence du projet de modification du PLU et solutions de substitution raisonnables ». Les indicateurs seront intégrés ultérieurement.
- « Le plan masse et la programmation du projet de l'OAP Pasteur n'étant pas encore connus, l'évaluation environnementale ne sera pas complétée par une modélisation des niveaux sonores auxquels seront soumis les futurs habitants du secteur de l'OAP Pasteur. Toutes les dispositions pouvant être étudiées au stade modification du PLU et création de l'OAP ont été analysées et prises en compte. La gestion délicate d'un bruit aérien fenêtres ouvertes sera à nouveau analysée en phase projet pour finir de détailler la prise en charge ».
- Les prescriptions liées aux zones humides sont citées dans le PLU qui prévoit pour chaque zone à l'article 11- Zones humides : « Aucun aménagement, notamment un déblaiement ou un remblaiement, réalisé dans les zones humides identifiées après études, ne pourra mettre en péril l'équilibre des zones ». Ainsi, outre l'étude de prélocalisation de zones humides menée lors de la phase création de l'OAP indiquant une absence de zone humide sur le terrain observé au sud du périmètre, les obligations en faveur de la préservation des zones humides seront mises en application en phase projet en accord avec le PLU.

1.3 Cadre juridique

- Les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme fixent les conditions de modification d'un PLU.
- Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement sont définies par le code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
- Les dispositions qui s'appliquent aux enquêtes d'urbanisme sont prises par un arrêté établi par le président de L'EPT en vertu de l'article L.153-19 du CU.
- L'arrêté N°AP2023-028 du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est du 11 juillet 2023 engageant la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Limeil-Brévannes.
- Décision du Tribunal Administratif de Melun N°E2000071/77 du 24 juillet 2023 portant désignation d'un commissaire enquêteur.
- L'arrêté N°AP2024-051 du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est en date du 28 juin 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Limeil-Brévannes.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte, dans une chemise verte à sangles :

- Le registre d'enquête publique comportant 23 pages.
- 4 documents reliés :
 - 1- Additif au rapport de présentation.
 - 2- Evaluation environnementale.
 - 3- Orientations d'aménagement et de programmation.
 - 4- Règlement.

- Un document graphique
- Une chemise « pièces administratives » comprenant quatre sous-chemises :
 - Procédures :
 - L'arrêté du Président N°AP2023-028 engageant la procédure de modification du PLU.
 - Le PV de la séance du conseil municipal du 7 février 2024.
 - Le PV de la séance du conseil de territoire du 7 février 2024.
 - Le PV de la séance du conseil de territoire du 19 juin 2024.
 - Le bilan de la concertation.
 - L'arrêté du président N°AP2024-051 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
 - Les avis des personnes publiques associées :
 - L'avis de la DRIEAT Ile de France.
 - L'avis du département (courriers des 2 novembre 2023 et 19 juin 2024).
 - L'avis de la chambre des métiers et de l'artisanat.
 - L'avis de la mairie de Villecresnes.
 - L'avis de la chambre d'agriculture.
 - L'avis de la CCI Val de Marne.
 - L'avis de l'Assistance Publique Hôpitaux de Paris.
 - L'avis du Préfet de la région d'Ile de France.
 - L'avis de la MRAe
 - Les parutions.

2. PRINCIPALES MODIFICATIONS DU PLU

2.1 L'OAP Pasteur

Le terrain concerné par la création de l'OAP est situé au centre ouest de Limeil-Brévannes, à proximité de la commune de Valenton. Son accès est permis par une ruelle perpendiculaire à l'avenue Pasteur. Le terrain, derrière les pavillons de l'avenue est adossé à un petit bois.



Ci-dessous, les photographies prises lors de la visite des lieux par la commissaire-enquêtrice le 24 juin 2024.



L'objectif poursuivi par la création de cette OPA en zone UB est de limiter les règles de constructibilité permises par le PLU sur ce secteur, et d'encadrer la réhabilitation du secteur d'activités dans son environnement pavillonnaire afin de prendre en compte les niveaux sonores du site et de réduire l'exposition au bruit des riverains par de nouvelles prescriptions architecturales et paysagères.

L'évaluation des impacts environnementaux de la création de l'OAP ont été analysés.

2.1.1 Incidences environnementales de l'OAP

L'évaluation environnementale examine les incidences du projet sur les milieux physiques, sur le climat, les risques naturels et technologiques, les nuisances et pollutions, les milieux naturel et humain. Les dispositions relatives à cette OAP visent à faire appliquer les principes suivants : limitation des rejets d'eaux pluviales, ne pas remettre en cause les capacités du système d'assainissement, apport de fraîcheur dans le cadre de la disposition « espaces libres paysagés et plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre », limitation de la densité de population, prescriptions architecturales particulières.

En phase chantier, les nuisances sonores concerneront les engins de chantiers. Le chantier est une source temporaire de déchets particuliers. La circulation des engins de chantier et les travaux d'aménagement des voiries peuvent occasionner des gênes et une surcharge du trafic. Le chantier peut être consommateur d'énergie et d'eau, être source d'émissions polluantes, atmosphériques mais aussi de rejets de produits liquides dangereux, et d'émissions de poussière.

2.1.2 Mesures d'évitement, de réduction, compensatoires (ERC)

A partir des potentielles incidences du projet identifiées, des mesures ERC doivent être envisagées.

L'OAP a pour objectif d'encadrer la constructibilité du secteur. Par ailleurs aucune construction ne sera réalisée au sud du périmètre de l'OAP, dans la bande C de bruit modéré du PEB d'Orly. Les prescriptions prévues dans le cadre de l'OAP concernent les espacements, les formes et hauteurs des logements, les matériaux poreux ou fibreux et l'isolement de façade de 35 dB, une ventilation et une inertie thermique performantes, des vérandas, des murs ou toitures végétalisés pour absorber le bruit...

Des indicateurs permettront le suivi environnemental de la modification projetée du PLU.

2.2 Le Plan de zonage

2.2.1 Éléments remarquables du paysage

Des éléments remarquables du paysage, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont instaurés sur des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire afin de les préserver : avenue de la Division Leclerc / allée Frédéric Chopin ; avenue des Tilleuls / rue du Tertre ; rue Pasteur / rue Parmentier ; rue Parmentier / rue Gutenberg ; rue Denis Papin / rue Louise Chenu ; 3bis avenue des Deux Clochers.

2.2.2 Création d'un secteur UBa.

Un projet de ferme urbaine est en cours de réflexion au sein du tissu pavillonnaire. La commune souhaite donc créer un secteur en zone UB, nommé UBa, afin d'y autoriser l'implantation et l'extension des constructions agricoles.

Voir ci-après la photographie prise par la commissaire-enquêtrice 64 avenue des tilleuls lors de la visite des lieux le 24 juin 2024



2.2.3 Extension du secteur UC

La commune souhaite accompagner l'aménagement d'un secteur aujourd'hui occupé par des bâtiments préfabriqués accueillant une crèche. L'objectif sur ce site est de permettre l'aménagement d'une crèche accompagnée de logements.

Voir photographie, 19 rue des Tilleuls, prise par la commissaire-enquêtrice lors de la visite des lieux le 24 juin 2024.



2.2.4 Classement de certaines parcelles en zone N

Certains terrains en limite de zone naturelle et non bâtis seront classés en zone N afin de protéger ces espaces (parcelles D 406, C548, 626 rue Condorcet, parcelles du Fief, allée Paul Gauguin).

2.2.5 Suppression du linéaire commercial avenue de Verdun

Selon les études menées, le commerce devrait se concentrer sur l'avenue Gabriel Péri, autour de la place Jean Jaurès et sur la rue Henri Barbusse, et non plus sur l'avenue de Verdun. Le linéaire commercial inscrit sur le plan de zonage du PLU est donc supprimé.

2.3 L'évolution du règlement

Outre les ajustements réglementaires, le règlement comporte quelques modifications et précisions.

2.3.1 Une plus grande hauteur en zone UD

La commune souhaite autoriser une hauteur plus importante sur un secteur de la zone UD afin de permettre la réalisation d'un projet de développement économique dont la nature doit encore être précisée. Une hauteur de 15 mètres est autorisée sur ce site actuellement occupé par la piscine des Dauphins, contre 12 mètres actuellement.

2.3.2 Bande de constructibilité en zone UB

Pour préserver le tissu pavillonnaire, une bande de constructibilité est introduite dans le règlement du PLU, à l'article 6 de la zone UB (Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques).

2.3.3 Permettre l'élargissement de certaines voies

Afin de faciliter les déplacements des habitants, la commune souhaite permettre l'élargissement de deux voies : l'avenue du Président Wilson et la rue Piard avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies imposé à l'article 6 du règlement de la zone UB.

2.4 Définition d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Selon la version du 28 mai 2024 de l'additif du rapport de présentation, des études sont actuellement menées sur la requalification du centre-ville de Limeil-Brévannes, dans un objectif de créer une éventuelle Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) en 2024. Dans l'attente de la définition d'un projet finalisé sur ce secteur, la commune souhaite mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le centre-ville afin de garantir l'aménagement d'un projet cohérent à terme. Le PAPAG actuellement existant sur le centre-ville est donc supprimé et remplacé. En effet, il était institué sur un périmètre plus restreint afin de permettre la réalisation d'un projet « Inventons la Métropole », qui n'est plus d'actualité. Les conditions de ce PAPAG sont précisées dans le règlement, dans les dispositions générales.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Notifications préalables au lancement de l'enquête

Le PLU peut être modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément à ces dispositions, monsieur le président de L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir a communiqué les pièces du dossier par courrier du 24 juillet 2023 aux organismes suivants :

Le conseil régional d'Ile de France, le conseil départemental du Val de Marne, la préfecture du Val de Marne, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, l'EPT Paris Est Marne et Bois, UDAP Val de Marne, DRIEAT, CAUE 94, DDPP, DRIHL, CCI de Paris, Chambre des métiers et de l'artisanat du Val de Marne, DRIAFA, CIA Ile de France, DRAC, ARS, Direction départementale des routes d'Ile de France et aux mairies de Yerres, Boissy-Saint-Léger, Valenton, Créteil, Villecresnes, Bonneuil-sur-Marne.

La CCI Val de Marne a répondu par lettre du 17 octobre 2023 qu'elle émettait un avis favorable sur la présente modification du PLU.

La chambre d'Agriculture de la Région Ile de France, par un courrier en date du 11 octobre 2023 indique que le projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, par une réponse en date du 11 septembre 2023, indique qu'elle « n'a pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification qui n'a pas d'incidence pour l'exercice des activités artisanales ».

Assistance Publique Hôpitaux de Paris (département immobilier et investissements), par une réponse en date du 19 octobre 2023, fait part de ses observations relatives aux prescriptions concernant le stationnement des deux-roues non motorisés : « Dans le cas particulier des services hospitaliers, les usagers étant des patients, nous aimerions qu'il soit précisé que cette règle s'applique uniquement aux agents, les patients accueillis à l'hôpital Emile-Roux n'étant a priori pas amenés à venir à l'hôpital en vélo ».

Le Conseil départemental donne un avis le 20 novembre 2023 confirmé le 19 juin 2024

Il indique qu'il conviendra de revenir vers les services départementaux afin de mesurer les incidences du projet centre-ville sur les voiries départementales.

Une concertation sera nécessaire avec la direction de la voirie et des mobilités.

La mise en place de dispositions en faveur des modes actifs concerne l'avenue du Président Wilson qui sera transférée dans le domaine départemental. Il conviendra que la ville précise ses intentions concernant le projet d'aménagement sur cette avenue.

L'identification d'éléments remarquables du paysage permet la préservation des cœurs d'ilots du tissu pavillonnaire, cependant les règles associées sont assez peu précises et n'encadrent pas assez strictement l'évolution et la gestion des espaces concernés. Même remarque concernant les arbres remarquables.

Il est nécessaire d'actualiser les références aux textes réglementaires relatifs à l'archéologie et à l'assainissement.

L'architecte des bâtiments de France par deux réponses (25 août et 16 novembre 2023) confirmées par le courrier du 17 juin 2024 fait les observations suivantes :

Le projet de la future ZAC devra s'intégrer à son contexte sans porter atteinte à la présentation des monuments.

Le bâti ancien situé au 5 rue du Tertre devrait être conservé et intégré au projet de ferme urbaine.

Veiller à l'intégration des panneaux solaires placés en surimposition par rapport aux couvertures.

Ne pas autoriser les volets roulants sur les édifices anciens dont les compositions sont sans rapport avec ce type d'occultation.

La description des matériaux utilisés à l'OAP du 26 rue Pasteur devrait être plus précise. Les matières traditionnelles ou naturelles devraient être privilégiées.

La DRIEAT Ile de France (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports) indique par un courrier du 23 juillet 2024 que le dossier soumis pour avis aux services de l'état soulève plusieurs réserves qui justifient un avis défavorable :

- La collectivité doit démontrer que les nouvelles protections paysagères n'auront pas d'impact sur les objectifs de densification portés par l'État auxquels elle doit répondre.
- L'instauration d'un PAPAG doit reposer sur une justification particulière devant porter sur un projet d'aménagement global et s'inscrire au sein du rapport de présentation au regard des articles L. 151-4, L. 151-5 et R. 151-2 du CU. Il n'y a aucune description d'un éventuel « projet d'aménagement global » (L. 151-41-5° du CU). Il conviendra donc de développer plus avant les justifications concernant le projet envisagé pour pouvoir apprécier pleinement les objectifs concrets de la commune sur ce secteur.
- Justifier la création d'un nouveau secteur UBa pour implanter une ferme urbaine. Les justifications sont insuffisantes. Outre l'absence d'éléments complémentaires sur la destination de cette ferme (s'agira-t-il d'un équipement d'intérêt collectif, un service public ou d'une activité agricole), le changement de zonage ne retenant pas le zonage N ou A n'est pas suffisamment justifié.
- Classement de plusieurs parcelles en zone N. Justifications insuffisantes.
- Instauration d'une bande de constructibilité de 20m en UB. Démontrer que cette restriction n'aura pas d'impact sur les objectifs de densification auxquels la commune doit répondre.
- Justification de la suppression ou création des Emplacements Réservés n°11, 12, 14 et 1

- Stationnement vélo : la modification évoque les « commerces de plus de 500 m² » et non les « ensembles commerciaux (au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce) ou établissements cinématographiques », tel que décrit dans l'arrêté.
- L'introduction d'une dérogation à l'objectif de pleine terre pour les équipements publics est à regretter. La taille de ces équipements ainsi que le public qu'ils accueillent devraient, au contraire, encourager l'utilisation de pleine terre. De plus, il paraît dommageable que cette dérogation s'applique uniquement à la zone UC (habitat collectif) ce qui induit un traitement différencié entre la zone UB (habitat pavillonnaire) dont on préserve les cœurs d'îlots et la zone UC (habitat collectif).
- OAP PASTEUR : Si des options alternatives allant jusqu'à 90 logements n'ont pas été retenues, l'option choisie aurait mérité d'être un peu plus dense.
- La modification du PLU vise à porter la hauteur de substrat des toitures végétalisées à 20 cm alors que le développement des plantations dans de bonnes conditions nécessitent 10 cm de terre végétale.

