

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

GRAND PARIS SUD EST AVENIR,
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE **VILLECRESNES**

DU 9 NOVEMBRE AU 10 DECEMBRE 2021



1^{ERE} PARTIE

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSION DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE

CHRISTOPHE BAYLE
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
1.1. GENERALITES.....	6
1.1.1. <i>Historique des faits et décisions antérieures.....</i>	6
1.1.2. <i>Objet de l'enquête.....</i>	6
1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE.....	7
1.2.1. <i>Le maître d'ouvrage de la modification du PLU.....</i>	7
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	7
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
1.5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	9
1.5.1. <i>Un premier document comprenant les pièces administratives et l'avis des PPA intitulé : Avis des PPAC personnes publiques associées (Cf. pièce jointe N° 4).....</i>	9
1.5.2. <i>Un second document comprenant rapport de présentation.....</i>	10
1.5.3. <i>Un troisième document de 2 pages : extrait avant-après de l'OAP.....</i>	13
1.5.4. <i>Un quatrième document de 160 pages : le règlement modifié.....</i>	13
1.5.5. <i>Un cinquième document : Deux plans.....</i>	13
II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
2.2. LA CONSULTATION ET LES INFORMATIONS PREALABLES.....	15
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	15
2.4. RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, MONSIEUR LE MAIRE DE VILLECRESNES ET L'AUTORITE ORGANISATRICE GPSEA.....	16
2.5. DEROULEMENT DE LA VISITE DU SITE.....	19
2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	20
2.6.1. <i>Conditions d'accueil.....</i>	20
2.6.2. <i>Les échanges avec le commissaire-enquêteur.....</i>	20
2.6.3. <i>Le climat des échanges.....</i>	20
2.6.4. <i>Bilan global des permanences.....</i>	21
2.7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	21
2.8. RECUEIL DU REGISTRE.....	22
III. PRESENTATION DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	23
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS.....	23
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Villecresnes.....</i>	23
3.1.2. <i>Examen détaillé des observations recueillies au cours de l'enquête.....</i>	24
3.1.3. <i>Synthèse des observations des avis des personnes publiques associées et des réponses du maître d'ouvrage.....</i>	25
3.1.4. <i>Recueil des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis par courriel le 20 décembre 2021.....</i>	28
3.1.5. <i>OBSERVATIONS ECRITES DES AVOCATS ET CABINETS JURIDIQUES déposées par courriel, lettre AR, et en main propre qui sont annexées au registre d'enquête N°1.....</i>	49
3.1.6. <i>QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</i>	59
IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	71
4.1. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	71
4.2. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	71
4.3. EXPRESSION SUR LA COMMUNICATION.....	72
4.4. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIEL.....	72
4.5. OBSERVATIONS TRANSMISES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE EN COURS D'ENQUETE.....	72
4.6. TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE.....	72
4.7. CONCLUSION DU RAPPORT.....	73

V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE	76
5.1. HISTORIQUE DES FAITS ET DECISIONS ANTERIEURES	76
5.2. OBJET DE L'ENQUETE	76
5.3. LE CADRE JURIDIQUE DE CETTE ENQUETE	77
5.4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	77
5.5. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	77
5.6. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	79
5.7. LE CADRE GENERAL DU PROJET SOUMIS A ENQUETE	79
5.7.1. <i>Historique des faits et décisions antérieures</i>	79
5.8. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	80
5.8.1. <i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	80
5.8.2. <i>Sur l'opportunité de lancer une modification PLU</i>	81
5.8.3. <i>Sur la compatibilité du PLU modifié avec les plans supra communaux approuvés</i>	81
5.8.4. <i>Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif</i>	82
5.8.5. <i>Sur la question du choix de GPSEA de passer par une procédure de modification plutôt que par une procédure de révision du PLU</i>	87
5.8.6. <i>La requalification urbaine des abords de la RN19 (zone UX)</i>	89
5.8.7. <i>Le renforcement de l'encadrement de la constructibilité de la zone Nhb (maîtriser les divisions parcellaires)</i>	89
5.8.8. <i>La préservation du ru du Réveillon et de ses berges (instauration de marges de recul des constructions)</i>	89
5.8.9. <i>L'instauration d'obligations en matière de production de logements sociaux (pour répondre à l'exigence de la réglementation en vigueur)</i>	89
5.8.10. <i>La facilitation de la création et du développement d'équipements publics (en améliorant la partie réglementaire)</i>	89
5.8.11. <i>De l'amélioration de la gestion et de la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants</i>	90
5.8.12. <i>A des ajustements réglementaires qui ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière</i>	90
5.8.13. <i>Sur l'analyse bilancielle des moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif du PADD : « Réaffecter les friches économiques et préserver des espaces verts et naturels »</i>	90
5.9. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	91

PIECES JOINTES

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête, à savoir GPSEA.

Pièce 1 :	Arrêté du président de GPSEA N°AP2021-50, le 4 août 2021 engageant la procédure de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villecresnes ;
Pièce 2 :	Désignation du commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Melun, le 09 août 2021 ;
Pièce 3 :	Arrêté du président de GPSEA N°AP2021-90, le 21 octobre 2021 prescrivant l'enquête publique de modification N°4 du PLU de la commune de Villecresnes ;
Pièce 4 :	Avis des PPA consultées ;
Pièce 5 :	Deux schémas, extrait Avant-Après de l'OAP ;
Pièce 6 :	Copie des 4 parutions de l'enquête publique dans la presse ;
Pièce 7 :	Copie affiche administrative de publicité de l'enquête publique ;
Pièce 8 :	Attestations de parutions dans la presse et certificat d'affichage de la publicité de l'enquête publique ;
Pièce 9 :	Décision de la MRAE dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale ;
Pièce 10 :	Documents du projet d'aquaponie présenté par Mr Jamet au commissaire enquêteur ;
Pièce 11 :	Procès-verbal de synthèse des observations du public, et entretien du commissaire-enquêteur avec Patrick Farcy, maire de Villecresnes ;
Pièce 12 :	Registre des observations du public (N°1) ;
Pièce 13 :	Registre des observations du public (N°2).
Pièce 14 :	Lettre Recommandée A/R du 03/12/2021 remise en main propre au CE de Maître Vincent Senejean, avocat à la cour ; Vigoureux/ commune de Villecresnes ; réf N°2021-0641 ;
Pièce 15 :	Lettre Recommandée A/R du 3/ 12/ 2021, remise en main propre au CE de Maître Vincent Senejean, avocat à la cour ; Morel-Vigoureux/ commune de Villecresnes ; réf N°2021-0642 ;
Pièce 16 :	Lettre du 09 / 12/ 2021, remise en main propre au CE, de Maître Karine Desterac, avocate associée au cabinet Cloix, Mendès-Gil ; Christiane et Christine Vigoureux, et Denis Vigoureux / Commune de Villecresnes ; réf 21.02310/KDE/ EGO ;
Pièce 