Une réponse détaillée a été apportée par l'EPT dans un courrier du 14 août 2024 est annexé au dossier d'enquête.

La ville de **VILLECRESNES** par un courrier en réponse du 16 octobre 2023 relève que « les objectifs de préservation du tissu pavillonnaire, la mise en place d'outils en vue de la requalification du centre-ville, les adaptations réglementaires et les dispositions mises en place pour le développement des pistes cyclables », sont opportuns et l'OAP pertinente.

3.2 Procédure de concertation

La procédure de modification du PLU étant soumise à évaluation environnementale, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a lieu du 1er mars au 2 avril 2024. La délibération n° CT2024.1/011-2 du 7 février 2024, GPSEA en a fixé les modalités :

- Parution d'un article sur les sites Internet de la commune de Limeil-Brévannes et de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).
- Mise à disposition du projet de modification et des registres destinés à recevoir les observations du public au sein des locaux de la ville et de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA). Une seule observation a été déposée le 21 mars 2024 sur le registre disponible en mairie (habitant rue Gutenberg). Il a été proposé à ce propriétaire de contacter la direction de l'urbanisme.
- Mise à disposition du projet de modification sur les sites internet de la commune Limeil-Brévannes et de GPSEA ainsi que sur un site de publication administrative destiné à recevoir les observations du public. Les observations du public pouvaient également être adressées par voie électronique. Les statistiques proposées par le site de publication permettent d'en connaître la fréquentation : 15 visiteurs, 84 téléchargements de documents, 109 visualisations de documents, 0 observation.

Ce bilan est joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il est dressé de ce processus de concertation un bilan favorable avec la conclusion suivante :

« Cette concertation a permis d'associer la population dans le processus de modification du PLU de la commune de Limeil-Brévannes, et notamment aux habitants de prendre connaissance du projet de modification et des objectifs visés ; de répondre aux interrogations des habitants ; d'apporter des éléments constructifs au projet de modification ».

3.3 Modalités de réalisation de l'enquête

Sur demande de monsieur le président de Grand Paris Sud Est Avenir, monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Melun a, par ordonnance n° E2300071/77 du 24 juillet 2023, désigné madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire et monsieur Daniel TRICOIRE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes.

L'enquête initialement prévue pour se dérouler à mi-janvier 2024 a été reportée à mars 2024 puis à septembre 2024.

Les modalités de l'enquête ont été définies par un arrêté N°AP2024-051 du 28 juin 2024 du président de l'EPT Grand Paris Sud Est prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Limeil-Brévannes.

La signature de cet arrêté a été précédée par des contacts entre la commissaire-enquêtrice et les services de la ville et de l'intercommunalité. Ceux-ci ont permis de définir les dates et modalités de permanence, la mise à disposition des pièces du dossier et le recueil des observations.

L'arrêté indique que l'enquête se déroulera durant 32 jours du 2 septembre 2024 au 3 octobre 2024, que le dossier est consultable sur les sites internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr) et de la ville de Limeil-Brévannes (www.limeilbrevannes.fr), ainsi que sur le site de publications administratives : <https://www.registre-numerique.fr/enquete-publique-plu2-limeilbrevannes>.

L'arrêté précise que les personnes qui souhaiteront rencontrer la commissaire-enquêtrice pourront le faire au cours de ses trois permanences, et lui adresser ses observations, écrites en les consignait sur le registre d'enquête papier, par courrier, par voie électronique sur une adresse de messagerie ou sur le registre dématérialisé.

Un poste informatique a été mis à disposition du public afin de permettre la consultation du dossier à l'hôtel de ville.

L'arrêté prévoit qu'un avis d'enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune et au siège de GPSEA, qu'il sera en outre, à deux reprises, publié dans deux journaux diffusés au sein du département.

Le projet de modification du PLU a été présenté à la commissaire-enquêtrice lors d'une réunion préparatoire qui s'est tenue le 24 juin 2024. La réunion s'est poursuivie à sa demande par une visite de terrain sur les sites suivants :

- Parcelles D 406, C 548 et 625 rue Condorcet actuellement en zone UB à passer en zone N dans le cadre de la modification, (respectivement 54m², 114m² et 2 107m²).
- Parcelles « du Fief » C 479 (parcelle privée) et partie de C 475, allée Paul Gauguin, actuellement en zone UB à passer en zone N dans le cadre de la modification.
- Passage rue Piard : élargissement de la voie (retrait de 6m obligatoire) permettant à terme la création de circulations douces.
- Passage à hauteur du 64 avenue des Tilleuls : projet de création de la ferme pédagogique et d'un sous-secteur à vocation agricole (UBa).
- 19 avenue des Tilleuls : Projet d'extension de la zone UC pour création d'un équipement public de type crèche et d'un petit collectif.
- Centre-ville rue Henri Barbusse : Mise en place du PAPAG (périmètre d'attente).
- Mise en place OAP 26 rue Pasteur (15 logements maximum, desserte...).

3.4 Publicité de l'enquête

L'ouverture de l'enquête a été affichée à la rubrique « actus » sur la page d'accueil du site de la mairie sous le libellé suivant : « avis d'enquête relative à la modification n°2 du PLU ». La rubrique donnait accès à une page explicitant la procédure et permettant le téléchargement de tous les documents du dossier.

Des affiches ont été apposées sur les panneaux d'affichage administratif de la Ville.

Les avis d'enquête ont été publiés dans les journaux « le Parisien » et « Les échos » les 16 août et 2 septembre 2024.

Le journal de la ville « Limeil-Brévannes actus » de septembre 2024 n°111 paru au moment de la première permanence consacre la page 12 aux objectifs et aux modalités de l'enquête publique ainsi qu'aux différents moyens de prendre connaissance des modifications envisagées.

3.5 Ouverture de l'enquête et tenue des permanences

Un registre d'enquête de 23 pages numérotées et non mobiles a été ouvert et paraphé par la commissaire-enquêtrice.

Les trois permanences se sont tenues à l'hôtel de Ville de Limeil-Brévannes.

Elles se sont déroulées selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- le lundi 2 septembre 2024 de 9h à 12h,
- le samedi 21 septembre 2024 de 9h à 12h,
- le mardi 3 octobre 2024 de 14h à 17h30.

En dehors des permanences, le dossier pouvait être consulté à l'hôtel de ville aux heures habituelles d'ouverture des services.

Les observations pouvaient être reçues sur une adresse électronique dédiée.

L'enquête s'est déroulée sans incident. La commissaire-enquêtrice a reçu au cours des trois permanences une quinzaine de visiteurs.

Le registre papier comporte trois observations et le registre électronique en comporte dix ainsi qu'une pétition de 27 signatures.

4 LES OBSERVATIONS

Lors des trois permanences, la plupart des 15 visiteurs qui se sont oralement exprimés auprès de la commissaire-enquêtrice étaient très préoccupés par les incertitudes liées au PAPAG prolongé d'une nouvelle durée de 5 ans. Des riverains du projet de ferme urbaine dont les aménagements furent présentés le 7 septembre, en cours d'enquête lors du forum des associations, sont venus en permanence exprimer leur hostilité aux équipements envisagés sur le site, qui ne figurent pas au dossier d'enquête et dont ils avaient ainsi pris connaissance. Une observation prend appui sur l'avis de la DRIEAT.

Le site du registre dématérialisé a reçu 38 visiteurs qui ont opéré 160 visionnages et 200 téléchargements de documents. A la clôture de l'enquête, les registres papiers comportaient 3 observations manuscrites et le site de dématérialisation comptabilisait 10 observations dont quatre concernant la même propriété et dont une figurait en double. L'observation relative au projet de ferme urbaine était appuyée par une pétition regroupant 27 signatures de riverains.

4.1 Dépouillement des observations

Les observations sont reproduites textuellement ci-dessous dans l'ordre chronologique de leur réception.

4.1.1 Mr Caspers Didier le 04/09/2024 à 09h52 au registre électronique.

Objet : Panneaux photovoltaïques

Bonjour, Merci de nous donner la possibilité d'envoyer nos propositions pour la modification du PLU. Ma demande de permis pour l'installation de panneaux photovoltaïques fut rejetée par la mairie car vous exigiez une installation intégrée à la toiture il y a un peu plus d'un an. En contact avec M. Colas et après lui avoir expliqué les conséquences de ce type d'installation (coût nettement plus élevé ayant une incidence très forte sur la durée d'amortissement de l'investissement, coût préalable sur la toiture, refus de nombreux installateurs de réaliser ce type d'installation car risque d'incendie et de fuite dans la toiture) il m'a indiqué que la mairie revoyait cette contrainte pour permettre une installation en surimposition et donc modifier à terme le PLU. Si le PLU n'est pas encore modifié, permettre ce type d'installation permettrait aux habitants désireux de s'équiper de le faire au meilleur coût et ainsi améliorer le taux d'équipement et aux efforts sur la transition écologique. En pièce jointe mes échanges avec la mairie.

4.1.2 Avis anonyme le 11/09/2024 à 17h31 au registre électronique

Je souhaite attirer votre attention sur les difficultés de circulation avenue des 2 clochers à Limeil-Brévannes. Malgré 2 courriers à la mairie je n'ai obtenu aucune réponse.

Je ne sais pas si ma requête entre dans le projet de modification du PLU mais voici une partie du courrier que j'ai adressé à la mairie :

Je me permets de vous rappeler quelques points qui posent problèmes surtout aux heures d'affluences:

- Notre avenue est devenue incompatible avec une circulation en double sens, les altercations parfois violentes sont quasi-quotidiennes notamment aux heures de pointes, bloquant souvent la circulation et aggravant ainsi le problème. Le « slalom » autour des véhicules en stationnement est permanent et crée parfois des dégradations sur ceux-ci.
- Les véhicules « ventouses » sont de plus en plus nombreux nécessitant parfois nos interventions auprès de la police municipale pour enlèvement.
- Le non-respect du stop de l'avenue de Mesly, qui outre le risque de collision, bloque parfois ce carrefour quand deux véhicules se retrouvent face à face. Un système de surveillance de ce carrefour serait vivement souhaitable.
- La vitesse excessive des véhicules liée à la problématique de la circulation à double sens pose aussi un réel problème de sécurité, sans parler de certains 2 roues (scooter, vélo, trottinette) qui emprunte les trottoirs lorsque la circulation est bloquée, rendant la sécurité des piétons de plus en plus aléatoire.
- A l'angle de la rue Jean Marie Prugnot et de la rue Albert Garry un tronçon de voirie est « condamnée » par de gros plots en ciment (photo en annexe) interdisant de fait la possibilité de rejoindre le rond-point Henri Dunant menant à la rue Jean Monnet en direction de Bonneuil.

Nous nous interrogeons sur la ou les raisons de cette interdiction cet espace servant souvent de parking. (Photo jointe).

4.1.3 Monsieur MASLONICA Philippe, 3 avenue du 8 mai 1945, au registre papier le 21 septembre 2024

1°) Le projet ne mentionne pas officialise un nouveau plan de zonage. Il ne démontre en rien que le nouveau plan n'aura pas de conséquences ou d'impacts sur la possibilité d'habitat louable, constructible, rénovable. Comment Limeil répond, ou pourra répondre aux nouveaux et mêmes besoins de logements, ou constructions nouvelles réalisables y compris les équipements publics. Le manque d'école est criant à LB. 2°) Eléments chiffrés, aucun chiffres fournit du dernier recensement de la population. Limeil compte en 2024 presque 30 000 habitants.

3°) PAPAG : un nouveau PAPAG est présenté sans évoquer l'existant. Pourquoi ? est-il obsolète ? a-t-il été abandonné ? sur quel critère.

4°) Constructibilité. Le PAPAG impose donc la servitude inconstructibilité pour une durée de 5 ans. Les 2 PAPAG imposent ils une durée de 10 ans ?

5°) ZAC pourquoi aucune description précise pour cette ZAC . Pour ne pas vouloir s'engager sur les financements ? Pour un manque ou une absence totale d'étude d'impact. Pour en fait geler toute option d'implantation d'autres projet ZAC .

6°) Ferme urbaine. Quelle est la nature précise de ce projet. Projet d'intérêt collectif ? équipement référencé qualité agricole ? pourquoi une modification du plan de zonage? Quelles conséquences sur les zones pavillonnaires ? Pourquoi pas une zone UV ?

7°) Parcelles références UB/UV/en zone N comment sont justifiées les motivations ?

8°) emplacements réservés ER n°11,12,14,16 non clairement définis.

9°) Stationnements de vélos où sont-ils répartis ?

10°) zone OAP/projet pour 15 logements de 120m² ? ce projet n'était-il pas envisagé d'une capacité de 90 logements ? en quoi ce projet favorisera la mixité fonctionnelle et sociale.

«

4.1.4 Mr, Mme DEGUILLOUX 7 rue du Tertre, le 22/09/2024 au registre électronique

Préservation des derniers espaces naturels, arborés et de leurs écosystèmes.

L'installation d'une ferme pédagogique en plein centre-ville n'est pas adéquate, d'autres emplacements peuvent l'accueillir comme par exemple dans le haut de Limeil-Brévannes (parcelle cadastrale 000 D 631) à proximité de la forêt et du complexe sportif Didier Pironi, permettant ainsi un accès aux cars et aux particuliers de se garer pour y accéder. Préserver l'écosystème en lieu et place du projet de ferme pédagogique (renard, chouette hulotte, pic-vert, pic-noir, écureuil roux, fouine, hérisson, etc.) afin de conserver le restant de calme et de sérénité restante en centre-ville, cadre de vie choisi par les propriétaires des alentours. Arrêter les projets immobiliers afin de préserver les derniers espaces de verdure et leurs écosystèmes. Mettre en place des limiteurs de vitesse rue du Tertre pour éviter les remontées rapides et dangereuses sur cet axe, Marquer au sol des emplacements de stationnements le long de la rue du Tertre afin d'éviter les stationnements anarchiques et dangereux.

4.1.5 Mr et Mme GEVREAU BREUILLAC 62 avenue des Tilleuls, le 26/09/2024 au registre électronique

Madame la Commissaire-Enquêtrice, Nous avons l'honneur de vous transmettre, en pièces jointes, nos observations au sujet de la modification du PLU de Limeil-Brévannes, concernant la zone UBa (projet de ferme urbaine), ainsi que la pétition des riverains opposés au projet de passerelle.

Forum des Associations

Le samedi 7 septembre, la Ville vous invite à venir à la rencontre des Associations Brévannaises, lors du forum annuel des Associations organisé au parc Léon Bernard !

Vous souhaitez sauter le pas et vous inscrire dans une association à la rentrée ? Les associations seront une nouvelle fois au rendez-vous, afin de vous faire découvrir leurs activités et nouveautés prévues pour la période 2024-2025. Stands, animations, démonstrations sportives, artistiques, culturelles... tout sera mis à votre disposition pour en découvrir davantage sur ces dernières et apporter toute réponse à vos questions pour choisir votre loisir et pouvoir vous inscrire !



Nouveau : une ferme pédagogique en Ville

A l'occasion du forum des associations, la Ville vous invite à découvrir sur site la future ferme pédagogique qui sera prochainement installée rue du Tertre.



INFORMATIONS PRATIQUES

Samedi 7 septembre, de 11h à 18h
 Parc Léon Bernard

Lancement de l'Heure Civique au forum !

Investir une heure de votre temps chaque mois en effectuant une action citoyenne ou solidaire vous tente ? L'Heure Civique vous permet de vous mobiliser ponctuellement en rendant service à votre voisinage, par le biais de diverses missions de volontariat.

Devenez volontaire !

Pour ce faire, voici la marche à suivre :

- Inscrivez-vous en ligne sur le site <https://limeil-brévannes.fr/heure-civique/> ou auprès du service Événementiel
- Renseignez vos disponibilités et savoir-faires via le formulaire « Je deviens volontaire »
- La Ville vous contactera pour vous confier une mission correspondant aux informations renseignées et à vous rendre service à un Brévannais ou une association

PÉTITION DES RIVERAINS CONTRE LE PROJET DE PASSERELLE SURPLOMBANT LA FUTURE FERME PÉDAGOGIQUE DE LIMEIL-BRÉVANNES

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	SIGNATURE	DATE
CECCARELLI	SANDRINE	68 Av des Tillouls		21/09/24
CECCARELLI	Laurence	51 Avenue de Tillouls		21.09.2024
CECCARELLI GERVAU - BRÉVILLAC	Paroal Gaël	51 bis et 52, avenue des Tillouls		21.09.24
GERVAU - BRÉVILLAC	Justine	62, avenue des Tillouls		21/09/24
GERVAU - BRÉVILLAC	Guillaume	62, av. des Tillouls		21/09/2024
BRUNEAU	Lucrèce	6 bis Av. du P ^t Wilson		21/09/24
DELORE	Yvette	6 bis Avenue du P ^t Wilson		21/09/24
BRUNEAU	Rachel	4 P ^t avenue du P ^t Wilson		21/09/24
RAMOS	Manuel	4a Av du P ^t Wilson		21/09/2024
PINTADO	Chantal	4 Bis Av du P ^t Wilson		21.09.24
MONTEIL	Laurence	5 Quai, Rue du Tertre		21.09.24
MONTEIL	Renaud	" "		21.09.24
COELHO	Yosi	9 Rue du Tertre		21.09.24
COELHO AV	ANA	9 Rue du Tertre		21.09.24
FABRIS	Alexandra	8 Av du P ^t Wilson		21.09.24
FABRIS	Jean-Yves	8 Av du P ^t Wilson		21/09/24
HAVE	Jean-Charles	47 av. des Tillouls		22/09/24
TOUREAU	Aurore	47 av. des Tillouls		22.09.24

PÉTITION DES RIVERAINS
 CONTRE LE PROJET DE PASSERELLE SURPLOMBANT
 LA FUTURE FERME PÉDAGOGIQUE DE LIMEIL-BRÉVANNES

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	SIGNATURE	DATE
HAVE	Patricia	49 av des Tilleuls		22/09/24
HAVE	Nathalie	49 av des Tilleuls		24/09/24
LARIBI	Camelia	66 av des Tilleuls		22/09/24
CEGHICANI	Acostof	66 av des Tilleuls		22/09/24
DEBEVERE	Françoise	6 bis, av. rue de Pt Wilson		22/09/24
POIREL	José	6 bis, av. rue de Pt Wilson		22/09/24
DEQUILLOUX	David	7 rue du Tertre		23/09/24
DEQUILLOUX	Magali	7 rue du Tertre		23/09/24

NOS OBSERVATIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION D'UNE FERME URBAINE SUR LA NOUVELLE ZONE UBa :

1/ Un projet de ferme urbaine plébiscité par les riverains... :

Le projet de modification du PLU prévoit la modification du plan de zonage avec, notamment, la création d'un secteur de UB, nommé Uba, afin d'y autoriser l'implantation et l'extension de constructions agricoles (Art UB1 et Additif 4.2.3)

Ce projet de ferme urbaine, qui favorisera à la fois le développement d'activités culturelles au sein de la commune et la sensibilisation des habitants au monde rural et environnemental, est accueilli très favorablement par l'ensemble des riverains.

On rappellera, pour mémoire, que le terrain de la future ferme (Cf PJ) :

- est situé en zone pavillonnaire, dans un périmètre protégé (Annexe 3.2.2 UH ancien colombier du château),
- comporte 3 éléments remarquables du paysage (Annexe 3.3.2 Quercus Robur),
- et jouxte 3 éléments remarquables du patrimoine bâti (Annexe 3.2.2 UB : 66, avenue des Tilleuls / 62, Avenue des Tilleuls/ 8, avenue du Pt Wilson).

2/ ...mais assorti d'un projet de passerelle ...

En cours d'enquête publique, le projet de ferme pédagogique a été présenté aux administrés, le samedi 7 septembre 2024, sur site, rue du Tertre, par les services municipaux (Cf PJ 1).

Plusieurs panneaux explicatifs, plans et croquis ont été apposés sur le grillage à cette fin. (Cf PJ 2 à 5)

A cette occasion, les riverains ont découvert qu'une passerelle serait également édifiée au dessus du terrain de la ferme, pour relier la rue du Tertre à l'avenue des Tilleuls.

Cette création de voie, à la fois piétonne et cyclable, accessible au public jour et nuit, s'étendra sur une longueur de 100m et s'élèvera à une hauteur de 2,50m à 3 m.

3/ ... qui est unanimement rejeté par eux

Ce projet de passerelle, qui ne figure ni dans la modification du PLU, ni dans l'additif, est d'ores et déjà contesté par l'ensemble des riverains (Cf PJ 6 pages 1 et 2 Pétition) pour les raisons suivantes :

* Un projet onéreux dont l'utilité n'est pas démontrée

- La construction de cette passerelle induira, **de sa conception à sa réalisation, un budget très conséquent auxquels s'ajouteront les frais réguliers d'entretien et de réparation.**

- **La future zone Uba n'est pas enclavée** : deux voies, l'avenue du Président Wilson et la rue Piard distantes de quelques dizaines de mètres, relient déjà la rue du Tertre et l'avenue des Tilleuls

- Quant à l'argument selon lequel la passerelle permettrait « la descente de la forêt dans la ville », il s'avère injustifié dans la mesure où **celle-ci ne constituera en aucun cas, une continuité réelle entre le verger, le parc Léon Bernard et le Lac des Tilleuls, physiquement séparés les uns des autres par des rues.**

- Par ailleurs, le projet principal concerne l'aménagement d'une **ferme pédagogique et non d'un lieu public ouvert jour et nuit, d'autant que la ville dispose déjà de ce type d'espace à proximité.**

- Enfin, sur le plan visuel, une passerelle surélevée n'a d'intérêt que s'il elle offre une véritable perspective environnementale, ce qui n'est pas le cas, en l'espèce, puisqu'**elle ne permettrait qu'une perspective sur les jardins privés riverains en favorisant le voyeurisme.**

* Une atteinte considérable à la vie privée des riverains, de jour comme de nuit, caractérisée par des troubles anormaux de voisinage

- **des troubles de jouissance des espaces privés** : jardins, cours, terrasses, fenêtres et baies vitrées, engendrant une **perte totale d'intimité** du fait des **vues plongeantes créées sur l'ensemble du tracé** avec, pour conséquence majeure, une **dégradation très importante du cadre et des conditions de vie des familles** (mal-être stress, anxiété, etc) .

- **des nuisances sonores accrues** avec **des risques de tapages nocturnes** (musique cris, etc) .

- **des problèmes d'hygiène et de propreté** : jets de détritus dans les jardins privés.

* Des menaces sécuritaires

- à titre privé : des **repérages** depuis la passerelle (observation des habitations, de leurs ouvertures et issues, présence ou absence des habitants, photos, vidéos) pourront être effectués et augmenter fortement les **risques d'intrusion**, notamment la nuit, dans les propriétés riveraines dont les murs séparatifs peuvent être franchis aisément, avec de **potentielles atteintes à la sécurité des personnes et des biens** (home-jacking ou autres types d'agressions, dégradations, vols, etc),

- à titre collectif

* **augmentation du nombre d'incivilités**, déjà prégnantes dans le quartier, qui n'épargneront pas la passerelle

* des **accidents, notamment des chutes** pourront survenir du fait d'imprudences commises par certains usagers parfois sous l'emprise d'alcool, de stupéfiants ou encore à la suite d'altercations susceptibles de se produire sur cette voie

* ce lieu et ses abords aménagés pourront également induire des **abcès de fixation d'individus marginaux**, notamment pour s'adonner à divers trafics

* Une importante dépréciation de la valeur vénale des propriétés riveraines

Ce projet de voie aérienne qui menace gravement la tranquillité et la sécurité des riverains, exposera constamment, aux regards et aux bruits des passants, leurs espaces et biens immobiliers privés, lesquels s'en trouveront très fortement dévalués voire les rendront invendables.

En conclusion, pour les riverains, installés depuis de nombreuses années dans ce quartier résidentiel, ce projet de passerelle, générateur de nuisances protéiformes, va totalement à l'encontre de l'un des principaux objectifs affichés dans le règlement de modification du PLU et son additif, à savoir : « la préservation du cadre de vie de qualité dans les zones pavillonnaires ».

4.1.6 Mr MARCK Bernard le 30/09/2024 au registre électronique

Propriété de Mme Jacqueline MARCK à l'angle de la rue Roger Salengro et de l'avenue Alsace-Lorraine, avenue Alsace-Lorraine + la propriété de Daniel et Marie Christine ARGANT.

Votre enquête appelle quelques remarques. Notre propriété, constituée depuis plus d'un siècle et dont notre père, M. René MARCK, ancien adjoint au maire, avait assuré la pérennité, non sans mal, pendant plusieurs décennies, nous est revenue par héritage, à mon frère Gérard, à ma sœur Marie-Christine Argant, et à moi-même, au lendemain du décès de notre chère maman, Mme Jacqueline Marck. Rien que de plus naturel jusqu'ici, même si les circonstances de cette transmission demeurent plus que douloureuses. Aujourd'hui, hélas, pour des raisons indépendantes de notre volonté, il semble que nous ne puissions pas disposer librement de cet héritage, ce qui est incompréhensible. Non content de ne plus pouvoir éventuellement vendre cette propriété dans des conditions normales, étant prisonniers d'un PLU, nous avons appris que la municipalité pouvait exercer le fameux droit de préemption qui lui permettrait de récupérer cette terre idéalement située dans le centre-ville pour en disposer à sa guise, bien sûr moyennant une indemnisation bien en dessous de la valeur réelle du bien. Il en va également ainsi pour la propriété de mon beau-frère Daniel Argant et de ma sœur, Marie-Christine, son épouse, une propriété acquise voici plusieurs décennies et qui leur est chère, une propriété englobée dans le même périmètre que celle de notre mère. Où est l'erreur ? Je crois me souvenir que nous sommes bien une démocratie qui, selon ses principes fondamentaux, respecte la propriété et ses origines, ce dont je commence à douter lorsque je considère, avec une stupéfaction teintée d'indignation, un manque total d'informations cohérentes, ce que, vous en conviendrez, nous ne pouvons pas admettre. Qui fait quoi ? Qui décide ? Nous ne pouvons pas imaginer que la municipalité, sans doute fière du passé de notre ville, pourrait entériner ce qui apparaît comme une spoliation, certes légale, mais une spoliation tout de même. J'ose penser que des

propositions correctes nous serons faites, même si cette cession représente pour nous un crève-cœur. Le cadastre montre un terrain très bien placé à l'angle de deux rues principales, près d'une place et proche du centre-ville. C'est un bijou qui peut expliquer l'appétit des promoteurs. Mais il s'agit, surtout et avant tout à nos yeux, à ma famille et à moi, d'une terre imprégnée de souvenirs depuis plus d'un siècle. Des membres aimés de notre famille y ont rendu leur dernier soupir ; ma sœur et moi y sommes nés. Vous pouvez donc en déduire que nous abandonnerons cette propriété, le cœur serré, mais non sans la défendre. Puissiez-vous prendre ces remarques en considération avant toute décision qui nous engagerait, certes, vous engageant également. Cordialement. Bernard MARCK, au nom de ma famille.

4.1.7 Monsieur GALLET, 12 avenue de la division Leclerc , le 02/10/2024 au registre électronique

Selon le projet de modification la totalité de mon jardin devient inconstructible, ma propriété est suffisamment importante, mon pavillon également. Sa base cadastrale est de 10 800 euros. Cette modification du PLU dévalorise énormément mon bien et rend sa vente future quasi impossible. Qui achèterait un pavillon aussi grand avec un jardin énorme dont il ne peut faire aucun aménagement. Ce projet me porte un énorme préjudice que je vous demande de réétudier.



4.1.8 Les copropriétaires du 38 avenue Gabriel Péri, le 3/10/24 au registre papier

Pour le bat A compris dans la modification (RAS). Pour les Bat B et C, nous craignons une nouvelle construction devant les deux immeubles qui nous serait désagréable et nous priverait de lumière dans les appartements. Eviter le vis-à-vis avec une construction nouvelle. Pour le Bat D (RAS). Nous demandons à être consultés pour ces projets. Monsieur GUERANGER Bureau du conseil syndical.

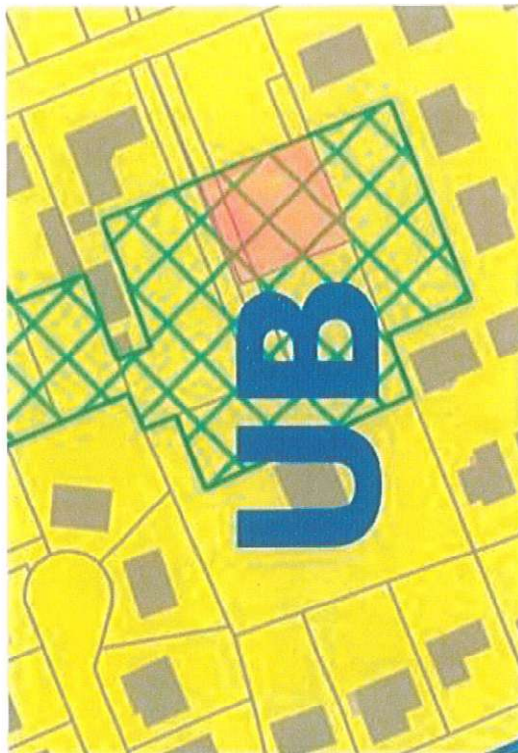
4.1.9 Résidents pour le 38 avenue Alsace Lorraine et le 115 rue Roger Salengro, le 3/10/24 au registre papier.

Suite au nouveau PLU, j'ai pu rencontrer deux élus à des moments différents et il m'a été apporté des réponses différentes. D'un côté on me dit que si je vends mon bien il sera estimé au prix des domaines et d'un autre côté qu'il n'y a pas de projet. Ce qui est incohérent et cela me place dans l'incertitude de l'avenir et de ne pouvoir projeter n'importe quels travaux.

Pour le 15 rue Roger Salengro (maison qui est aussi sur le 40 avenue Alsace Lorraine), nous sommes dans l'incertitude de l'avenir. C'est une maison familiale que nous allons faire perdurer. Mais souhaitons en savoir plus sur le projet de ce quartier qui n'est pas clair pour le moment.

4.1.10 et 4.1.11 Monsieur LEULLIER 12 bis avenue de la Division Leclerc, le 03/10/2024 au registre électronique. Observation déposée deux fois dans les mêmes termes

Bonjour Je vous contacte dans le cadre de l'enquête sur le nouveau PLU de Limeil-Brévannes qui se termine aujourd'hui Comme vous pouvez le voir sur le plan joint mon terrain est directement impacté par votre projet de "zone verte". J'ai hérité de ce terrain via une donation de mon père le 11 juin 2012 qui a payé des droits de succession sur une valeur défini de terrain à bâtir de plus de 130.000€. Mon père est décédé en 2014, il n'a pas eu le temps de finaliser la construction des deux maisons qu'il voulait édifier sur ce terrain et celui de mon frère Fabien ! En plus de la valeur sentimentale qui résulterait de l'aboutissement de son projet mis à mal par cette modification, il est évident que si le statut de ce terrain changeait, il n'aurait plus aucune valeur. Au contraire il constituerait une charge annuelle pour son entretien. Je vous remercie dans ce cadre de bien vouloir sortir ce terrain qui n'a rien de remarquable de la zone verte dessinée sans concertation avec les propriétaires. Bien à vous

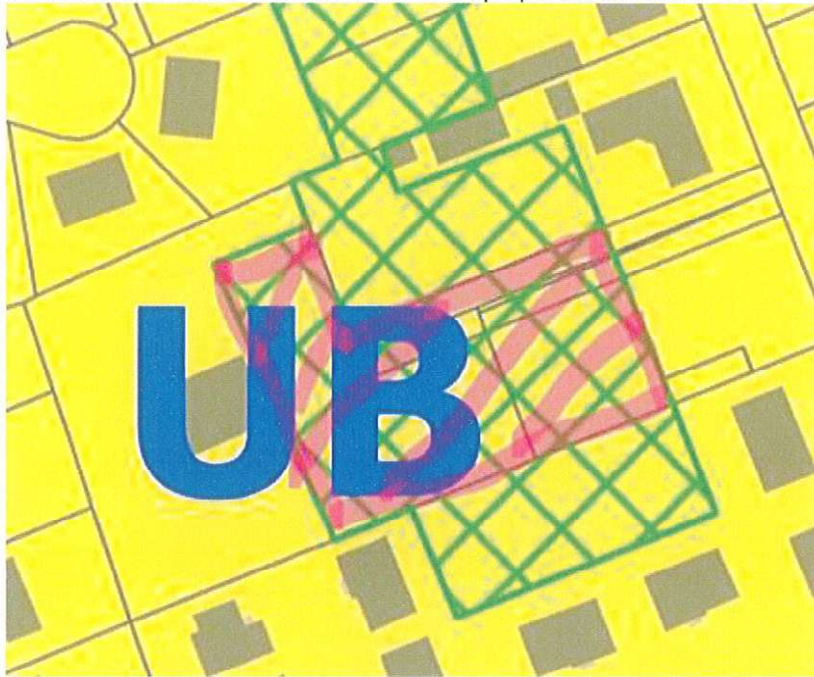


4.1.12 Madame LEULLIER Raymonde 12bis avenue de la Division Leclerc, le 03/10/2024 au registre électronique

Bonjour, Je vous transmets ce message dans le cadre de l'enquête du nouveau PLU de Limeil Brévannes. J'habite à Brévannes depuis 1954, j'ai toujours vécu ici, j'ai élevé mes enfants ici et j'ai payé mes impôts ici. Je connais Madame Lecoufle comme tous les anciens maires de Brévannes J'ai hérité de cette propriété de ma mère décédée dans cette maison en 2002. Depuis le COVID, je n'ai plus le courage de m'en occuper et je suis partie en province. Je suis contre ce projet car il crée une "zone verte" sur des terrains que mes enfants peuvent utiliser pour construire un logement. Mon fils s'est retrouvé à la rue à cause de son divorce en 2020 : heureusement qu'il a pu se loger ici. Il n'est pas normal que je n'ai pas été consultée avant l'élaboration de ce plan ma maison est une propriété privée Je compte la vendre l'année prochaine car elle me demande trop d'entretien. C'est aujourd'hui trop gros ! J'ai peut être un acheteur mais celui ci va prendre peur quand il va voir votre projet ! ce qui dévalorise mon terrain ! Je vous demande de faire le nécessaire pour que l'ensemble de nos terrains ne soient pas concernés par ce projet de "zone verte". Par ailleurs votre plan est faux, il ne prend pas en compte les garages et abris qui sont construits ici depuis plus de 40 ans !

4.1.13 Monsieur LEULLIER Fabien 12 bis avenue de la Division Leclerc, le 03/10/2024 au registre électronique

Bonjour, Je vous contacte au sujet de l'enquête sur le nouveau PLU de Limeil-Brévannes qui se termine aujourd'hui. Comme vous pouvez le voir sur le plan joint le terrain en rouge de ma mère est impacté par le projet. Nous avons un projet de donation en cours à partir d'une valeur de terrain à bâtir, hors il est évident que si le statut de ce terrain changeait, il n'aurait plus aucune valeur. Au contraire il constituerait une charge annuelle pour son entretien. Je vous remercie dans ce cadre de bien vouloir sortir l'ensemble de ces terrains qui n'ont aucune valeur remarquable écologique dans cette zone pavillonnaire de Limeil. Il est étonnant que la zone verte dessinée l'ai été sans concertation avec les propriétaires. Bien à vous



4.4 Analyse des observations

Le projet de la seconde modification du PLU de Limeil-Brévannes n'a que faiblement mobilisé la population. Toutefois le petit nombre d'observations écrites lors d'une enquête publique pour modification du PLU semble ne pas être inhabituel sur l'intercommunalité.

Les observations orales et écrites peuvent être regroupées en trois grands thèmes :

- la création d'un secteur UBa à vocation agricole pour l'implantation d'une ferme urbaine,
- l'instauration d'un PAPAG,
- l'identification d'éléments remarquables sur des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire.

L'enquête publique a également permis l'expression de quelques habitants qui n'avaient pas obtenu de réponses des élus concernant l'installation en surimposition de panneaux photovoltaïques, les difficultés de circulation et le manque d'équipements publics.

4.4.1 La ferme urbaine

Le rapport de présentation particulièrement bref indique « Un projet de ferme urbaine est en cours de réflexion au sein du tissu pavillonnaire. La commune souhaite donc créer un secteur de UB, nommé UBa, afin d'y autoriser l'implantation et l'extension des constructions agricoles ». Le court paragraphe ne comporte aucune indication sur la nature des équipements envisagés.

La DRIEAT dans son courrier du 23 juillet 2024 fait observer que « les justifications pour créer un nouveau secteur UBa pour implanter une ferme urbaine sont insuffisantes (absence d'éléments complémentaires, équipements d'intérêt collectif, service public, activité agricole). Le changement de zonage ne retenant pas le zonage N ou A n'est pas suffisamment justifié. Il n'est en effet pas opportun de dédier un secteur de zone pavillonnaire (Uba) à l'installation d'une ferme urbaine, ainsi que d'autoriser sans son règlement des constructions à usage agricoles ».

Dans sa réponse du 14 août 2024 GPSEA précise que « Le terrain classé en zone UBa appartient à la commune et a pour objectif d'accueillir un projet de ferme urbaine. Néanmoins, afin de ne pas obérer l'avenir compte tenu d'un contexte économique incertain, la commune ne souhaite pas pour le moment déclasser ce terrain en zone N ou A. Les études sont en cours de finalisation associant les services de la chambre d'agriculture et l'ABF. Il est important de ne pas grever ce foncier d'une inconstructibilité si le projet ne pouvait pas aboutir ».

Lors de la visite des lieux par le commissaire enquêteur le 24 juin 2024, les interlocuteurs de GPSEA et de la commune de Limeil-Brévannes qui l'accompagnaient n'ont pas évoqué les aménagements envisagés qui ont néanmoins été présentés aux riverains le 7 septembre durant l'enquête publique. Cette présentation avait explicitement été annoncée au bulletin municipal n°111 de septembre distribué le samedi 2 septembre.

Le projet d'aménagement pourrait-il avoir été finalisé et les moyens de communications prévus entre la réponse de GPSEA le 14 août et l'ouverture de l'enquête publique le 2 septembre ?

Les visiteurs lors de la permanence du 21 septembre ont pris connaissance du contenu du dossier de l'enquête publique et se sont émus de constater que le projet quasi finalisé qui leur avait été présenté le 7 septembre restait « à l'étude » au dossier.

Les panneaux d'information ci-dessous apposées sur les grilles du terrain ont donc été communiqués à la commissaire enquêtrice par les riverains eux-mêmes lors de leur visite en permanence le 21 septembre.





Si la création d'une ferme urbaine ne rencontre qu'une seule opposition écrite, au motif que sa localisation géographique serait plus appropriée « à proximité de la forêt et du complexe sportif Didier Pironi, permettant ainsi un accès aux cars et aux particuliers de se garer pour y accéder », l'édification d'une passerelle « piétons » permettant de passer de l'avenue des Tilleuls à la rue du Tertre émeut les riverains du projet. Une observation, un exposé et une pétition ont été déposés le 26 octobre.

La pétition comporte 27 signatures représentant 7 adresses avenue des Tilleuls, 4 adresses avenue du Président Wilson et 3 adresses rue du Tertre.

Les principaux arguments avancés pour s'opposer à l'édification de cette passerelle sont les suivants :

- Coût de la construction et de l'entretien de cette passerelle.
- Accès jour et nuit à cette passerelle piétonne et cyclable qui ne permettrait pas comme annoncé la descente continue de la « forêt dans la ville » sur une parcelle non enclavée.
- Surplomb de 2,5 m à 3 mètres offrant une perspective sur les jardins avec perte d'intimité.
- Risques de nuisances sonores et sécuritaires.
- Perte de valeur vénale des propriétés riveraines.

4.4.2 Le PAPAG

Le rapport de présentation indique que « des études sont actuellement menées sur la requalification du centre-ville de Limeil-Brévannes, dans un objectif de créer une éventuelle Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) en 2024. Dans l'attente de la définition d'un projet finalisé sur ce secteur, la commune souhaite mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le centre-ville afin de garantir l'aménagement d'un projet cohérent à terme. Le PAPAG actuellement existant sur le centre-ville est donc supprimé et remplacé. En effet, celui-ci était institué sur un périmètre plus restreint afin de permettre la réalisation d'un projet « Inventons la Métropole », lequel n'est plus d'actualité. L'objet et le périmètre du PAPAG ont donc changé ».

La DRIEAT précise dans son avis du 23 juillet 2024 « qu'un PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global et qui doit reposer sur une justification particulière et s'inscrire au sein du rapport de présentation. La justification présentée repose uniquement sur la création d'une future ZAC, il n'y a aucune description d'un éventuel projet d'aménagement ».

global. Il conviendra donc de développer plus avant les justifications concernant le projet envisagé pour pouvoir apprécier pleinement les objectifs concrets de la commune sur ce secteur ».

Dans sa réponse du 14 août 2024, GPSEA souligne que la ville de Limeil-Brévannes et GPSEA « souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations, renouveler le bâti, proposer une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, et anticiper les besoins en équipements publics. Pour cela, des périmètres d'intervention foncière et d'études ont été créés en partenariat avec le SAF 94. Grand Paris Aménagement a en charge l'initiative d'une opération d'aménagement (ZAC) sur le secteur, des études sont en cours. Dans l'attente de l'outil d'aménagement, un PAPAG est créé afin de ne pas obérer l'avenir et de ne pas rendre le projet plus onéreux ».

Les participants à l'enquête qui s'expriment sur ce thème regrettent :

- De ne pas avoir été informés.
- De ne pas connaître les raisons pour lesquelles l'ancien PAPAG est devenu obsolète.
- D'être depuis plus de cinq ans dans l'incertitude de l'avenir.
- De ne pas pouvoir disposer librement d'un héritage familial auquel les propriétaires actuels sont attachés.
- D'avoir suspendu leurs projets de rénovation ou d'adaptation de crainte d'engager des dépenses à fonds perdus.
- De ne pas recevoir de réponse claire de la part des élus : exercice ou non du droit de préemption.
- Le manque d'écoles et d'équipements publics.
- La construction de bâtiments entraînant une perte d'ensoleillement.
- Et craindre une spoliation légale par indemnisation en dessous de la valeur réelle du bien.

4.4.3 Identification d' « éléments remarquables du paysage » sur des coeurs d'îlots

Le rapport de présentation indique que « l'un des principaux objectifs de la présente modification est la préservation du tissu pavillonnaire afin de maintenir des coeurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration et îlots de fraîcheur, participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

Des éléments remarquables du paysage, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont donc instaurés sur des coeurs d'îlots du tissu pavillonnaire afin de les préserver ».

La DRIEAT précise dans son avis du 23 juillet 2024 que « si la mesure aura un effet positif pour l'environnement et la préservation de la qualité de vie, il convient toutefois de signaler qu'elle limitera les possibilités de construire de la commune. La collectivité doit donc déontologiser que ces nouvelles protections paysagères n'auront pas d'impact sur les objectifs de densification portés par l'état ...»

Dans sa réponse du 14 août 2024 GPSEA répond que « les nouvelles protections paysagères n'auront pas d'impact sur les objectifs de densification portés par l'État (puisque ces objectifs seront atteints sur d'autres sites) mais qu'elles contribueront à garantir la qualité de vie des habitants et à préserver des espaces verts, îlots de fraîcheur et de respiration dans les quartiers pavillonnaires ».

Plusieurs observations au registre électroniques portent sur ce thème que les propriétaires concernés découvrent lors de l'enquête publique :

- Il n'y a pas eu de concertation.
- Les « terrains à bâtir » sont potentiellement dévalorisés.
- Les projets envisagés sont compromis.
- Quid des garages et des abris déjà édifiés ?

4.4.4 Autres préoccupations

- L'installation en surimposition de panneaux photovoltaïques
- Les difficultés de circulation

4.5 Réunion de restitution

L'EPT, autorité organisatrice, et la mairie de Limeil-Brévannes qui étaient destinataires de toutes les observations exprimées via le registre papier et le registre dématérialisé, ont reçu, par messagerie en date du 7 octobre le procès-verbal de synthèse comportant, regroupés par thèmes, les principaux points soulevés par le public et les commentaires et questionnements de la commissaire-enquêtrice (voir annexe).

La commissaire-enquêtrice avait, le 30 septembre par messagerie auprès de ses interlocutrices de GPSEA et de la commune de Limeil-Brévannes, indiqué qu'elle souhaitait qu'une réunion de restitution lui permette de compléter en séance, par différents commentaires, le contenu du procès-verbal qui leur serait adressé préalablement.

La réunion de restitution était prévue le 9 octobre de 10h à 12h en présence du responsable du service de l'urbanisme et d'une représentante de GPSEA. Elle s'est tenue au centre technique municipal.

Prenant appui sur le PV adressé préalablement à ses interlocuteurs, qui pouvaient ainsi en avoir pris connaissance avant la réunion car il contextualisait les observations du public, la commissaire-enquêtrice a entrepris de les commenter s'agissant :

De la présentation au public pendant l'enquête publique des équipements envisagés sur le terrain supportant le projet de ferme urbaine et qui a provoqué des réactions qui se sont exprimées, à deux reprises dans des circonstances et des termes très différents ;

Du déficit d'information des visiteurs préoccupés par le PAPAG et ses conséquences sur leur patrimoine ;

Du classement en éléments remarquables du paysage de certains secteurs et ses conséquences sur les projets des propriétaires.

Les échanges ont été très tendus. Le responsable du service d'urbanisme s'est attaché à apporter objections et contradictions au compte-rendu des points de vue exprimés auprès de la commissaire-enquêtrice par le public. Il lui a en outre fait grief d'avoir pu conduire les visiteurs, avec ses réponses en permanence, à considérer qu'ils étaient « spoliés » et d'avoir ainsi « dépassé son rôle de CE ».

La commissaire-enquêtrice, à l'initiative de cette réunion de restitution, considérant que le climat de la séance ne lui permettait pas de faire davantage état de ses appréciations sur le déroulement de l'enquête et les observations du public et des PPA a clôturé la réunion en indiquant à la représentante du porteur de projet (GPSEA) que ses commentaires figureraient au rapport (voir chapitre 5).

Cette précision conclusive, qui n'est pas une « menace », relève d'une obligation réglementaire. L'appréciation personnelle de la commissaire-enquêtrice sur les observations du public et des PPA permet en effet d'éclairer le sens de ses conclusions et avis.

La représentante de GPSEA a souhaité par un appel téléphonique le 11 octobre reprendre les échanges avec la commissaire-enquêtrice afin de préparer son mémoire en réponse. Sur la base de ce nouvel entretien, afin de permettre au porteur de projet de présenter les arguments de la collectivité locale en toute connaissance de cause, la commissaire-enquêtrice a rappelé et poursuivi le développement des différents points sur lesquels reposent ses appréciations et qui étaient résumés au procès-verbal.

Le mémoire en retour a été adressé le 31 octobre par messagerie à la commissaire-enquêtrice (voir annexe).

5 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

Dans son procès-verbal de synthèse, la commissaire-enquêtrice a souhaité que soient apportées des réponses aux questions formulées par les riverains et à ses propres questionnements.

Les extraits du mémoire en réponse relatifs aux questions posées figurent en italique dans les paragraphes suivants.

5.1 Le projet de ferme urbaine sur un nouveau secteur UBa

Le projet de création d'un nouveau secteur UBa à vocation agricole pouvant permettre l'installation d'une ferme urbaine, l'implantation et l'extension des constructions agricoles ne fait l'objet d'aucune réelle opposition de la part des riverains. En revanche les aménagements de la parcelle qui ont été présentés au public le 7 septembre provoquent de vives réactions négatives.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Les services municipaux ont présenté le projet ainsi que ses aménagements aux riverains le 7 septembre lors du forum des associations. Cette communication sur le projet de ferme a été annoncée page 8 du bulletin municipal diffusé le 2 septembre de la manière suivante « *Nouveau : Une ferme pédagogique en ville. A l'occasion du forum des associations, la ville vous invite à découvrir sur site la future ferme pédagogique qui sera prochainement installée rue du Tertre* ». Cette action de communication s'est tenue durant la période d'enquête avec illustration des installations prévues. Elle serait selon le porteur de projet considérée comme « une procédure de concertation » (réunion de restitution).

Selon le dossier d'enquête et la réponse du porteur de projet à la DRIEAT en date du 14 août 2024, le projet de ferme urbaine présenté comme justifiant la création d'un nouveau secteur restait encore à l'étude et devait associer la chambre d'agriculture et l'architecte des Bâtiments de France.

Le 3 octobre la commissaire-enquêtrice a évoqué auprès du directeur de cabinet de madame la Maire venu en fin de permanence faire un bilan en clôture de l'enquête, les principaux points sur lesquels les habitants de la ville avaient attiré son attention. Il lui a alors été rapporté que lors de la séance de présentation publique de la ferme auquel il participait, les riverains avaient manifesté avec vivacité, « craintes de tirs de kalashnikov à 300 mètres », leur forte opposition à l'édification d'une passerelle. Ces réactions ont été confirmées par le responsable du service d'urbanisme lors de la réunion de restitution le 9 octobre.

La commissaire-enquêtrice a considéré qu'elle n'avait pas à prendre en compte les propos des riverains qui s'exprimaient lors d'une manifestation en marge de l'enquête et que les réactions du public dans le cadre de l'action de communication municipale du 7 septembre ne doivent pas, pour les responsables locaux, constituer un biais caricatural d'interprétation des arguments développés dans le cadre de l'enquête publique. Ces dernières observations ne doivent pas être écartées ou négligées en raison des propos plus excessifs tenus lors d'une manifestation hors du champ de l'enquête.

Réponses du porteur de projet (en bleu)

Autre secteur, meilleure localisation

Cette parcelle a été acquise par la commune via une préemption dans l'objectif de conserver le caractère naturel de la parcelle. La commune a comme ambition d'intégrer cette parcelle dans le cadre de son parcours vers la forêt. Ce projet au cœur de la ville sera un équipement accessible pour les riverains, proche du centre-ville. Sa localisation en cœur de la ville lui assure une bonne fréquentation du lieu. Sa vocation projetée est compatible avec la préservation des arbres remarquables et constituera un poumon vert au cœur du quartier pavillonnaire.

Projets d'aménagement non intégré au dossier d'enquête

Au moment de l'élaboration du projet de modification qui a été engagée en juillet 2023 et encore actuellement, le projet de ferme pédagogique n'était pas encore finalisé. En effet, la ville, très soucieuse de la bonne association des partenaires réglementaires et notamment l'architecte des bâtiments de France, mène un travail qui ne

permettait pas de joindre les plans. Ce dernier s'est affiné durant l'été et en septembre avec la rencontre de l'Architecte des Bâtiments de France. La commissaire enquêteuse, GPSEA et un représentant de la ville ont pu visiter les lieux envisagés pour ce projet préalablement à l'enquête publique. Le service urbanisme n'a pas été contacté par la commissaire enquêteuse pour obtenir davantage d'informations. Une communication autour du projet s'est faite indépendamment. L'évènement du 7 septembre 2024 n'était qu'une préfiguration d'une ferme avec des animaux pour les enfants et d'esquisses présentant les grands axes du projet à venir. Il est à noter que l'objet de l'enquête publique porte sur la modification de PLU et non sur le projet de ferme pédagogique en tant que tel pour lequel un Permis d'Aménager sera déposé en temps voulu.

Le non-classement en zone N

La commune ne souhaite pas pour le moment déclasser ce terrain en zone N ou A. Les études sont en cours de finalisation associant les services de la chambre d'agriculture et l'ABF. Il est important de ne pas grever ce foncier d'une inconstructibilité si le projet ne pouvait pas aboutir. Par ailleurs, la passerelle serait réalisable sans la modification de PLU, y compris en zone N.

Autres questions relatives à la passerelle

Le sujet de la passerelle n'entre pas dans le champs de cette modification du PLU. pas plus que le plan de financement des projets.

Pour rappel, cette passerelle serait réalisable sans la modification en cours.

La question des distances par rapport aux limites séparatives sera traitée lors du dépôt du permis d'aménager et instruit au regard de la réglementation en vigueur par les autorités compétentes.

Ces questions ne s'inscrivent pas dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Un permis d'aménager sera déposé en temps voulu. Celui-ci sera instruit par les autorités compétentes.

Avis de la commissaire-enquêteuse

Le porteur du projet précise que « *L'évènement du 7 septembre 2024 n'était qu'une préfiguration d'une ferme avec des animaux pour les enfants et d'esquisses présentant les grands axes du projet à venir* ».

Il est très regrettable que cette séance du 7 septembre 2024 (durant l'enquête publique) ait pu laisser supposer aux riverains que les décisions concernant les aménagements de cette parcelle communale étaient déjà prises et que l'enquête n'était qu'une pure formalité destinée à entériner le projet de modification de zonage.

Le porteur de projet précise que l'objet de l'enquête publique porte sur la modification de zonage et non sur la ferme urbaine. Pour autant, le rapport de présentation justifie, en une seule phrase, la création d'un secteur UBa de la manière suivante : « *Un projet de ferme urbaine est en cours de réflexion au sein du tissu pavillonnaire. La commune souhaite donc créer un secteur de UB, nommé UBa, afin d'y autoriser l'implantation et l'extension des constructions agricoles.*

Le porteur de projet réaffirme dans sa réponse à la DRIEAT en date du 14 août 2024 que « *Le terrain classé en zone UBa appartient à la commune et a pour objectif d'accueillir un projet de ferme urbaine* ».

C'est pour ce motif que le porteur de projet n'envisagerait pas de déclasser ce terrain en UV, N ou en A.

Il convient donc d'envisager cette modification sous l'angle des équipements évoqués au dossier d'enquête.

Ce projet de ferme reste comme le projet de modification de zonage, conditionné à différentes étapes réglementaires d'approbation qu'il convient de respecter.

Le porteur du projet indique que le projet s'est affiné durant l'été, entre la visite des lieux de la commissaire-enquêteuse le 24 juin 2024 et le début de l'enquête le 2 septembre 2024 et qu'il y aurait eu une rencontre entre le porteur de projet et l'architecte des Bâtiments de France. Cette rencontre se serait donc produite « en septembre » durant l'enquête sans que la commissaire-enquêteuse en soit informée. Le porteur de projet indique dans le mémoire en réponse que « *Le service urbanisme n'a pas été contacté par la commissaire enquêteuse pour obtenir davantage d'informations* ». C'est bien au porteur de projet qu'il appartient de fournir à la commissaire enquêteuse et au public toutes les informations relatives à l'objet de l'enquête

Les conclusions de cette rencontre de septembre entre le porteur de projet et l'architecte des bâtiments de France ne sont pas davantage évoquées dans le mémoire en réponse.

Le porteur du projet n'a pas fourni les avis des « partenaires réglementaires ». Le dossier reste très incomplet et les justifications insuffisantes.

Les aménagements d'une passerelle sur la parcelle communale, qu'ils soient ou pas, en leur qualité d'équipements d'intérêt collectif, envisageables dans le cadre du PLU en vigueur, ont été très vivement contestés et ont trouvé pour s'exprimer le cadre de l'enquête publique en cours. A ce titre les observations sont recevables et doivent être prises en compte.

Il s'agirait par ailleurs de vérifier si cette passerelle qui figure au dispositif de communication affiché le 7 septembre est bien compatible avec la destination agricole de la parcelle présentée au dossier d'enquête et la présence d'animaux. L'avis de la chambre d'agriculture est indispensable.

5.2 Le PAPAG

Le rapport de présentation qui n'explique pas les raisons pour lesquelles le précédent projet est abandonné et qui évoque la création d'une ZAC en 2024 éveille l'inquiétude des habitants de la zone.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Les nombreux visiteurs en permanence ont majoritairement et oralement exprimé leurs inquiétudes sur les projets envisagés et attendaient des réponses à leurs multiples questionnements. Ils ont évoqué les réponses contradictoires qui leur étaient faites par les élus. Ils sont alertés par différentes rumeurs dans le quartier. Ils souhaitent comprendre la différence entre expropriation et exercice du droit de préemption, savoir si ils pouvaient ou non entretenir leurs biens, savoir sur quoi reposaient les évaluations domaniales...

La commissaire-enquêtrice considère n'être pas sortie de son rôle en apportant quelques clarifications à ses visiteurs pour une meilleure compréhension de la modification du PLU exposée au dossier de manière beaucoup trop lacunaire.

L'absence de justification de la servitude d'inconstructibilité est pointée par la DRIEAT qui regrette également que le rapport de présentation ne comporte aucune description du projet et qu'ainsi les objectifs concrets de la commune ne puissent pas être appréciés.

Réponses du porteur de projet (en bleu)

Le désarroi des habitants du quartier

Madame la Commissaire Enquêtrice indique dans ses propos préliminaires que seules 13 observations dont 4 concernant la même propriété et l'une figurait en double ont été produites. Elle souligne également que le projet de modification n'a que faiblement mobilisé la population. Dans ce contexte, le ressenti de quelques habitants ne peut être représentatif de l'opinion générale des habitants du quartier. Les attentes des habitants exprimées auprès des élus en diverses occasions sur le futur centre-ville attestent au contraire du souhait de voir le centre-ville évoluer. Celui-ci est en effet devenu peu attractif. Un projet d'ensemble sur ce secteur aurait pour objectif premier d'améliorer significativement le cadre des habitants, avec de nouveaux services, commerces, équipements, etc. Les questionnements sont légitimes, et c'est pourquoi une concertation est prévue début 2025 par Grand Paris Aménagement en lien avec la commune.

L'ancien PPAG

Un PAPAG intitulé à l'époque secteur d'attente a été instauré lors de la révision du PLU en 2018. La procédure avait fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique et l'instauration de ce PAPAG avait été présentée dans ce cadre.

Périmètre d'intervention foncière

Un périmètre d'études au centre-ville a été instauré par délibération du conseil municipal en date du 1er avril 2015. Une convention d'action foncière a été conclue entre la commune et le SAF 94 (Syndicat D'action Foncière du Val de Marne) sur une partie du projet centre-ville en 2020 « foncier Pierre et Angèle Le Hen ». Une convention d'étude foncière a été établie entre la commune et le SAF94 en 2022. Ces périmètres sont présentés

dans le mémoire en réponse ci-après. Ces périmètres ont fait l'objet de délibérations du Conseil Municipal ou de Décisions et ont fait l'objet de mesures de publicité légales.

Dates de mise en oeuvre

Ce secteur est situé en centre-ville et est composé d'un grand nombre d'unités foncières potentiellement mutables à court ou moyen terme. La zone bénéficie donc d'un emplacement stratégique et la faible qualité de l'ensemble de la zone d'un point de vue urbain amène une réflexion sur son évolution à moyen et long terme. L'instauration d'un PAPAG permet d'instituer des servitudes consistant à interdire les constructions, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente d'un projet global d'aménagement global. Ce PAPAG est délimité dans ce secteur stratégique de la ville car il justifie un temps de réflexion sur l'organisation du renouvellement urbain. Cela permet également de ne pas rendre plus onéreux le futur projet d'aménagement global. Ce périmètre permet ainsi d'éviter des « coups partis » qui ne seraient pas réellement cohérents ou contraires au futur projet. Ce projet a fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 26 juin 2023 portant autorisation de prise d'initiative d'une opération « centre-ville/ AP-HP » à Limeil-Brévannes et autorisant la conduite d'une concertation en application des dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Des études sont en cours de finalisation et une concertation auprès de la population va être organisée en début d'année 2025 pour présenter les composantes de ce projet ainsi qu' un calendrier prévisionnel de la procédure et de sa mise en œuvre opérationnelle.

Avis de la commissaire-enquêtrice

Le porteur du projet et le responsable du service d'urbanisme ont indiqué à la commissaire-enquêtrice lors de la réunion de restitution que les observations étaient très peu nombreuses lors des enquêtes publiques dans la commune. La phase de concertation n'avait du reste pas recueilli d'observation. Par conséquent, dans ce contexte, la fréquentation des permanences et l'expression d'une dizaine d'habitants du quartier sont des signaux forts qu'il serait inapproprié de négliger car « non représentatives d'une opinion générale ».

Les périmètres d'intervention foncière n'étaient pas annexés au mémoire en réponse.

Le rapport de présentation évoque au point 4.2.2 la création d'une ZAC en 2024 qui justifierait la mise en place d'un PAPAG dans cette attente.

Le porteur du projet indique dans sa réponse de fin octobre 2024 que depuis la délibération de juin 2023, les études sont toujours en cours de finalisation et qu'il n'est pas possible de fournir des informations sur ce projet avant 2025.

L'inquiétude des habitants devant ces échéances reportées et les études qui se prolongent sont justifiées. La « concertation » annoncée pour début d'année 2025 est très attendue et ne devrait pas pouvoir être différée.

5.3 L'identification «d'éléments remarquables du paysage » sur des coeurs d'ilots

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Plusieurs observations relèvent que les propriétaires concernés par le classement de leurs parcelles en éléments remarquables du paysage l'ont découvert lors de l'enquête publique. Le porteur du projet est invité à présenter les raisons pour lesquelles les parcelles sont incluses parmi les éléments remarquables du paysage et à clarifier les contraintes liées à cette décision.

Réponses du porteur de projet

Ces protections concernent les grands coeurs d'ilots au sein du tissu pavillonnaire, qui permettent d'assurer des espaces de respiration, de limiter l'effet d'ilot de chaleur, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ce classement interdit toute nouvelle construction sur ces espaces.

Il n'y a pas eu de concertation

La procédure de modification du PLU, soumise à évaluation environnementale a fait l'objet d'une concertation publique conformément aux dispositions de l'article L103-2, 1°, b du code de l'urbanisme. Par délibération du conseil de territoire n°CT2024.1/011-2 en date du 7 février 2024 , les modalités de concertation suivantes ont

été fixées : - La parution d'un article sur les sites Internet de la commune de Limeil-Brévannes et de GPSEA ; - La mise à disposition du projet de modification papier et d'un registre destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux de l'accueil de la mairie de Limeil-Brévannes et de la Direction des affaires juridiques. - Mise à disposition du projet sur les 2 sites internet de GPSEA et de Limeil-Brévannes. - La mise en place d'un registre numérique et la création d'une adresse électronique afin de recueillir les observations du public Cette mise à disposition du dossier et des registres papiers et numérique s'est déroulée du 1er mars au 2 avril 2024 inclus. Le conseil de territoire a par délibération n°CT2024.3/057-2 en date du 19 Juin 2024 tiré le bilan de la concertation . La participation du public a été très faible et peu de remarques ont été formulées. Le bilan de la concertation a été intégré au dossier d'enquête publique.

Terrains à bâtir dévalorisés

Concernant la mise en place d'espaces verts protégés, GPSEA et la municipalité ont souhaité l'instauration de cette mesure de protection dans l'objectif d'un intérêt général de limiter l'artificialisation des sols, préserver des îlots de fraîcheur et le caractère paysager du tissu pavillonnaire de la commune. Ces quartiers par la préservation de leur cadre n'en seront pas dévalorisés et resteront des espaces recherchés des familles.

Projets de construction compromis

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». L'instauration de ce type de protection vise à préserver l'aspect végétal des quartiers pavillonnaire en maintenant des cœurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration et îlots de fraîcheur. Ces éléments participent à la qualité de vie des habitants. C'est une volonté des élus de pérenniser ces jardins et ces espaces verts dans un objectif d'intérêt général. Il est à noter que certains riverains venus lors des permanences ont déposé des certificats d'urbanisme permettant de cristalliser pendant 18 mois les droits à construire. Ce sont donc les droits à construire du PLU en vigueur qui s'appliquent pour les terrains évoqués dans le cadre de l'enquête publique.

Les garages et abris déjà édifiés

Sur ces espaces, le règlement dit que « toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP), dont la surface ne devra en aucun cas être diminuée ». Les constructions existantes ne sont évidemment pas impactées par cette protection mais ne pourront pas faire l'objet d'extensions.

Avis de la commissaire-enquêtrice

5 lignes du rapport de présentation précédent les schémas figurant les 6 cœurs d'îlots. Le porteur de projet ne justifie pas les raisons pour lesquelles ce sont ces 6 cœurs d'îlots dans les quartiers pavillonnaires qui font précisément l'objet de ce classement.

L'intérêt général est invoqué, il s'agirait de limiter l'artificialisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux pluviales, préserver des îlots de fraîcheur et le caractère paysager du tissu pavillonnaire de la commune. Différents autres outils permettent de réduire les possibilités de construction dans les quartiers pavillonnaires.

Le dossier de concertation figure bien au dossier d'enquête toutefois le public qui s'est déplacé lors de la présente enquête n'en garde pas le souvenir. Le bilan de cette concertation initiale figure au point 3.2 du présent rapport et affirme qu'elle a permis (sans observation) « d'apporter des éléments constructifs au projet de modification ». Son audience (0 observation) doit être comparée à celle de cette présente enquête.

Les contraintes urbanistiques liées au classement sont bien précisées et auraient dû figurer au dossier.

5.4 Autres préoccupations

- La modification du PLU permet-elle désormais la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en surimposition ?

Oui, le règlement est modifié dans le cadre de la présente modification pour permettre les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en surimposition, avec un maximum de 10 cm d'épaisseur.

- Comment sont prises en compte les difficultés de circulation et de stationnement évoquées ?

Il ne s'agissait pas d'un objectif de la modification du PLU. Cependant, la modification du PLU vise à permettre l'élargissement de certaines voies afin de favoriser leur multimodalité. Pour cela, les dérogations au retrait de 6m par rapport à la voie ne s'appliquent pas sur l'avenue du Président Wilson et la rue Piard. Les règles de stationnement vélos dans les constructions sont mises à jour par rapport aux dernières normes en vigueur (décret du 30 juin 2022).

5.5 L'OAP rue Emile Zola

Commentaires et avis de la commissaire-enquêtrice

La création de l'OAP n'a suscité aucune observation du public. Le porteur du projet a par ailleurs répondu de manière détaillée à toutes les recommandations exprimées par la MRAe.

La réduction de la densité résidentielle sur l'OAP et les contraintes architecturales qui s'y appliqueront seront de nature à fortement réduire, par rapport à la situation existante, l'impact des nuisances sonores liées à l'aéroport.

CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté N°AP2024-051 du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est en date du 28 juin 2024. Le public a eu l'occasion de s'exprimer. Ses contributions ont été examinées et les thèmes évoqués commentés par la commissaire-enquêtrice ont été soumis pour réponse au porteur du projet. Sur la base de l'étude du dossier constitué et mis à disposition du public, de l'analyse des observations formulées, du contenu du mémoire en réponse du porteur du projet, la commissaire-enquêtrice peut conclure et rendre un avis figurant dans la seconde partie du dossier.

Le 12 novembre 2024
Marie-José Albaret-Madarac
Commissaire-enquêtrice



CONCLUSIONS et AVIS

La procédure de modification de droit commun numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes a été engagée par l'arrêté N°AP2023-028 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est le 11 juillet 2023.

Le projet de modification du PLU porte sur les points suivants :

- Préserver le tissu pavillonnaire et ses cœurs d'îlots.
- Instaurer des outils en vue de la requalification du centre-ville notamment via la mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans l'attente d'un projet d'ensemble.
- Modifier le plan de zonage et le règlement permettant l'implantation d'équipements répondant aux besoins des habitants.
- Classer des secteurs en zone naturelle (N).
- Mettre en place des dispositions en faveur des modes actifs notamment en permettant de futurs aménagements cyclables (élargissement de voies) et mise à jour des règles concernant le stationnement vélo.
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 26 rue Pasteur.
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Procéder à des ajustements réglementaires plus ponctuels.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a estimé que l'OAP du 26 rue Pasteur nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale compte tenu de son exposition aux pollutions sonores.

L'EPT a, par délibération du 7 février 2024, pris la décision de réaliser une évaluation environnementale pour la modification du PLU de Limeil-Brévannes sur l'OAP du 26 rue Pasteur afin d'étudier son exposition aux pollutions sonores, conformément à l'avis de la MRAe.

L'évaluation environnementale a été soumise à l'autorité environnementale qui a rendu un nouvel avis portant sur la prise en compte de l'enjeu bruit dans l'OAP Pasteur le 24 juillet 2024.

Les modalités de l'enquête publique relatives à ce projet de modification ont été définies par un arrêté N°AP2024-051 du 28 juin 2024 du président de l'EPT Grand Paris Sud Est.

L'enquête s'est déroulée du 2 septembre au 3 octobre 2024. Trois permanences se sont tenues en mairie de Limeil-Brévannes le lundi 2 septembre 2024 de 9h à 12h, le samedi 21 septembre 2024 de 9h à 12h, le mardi 3 octobre 2024 de 14h à 17h30.

Des visiteurs se sont présentés à chaque permanence. Le site du registre dématérialisé a reçu 38 visiteurs. Les registres papier et dématérialisé comportent 13 observations et une pétition regroupant 27 signatures de riverains

Un procès-verbal de synthèse des observations du public a été communiqué au porteur du projet le 7 octobre. Une réunion de synthèse s'est tenue le 9 octobre afin de permettre à la commissaire-enquêtrice de commenter les points du procès-verbal.

Le mémoire en réponse a été reçu par messagerie 22 jours plus tard, le 31 octobre 2024.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Je considère que :

- La procédure de modification numéro 2 du PLU est conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur, les termes de l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial qui a organisé l'enquête ont été respectés.
- L'avis de la MRAe, qui a estimé que le projet avait à être soumis à une évaluation environnementale compte tenu du risque d'exposition au bruit du secteur concerné par la création d'une nouvelle OAP, est justifié.
- La réalisation de cette évaluation environnementale a retardé d'un an la réalisation de l'enquête.
- Le public a pu être informé du déroulement de l'enquête par les insertions de presse, le site internet de la commune, un encart dans le magazine de la ville et les panneaux d'affichage.
- Les Personnes Publiques Associées ont été informées et leurs réponses étaient incluses au dossier d'enquête.
- Le dossier d'enquête complet et le registre étaient à disposition de tous les visiteurs pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'EPT et en mairie de Limeil-Brévannes. Le public avait la possibilité de consulter l'intégralité des pièces du dossier sous format téléchargeable et d'exprimer ses observations sur le registre papier et sur le site du registre dématérialisé.
- Cette enquête s'est déroulée du 2 septembre au 3 octobre 2024 dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect des procédures réglementaires, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête. J'ai assuré en mairie 9 heures 30 minutes de permanence dont un samedi matin.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET ET LE DOSSIER

Je considère que :

- Le projet présenté relève bien d'une procédure de modification.
- Le dossier soumis à l'enquête comporte toutes les pièces réglementaires requises.
- Les objectifs du projet de modification n°2 du PLU sont parfaitement conformes à 2 des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Préserver, améliorer et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie, maîtriser la croissance démographique et urbaine.
- La nouvelle Opération d'Aménagement et de Programmation projetée réduira l'impact des nuisances sonores liées au trafic aérien en restreignant la densification du site et en fixant des principes à respecter lors de futurs aménagements.
- Hors OAP Pasteur, toutes les modifications prévues sont, au mieux, exposées en quelques courtes phrases et ne sont pas justifiées.
- La notice de présentation du dossier d'enquête, préparée en 2023, n'a pas fait l'objet d'une véritable mise à jour à l'exception de la partie qui concerne l'OAP Pasteur.
- Le projet de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est envisagé dans l'attente de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée prévue pour 2024 et pour laquelle aucune information n'est disponible au moment de l'enquête en septembre 2024.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES P.P.A

Au cours de l'enquête les observations se sont essentiellement exprimées sur le registre dématérialisé et oralement lors de chaque permanence. Une pétition est incluse au registre dématérialisé.

A partir de l'examen du dossier, des observations du public, des remarques des Personnes Publiques Associées, j'ai invité l'autorité organisatrice à prendre connaissance des thèmes abordés par le public, de mes commentaires associés et à fournir des éléments en réponse.

Je considère que :

- L'enquête publique n'a que faiblement mobilisé la population. Toutefois, d'après le porteur de projet et le responsable du service d'urbanisme, un petit nombre d'observations écrites lors d'une enquête publique pour modification du PLU n'est pas inhabituel sur l'intercommunalité. Par conséquent l'expression des participants à cette enquête ne doit pas être minorée au motif qu'elle ne serait pas en lien avec l'objet direct de la modification ou que « *le ressenti de quelques habitants ne peut être représentatif de l'opinion générale des habitants du quartier* ».
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) dans son courrier de juillet 2024 relève que les modifications projetées ne sont pas justifiées. Cet avis aurait dû conduire le porteur du projet dans sa réponse en date du 14 août à produire un argumentaire beaucoup plus précis.
- Il apparaît nettement que les participants à l'enquête sont à la recherche d'informations et d'explications qui ne figurent pas au dossier d'enquête.
- Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de fin octobre 2024 n'apporte aucune précision supplémentaire concernant le PAPAG. Il évoque toujours les études en cours de finalisation depuis 2023, et confirme qu'il n'est pas possible de fournir des informations sur ce projet avant 2025.
- Il est surprenant que le texte et les illustrations des supports fabriqués pour l'action de communication du 7 septembre 2024 relative à la ferme urbaine, pour l'édification de laquelle est envisagée la création d'un secteur UBa, et qui, selon le porteur de projet « *préfigurent des esquisses présentant les grands axes du projet à venir* », n'aient pas pu figurer au dossier de l'enquête ouverte 5 jours plus tôt.
- Cette action de communication a eu pour effet de provoquer des observations et une pétition qui doivent être prises en compte dans le cadre de cette enquête. Il est surprenant que le porteur de projet dans son mémoire en réponse puisse considérer que les observations sur le projet de ferme urbaine ne sont pas en lien direct avec la modification projetée, à vocation agricole, justifiée explicitement par cet équipement.
- Il appartenait au porteur de projet, qui a indiqué dans le mémoire en réponse que « *Le service urbanisme n'a pas été contacté par la commissaire-enquêtrice pour obtenir davantage d'informations* », de porter à ma connaissance toutes les informations nouvelles ayant trait à l'enquête, diffusées pendant le déroulement de celle-ci, et qui ne figuraient pas au dossier.
- Il apparaît que le classement en éléments remarquables du paysage de certains cœurs d'îlots est insuffisamment justifié et que le processus de concertation d'avril 2024 n'a pas permis de recueillir les observations des propriétaires concernés par ce classement, qui pour certains d'entre eux l'ont découvert grâce à cette enquête publique.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La procédure de modification n°2 du P.L.U est régulière, la population de Limeil-Brévannes a été informée par les voies réglementaires et des personnes concernées par les modifications projetées ont pu s'exprimer. Le projet prend en compte les caractéristiques du territoire de la commune constitué à 28% d'espaces verts afin de maintenir le cadre de vie des habitants.

Je recommande au porteur du projet :

- D'explicitier au rapport de présentation les raisons pour lesquelles le PAPAD de 2018 n'est plus adapté et celles pour lesquelles il est nécessaire d'envisager un nouveau projet pour une nouvelle période de 5 ans dans l'attente d'une ZAC qui selon le point 4.2.2 de ce document était prévue pour 2024.
- De présenter au rapport de présentation le périmètre d'étude du centre-ville instauré par délibération du conseil municipal en date du 1er avril 2015 et qui ne figurait pas au mémoire en réponse contrairement à ce qui était annoncé.

Et conformément à l'avis de la MRAe:

- De compléter l'évaluation environnementale au chapitre « Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence du projet de modification du PLU et solutions de substitution raisonnables » et d'inclure des indicateurs.

Je donne un avis favorable au projet de modification n°2 du P.L.U de Limeil-Brévannes sous 3 réserves :

Réserve n°1 : Concernant le projet de création d'un secteur UBa : Le rapport de présentation doit comporter le descriptif des « grands axes du projet à venir » sur le secteur sur lesquels la commune a communiqué le 7 septembre. Il convient en outre d'explicitier les raisons pour lesquelles un classement en UV, N ou A ne serait pas envisageable. L'avis des « partenaires réglementaires » annoncé comme attendu n'a pas été communiqué lors de l'enquête. Il s'agira de vérifier qu'ils sont tous favorables au classement projeté.

Réserve n°2 : Concernant l'opération centre-ville : Le porteur de projet évoque une « réunion de concertation » en début 2025 avec présentation des composantes du projet. La réunion envisagée ne doit pas se limiter à une simple information du public mais avoir les caractéristiques de la concertation avec des débats sur l'opportunité, les enjeux et les impacts du projet de façon à faire émerger une réelle « opinion générale ». Une véritable concertation doit être organisée, au plus tard, dès le début de l'année 2025 avec présentation d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

Réserve n°3 : Il convient d'examiner les possibilités offertes par le PLU pour « limiter l'artificialisation des sols » des quartiers pavillonnaires avant d'envisager le classement de 6 cœurs d'îlot en « éléments remarquables du paysage ». Il convient de justifier la sélection de ces îlots, l'intérêt général invoqué pour ce classement et d'informer les propriétaires des parcelles concernées.

Le 12 novembre 2024,
Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire-enquêteur



ANNEXES

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Procès- verbal de synthèse des observations

Le site du registre dématérialisé a reçu 38 visiteurs qui ont opéré 160 visionnages et 200 téléchargements de documents.

A la clôture de l'enquête, les registres papiers comportaient 3 observations manuscrites et le site de dématérialisation comptabilisait 10 observations dont quatre concernant la même propriété et dont une figurait en double. L'observation relative au projet de ferme urbaine était appuyée par une pétition regroupant 27 signatures de riverains. Une observation reprend les réserves exprimées par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT)

Les observations figurant au registre électronique ont été communiquées au porteur du projet, et les observations écrites du registre déposé en mairie de Limeil-Brévannes relevées.

Le projet de la seconde modification du PLU de Limeil-Brévannes n'a que faiblement mobilisé la population. Les observations orales et écrites peuvent être regroupées en trois grands thèmes :

- la création d'un secteur UBa pour l'implantation d'une ferme urbaine,
- l'instauration d'un PAPAG,
- l'identification d'éléments remarquables sur des cœurs d'ilots du tissu pavillonnaire.

L'enquête publique a également permis l'expression de quelques habitants qui n'avaient pas obtenu de réponses des élus concernant l'installation en surimposition de panneaux photovoltaïques, les difficultés de circulation, de stationnement ainsi que le manque d'équipements publics.

La ferme urbaine

Si la création d'une ferme urbaine ne rencontre qu'une seule opposition au motif que sa localisation géographique serait plus appropriée « à proximité de la forêt et du complexe sportif Didier Pironi, permettant ainsi un accès aux cars et aux particuliers de se garer pour y accéder », l'édification d'une passerelle « piétons » permettant de passer de l'avenue des Tilleuls à la rue du Tertre émeut les riverains du projet.

La pétition comporte 27 signatures représentant 7 adresses avenue des Tilleuls, 4 adresses avenue du Président Wilson et 3 adresses rue du Tertre.

Les principaux arguments avancés par les participants pour s'opposer à l'édification de cette passerelle sont les suivants :

- Coût de la construction et de l'entretien de cette passerelle.
- Accès jour et nuit à cette passerelle piétonne et cyclable qui ne permettrait pas la descente continue de la « forêt dans la ville » sur une parcelle non enclavée.
- Surplomb de 2,5 m à 3 mètres offrant une perspective sur les jardins avec perte d'intimité.
- Risques de nuisances sonores et sécuritaires.
- Perte de valeur vénale des propriétés riveraines.

Commentaires et questionnements de la commissaire-enquêtrice

Le rapport de présentation particulièrement bref indique « Un projet de ferme urbaine est en cours de réflexion au sein du tissu pavillonnaire. La commune souhaite donc créer un secteur de UB, nommé UBa, afin d'y autoriser l'implantation et l'extension des constructions agricoles ». Le court paragraphe ne comporte aucune indication sur les aménagements envisagés.

La DRIEAT dans son courrier du 23 juillet 2024 fait observer que « les justifications pour créer un nouveau secteur UBa pour implanter une ferme urbaine sont insuffisantes (absence d'éléments complémentaires, équipements d'intérêt collectif, service public, activité agricole). Le changement de zonage ne retenant pas le zonage N ou A n'est pas suffisamment justifié. Il n'est en effet pas opportun de dédier un secteur de zone pavillonnaire (UBa) à l'installation d'une ferme urbaine, ainsi que d'autoriser dans son règlement des constructions à usage agricole ».

Dans sa réponse du 14 août 2024 GPSEA précise que « Le terrain classé en zone UBa appartient à la commune et a pour objectif d'accueillir un projet de ferme urbaine. Néanmoins, afin de ne pas obérer l'avenir compte tenu d'un contexte économique incertain, la commune ne souhaite pas pour le moment déclasser ce terrain en zone N ou A. Les études sont en cours de finalisation associant les services de la chambre d'agriculture et l'ABF. Il est important de ne pas grever ce foncier d'une inconstructibilité si le projet ne pouvait pas aboutir ».

Lors de la visite des lieux par le commissaire enquêteur le 24 juin 2024, les interlocuteurs de GPSEA et de la commune de Limeil-Brévannes qui l'accompagnaient n'ont pas évoqué les aménagements envisagés lesquels ont néanmoins été présentés aux riverains le 7 septembre 2024 durant l'enquête publique. Cette présentation avait explicitement été annoncée au bulletin municipal n°111 de septembre distribué le samedi 2 septembre. Le projet d'aménagement paraît donc avoir été finalisé et les moyens de communications prévus entre la réponse de GPSEA le 14 août et l'ouverture de l'enquête publique le 2 septembre.

Les panneaux d'information ci-dessous ont été communiqués à la commissaire enquêtrice par les riverains eux-mêmes.





- La DRIEAT fait observer que l'opportunité de consacrer une parcelle d'une zone pavillonnaire à l'installation d'une ferme urbaine et de bâtiments agricoles reste à démontrer. N'y a-t-il pas dans un autre secteur une meilleure localisation ?

Cette parcelle a été acquise par la commune via une préemption dans l'objectif de conserver le caractère naturel de la parcelle. La commune a comme ambition d'intégrer cette parcelle dans le cadre de son parcours vers la forêt. Ce projet au cœur de la ville sera un équipement accessible pour les riverains, proche du centre-ville. Sa localisation en cœur de la ville lui assure une bonne fréquentation du lieu. Sa vocation projetée est compatible avec la préservation des arbres remarquables et constituera un poumon vert au cœur du quartier pavillonnaire.

- Pour quelles raisons les aménagements vraisemblablement déjà connus au moment de la réponse de GPSEA à la DRIEAT ne figurent-ils pas dans le texte du courrier et n'ont-ils pas été portés à la connaissance de la commissaire-enquêtrice et ainsi intégrés au dossier d'enquête publique ?

Au moment de l'élaboration du projet de modification qui a été engagée en juillet 2023 et encore actuellement, le projet de ferme pédagogique n'était pas encore finalisé. En effet, la ville, très soucieuse de la bonne association des partenaires réglementaires et notamment l'architecte des bâtiments de France, mène un travail qui ne permettait pas de joindre les plans. Ce dernier s'est affiné durant l'été et en septembre avec la rencontre de l'Architecte des Bâtiments de France. La commissaire enquêtrice, GPSEA et un représentant de la ville ont pu visiter les lieux envisagés pour ce projet préalablement à l'enquête publique. Le service urbanisme n'a pas été contacté par la commissaire enquêtrice pour obtenir davantage d'informations. Une communication autour du projet s'est faite indépendamment. L'évènement du 7 septembre 2024 n'était qu'une préfiguration d'une ferme avec des animaux pour les enfants et d'esquisses présentant les grands axes du projet à venir. Il est à noter que l'objet de l'enquête publique porte sur la modification de PLU et non sur le projet de ferme pédagogique en tant que tel pour lequel un Permis d'Aménager sera déposé en temps voulu.

- Le non-classement de la zone en N ou A est-il motivé par le projet d'édifier des bâtiments agricoles en relation directe avec le projet de ferme urbaine comme évoqué dans la réponse à la DRIEAT ou motivé par la construction d'une passerelle servant de jonction entre la rue du Tertre et l'avenue des Tilleuls et qui, selon les participants à l'enquête, serait ouverte aux piétons et aux cyclistes 24h/24 ?

La commune ne souhaite pas pour le moment déclasser ce terrain en zone N ou A. Les études sont en cours de finalisation associant les services de la chambre d'agriculture et l'ABF. Il est important de ne pas grever ce foncier d'une inconstructibilité si le projet ne pouvait pas aboutir. Par ailleurs, la passerelle serait réalisable sans la modification de PLU, y compris en zone N.

Quelles sont les justifications apportées à création d'une passerelle en surplomb dans un périmètre protégé et à proximité d'éléments remarquables de paysage et de patrimoine, par surcroît au-dessus d'un terrain destiné à accueillir des animaux ?

Le sujet de la passerelle n'entre pas dans le champs de cette modification du PLU. Pour rappel, cette passerelle serait réalisable sans la modification en cours.

- Par quel organisme seront supportés les coûts de construction et d'entretien de cette passerelle ?

Le sujet de la passerelle n'entre pas dans le champs de cette modification de PLU, pas plus que le plan de financement des projets. Pour rappel, cette passerelle serait réalisable sans la modification en cours.

- A quelle distance des propriétés riveraines se situerait cette passerelle ?

Le sujet de la passerelle n'entre pas dans le champs de cette modification de PLU. Pour rappel, cette passerelle serait réalisable sans la modification en cours. La question des distances par rapport aux limites séparatives sera traitée lors du dépôt du permis d'aménager et instruit au regard de la réglementation en vigueur par les autorités compétentes.

- Quels moyens seront mis en œuvre pour préserver l'intimité et la sécurité des propriétés riveraines ?

Ces questions ne s'inscrivent pas dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Un permis d'aménager sera déposé en temps voulu. Celui-ci sera instruit par les autorités compétentes.

Le PAPAG

Les visiteurs en permanence ont majoritairement et oralement exprimé leurs inquiétudes sur les projets envisagés et attendaient des réponses à leurs questionnements. Les participants à l'enquête qui s'expriment sur ce thème regrettent :

- De ne pas avoir été informés.
- De ne pas connaître les raisons pour lesquelles l'ancien PAPAG est devenu obsolète.
- D'être depuis plus de cinq ans dans l'incertitude de l'avenir.
- De ne pas pouvoir disposer librement d'un héritage familial auquel les propriétaires actuels sont attachés.

- D'avoir suspendu leurs projets de rénovation ou d'adaptation de crainte d'engager des dépenses à fonds perdus.
- De ne pas recevoir de réponse claire de la part des élus : exercice ou non du droit de préemption.
- Le manque d'écoles et d'équipements publics.
- La construction de bâtiments entraînant une perte d'ensoleillement.
- Et craindre une spoliation légale par indemnisation en dessous de la valeur réelle du bien.

Commentaires et questionnements de la commissaire-enquêtrice

Le rapport de présentation indique que « des études sont actuellement menées sur la requalification du centre-ville de Limeil-Brévannes, dans un objectif de créer une éventuelle Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) en 2024. Dans l'attente de la définition d'un projet finalisé sur ce secteur, la commune souhaite mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le centre-ville afin de garantir l'aménagement d'un projet cohérent à terme. Le PAPAG actuellement existant sur le centre-ville est donc supprimé et remplacé. En effet, celui-ci était institué sur un périmètre plus restreint afin de permettre la réalisation d'un projet « Inventons la Métropole », lequel n'est plus d'actualité. L'objet et le périmètre du PAPAG ont donc changé ».

La DRIEAT précise dans son avis du 23 juillet 2024 « qu'un PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global et qui doit reposer sur une justification particulière et s'inscrire au sein du rapport de présentation. La justification présentée repose uniquement sur la création d'une future ZAC, il n'y a aucune description d'un éventuel projet d'aménagement global. Il conviendra donc de développer plus avant les justifications concernant le projet envisagé pour pouvoir apprécier pleinement les objectifs concrets de la commune sur ce secteur ».

Dans sa réponse du 14 août 2024, GPSEA souligne que la ville de Limeil-Brévannes et GPSEA « souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations, renouveler le bâti, proposer une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, et anticiper les besoins en équipements publics. Pour cela, des périmètres d'intervention foncière et d'études ont été créés en partenariat avec le SAF 94. Grand Paris Aménagement a en charge l'initiative d'une opération d'aménagement (ZAC) sur le secteur, des études sont en cours. Dans l'attente de l'outil d'aménagement, un PAPAG est créé afin de ne pas obérer l'avenir et de ne pas rendre le projet plus onéreux ».

- Les habitants du quartier expriment leur grand désarroi face à l'éventualité que leur cadre de vie évolue significativement.

Madame la Commissaire Enquêtrice indique dans ses propos préliminaires que seules 13 observations dont 4 concernant la même propriété et l'une figurait en double ont été produites. Elle souligne également que le projet de modification n'a que faiblement mobilisé la population. Dans ce contexte, le ressenti de quelques habitants ne peut être représentatif de l'opinion générale des habitants du quartier.

Les attentes des habitants exprimées auprès des élus en diverses occasions sur le futur centre-ville attestent au contraire du souhait de voir le centre-ville évoluer

Celui-ci est en effet devenu peu attractif. Un projet d'ensemble sur ce secteur aurait pour objectif premier d'améliorer significativement le cadre des habitants, avec de nouveaux services, commerces, équipements, etc.

Les questionnements sont légitimes, et c'est pourquoi une concertation est prévue début 2025 par Grand Paris Aménagement en lien avec la commune.

- **Les observations écrites semblent démontrer que l'ancien PAPAG n'était pas vraiment connu des habitants du quartier couvert par le projet. A t'il été présenté ?**

Un PAPAG intitulé à l'époque secteur d'attente a été instauré lors de la révision du PLU en 2018. La procédure avait fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique et l'instauration de ce PAPAG avait été présentée dans ce cadre.

Les périmètres d'intervention foncière et d'études qui ont fait l'objet de délibérations en 2019, 2020, 2022 ne semblent pas connus des personnes concernées. Il est important de les évoquer explicitement dans le mémoire en réponse.

Un périmètre d'études au centre-ville a été instauré par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} avril 2015. Une convention d'action foncière a été conclue entre la commune et le SAF 94 (Syndicat D'action Foncière du Val de Marne) sur une partie du projet centre-ville en 2020 « foncier Pierre et Angèle Le Hen ». Une convention d'étude foncière a été établie entre la commune et le SAF94 en 2022.

Ces périmètres sont présentés dans le mémoire en réponse ci-après. Ces périmètres ont fait l'objet de délibérations du Conseil Municipal ou de Décisions et ont fait l'objet de mesures de publicité légales.

- **Il importe que des précisions sur les dates de mise en œuvre du projet soient apportées dans le mémoire en réponse à l'occasion de cette enquête publique.**

Ce secteur est situé en centre-ville et est composé d'un grand nombre d'unités foncières potentiellement mutables à court ou moyen terme. La zone bénéficie donc d'un emplacement stratégique et la faible qualité de l'ensemble de la zone d'un point de vue urbain amène une réflexion sur son évolution à moyen et long terme.

L'instauration d'un PAPAG permet d'instituer des servitudes consistant à interdire les constructions, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente d'un projet global d'aménagement global. Ce PAPAG est délimité dans ce secteur stratégique de la ville car il justifie un temps de réflexion sur l'organisation du renouvellement urbain. Cela permet également de ne pas rendre plus onéreux le futur projet d'aménagement global. Ce périmètre permet ainsi d'éviter des « coups partis » qui ne seraient pas réellement cohérents ou contraires au futur projet.

Ce projet a fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 26 juin 2023 portant autorisation de prise d'initiative d'une opération « centre-ville/ AP-HP » à Limeil-Brévannes et autorisant la conduite d'une concertation en application des dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Des études sont en cours de finalisation et une concertation auprès de la population va être organisée en début d'année 2025 pour présenter les composantes de ce projet ainsi qu'un calendrier prévisionnel de la procédure et de sa mise en œuvre opérationnelle.

Identification d'« éléments remarquables du paysage » sur des cœurs d'îlots

Plusieurs observations au registre électronique portent sur ce thème :

➤ **Il n'y a pas eu de concertation.**

La procédure de modification du PLU, soumise à évaluation environnementale a fait l'objet d'une concertation publique conformément aux dispositions de l'article L103-2, 1°, b du code de l'urbanisme.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2024.1/011-2 en date du 7 février 2024, les modalités de concertation suivantes ont été fixées :

- La parution d'un article sur les sites Internet de la commune de Limeil-Brévannes et de GPSEA ;
- La mise à disposition du projet de modification papier et d'un registre destiné à recevoir les observations du public au sein des locaux de l'accueil de la mairie de Limeil-Brévannes et de la Direction des affaires juridiques.
- Mise à disposition du projet sur les 2 sites internet de GPSEA et de Limeil-Brévannes.
- La mise en place d'un registre numérique et la création d'une adresse électronique afin de recueillir les observations du public

Cette mise à disposition du dossier et des registres papiers et numérique s'est déroulée du 1er mars au 2 avril 2024 inclus.

Le conseil de territoire a par délibération n°CT2024.3/057-2 en date du 19 Juin 2024 tiré le bilan de la concertation. La participation du public a été très faible et peu de remarques ont été formulées. Le bilan de la concertation a été intégré au dossier d'enquête publique.

➤ **Les « terrains à bâtir » sont potentiellement dévalorisés.**

Concernant la mise en place d'espaces verts protégés, GPSEA et la municipalité ont souhaité l'instauration de cette mesure de protection dans l'objectif d'un intérêt général de limiter l'artificialisation des sols, préserver des îlots de fraîcheur et le caractère paysager du tissu pavillonnaire de la commune. Ces quartiers par la préservation de leur cadre n'en seront pas dévalorisés et resteront des espaces recherchés des familles.

➤ **Les projets de construction envisagés sont compromis.**

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

L'instauration de ce type de protection vise à préserver l'aspect végétal des quartiers pavillonnaire en maintenant des cœurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration et îlots de fraîcheur. Ces éléments participent à la qualité de vie des habitants. C'est une volonté des élus de pérenniser ces jardins et ces espaces verts dans un objectif d'intérêt général.

Il est à noter que certains riverains venus lors des permanences ont déposé des certificats d'urbanisme permettant de cristalliser pendant 18 mois les droits à construire. Ce sont donc les droits à construire du PLU en vigueur qui s'appliquent pour les terrains évoqués dans le cadre de l'enquête publique.

Quid des garages et des abris déjà édifiés ? Commentaires et questionnements de la

commissaire-enquêtrice

Sur ces espaces, le règlement dit que « toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP), dont la surface ne devra en aucun cas être diminuée ».

Les constructions existantes ne sont évidemment pas impactées par cette protection mais ne pourront pas faire l'objet d'extensions.

Le rapport de présentation indique que « l'un des principaux objectifs de la présente modification est la préservation du tissu pavillonnaire afin de maintenir des cœurs d'îlots végétalisés, véritables espaces de respiration et îlots de fraîcheur, participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

Des éléments remarquables du paysage, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont donc instaurés sur des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire afin de les préserver ».

La DRIEAT précise dans son avis du 23 juillet 2024 que « si la mesure aura un effet positif pour l'environnement et la préservation de la qualité de vie, il convient toutefois de signaler qu'elle limitera les possibilités de construire de la commune. La collectivité doit donc démontrer que ces nouvelles protections paysagères n'auront pas d'impact sur les objectifs de densification portés par l'état ...»

Dans sa réponse du 14 août 2024 GPSEA répond que « les nouvelles protections paysagères n'auront pas d'impact sur les objectifs de densification portés par l'État (puisque ces objectifs seront atteints sur d'autres sites) mais qu'elles contribueront à garantir la qualité de vie des habitants et à préserver des espaces verts, îlots de fraîcheur et de respiration dans les quartiers pavillonnaires ».

- Les observations relèvent que les propriétaires concernés par le classement de leurs parcelles en éléments remarquables du paysage l'ont découvert lors de l'enquête publique. Le porteur du projet est invité à présenter les raisons pour lesquelles les parcelles sont incluses parmi les éléments remarquables du paysage et à clarifier les contraintes liées à ce classement.

Ces protections concernent les grands cœurs d'îlots au sein du tissu pavillonnaire, qui permettent d'assurer des espaces de respiration, de limiter l'effet d'îlot de chaleur, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ce classement interdit toute nouvelle construction sur ces espaces.

Autres préoccupations exprimées

- La modification du PLU permet-elle désormais la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en surimposition ?

Oui, le règlement est modifié dans le cadre de la présente modification pour permettre les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en surimposition, avec un maximum de 10 cm d'épaisseur.

- Comment sont prises en compte les difficultés de circulation et de stationnement évoquées ?

Il ne s'agissait pas d'un objectif de la modification du PLU. Cependant, la modification du PLU vise à permettre l'élargissement de certaines voies afin de favoriser leur multimodalité. Pour cela, les dérogations au retrait de 6m par rapport à la voie ne s'appliquent pas sur l'avenue du Président Wilson et la rue Piard.

Les règles de stationnement vélos dans les constructions sont mises à jour par rapport aux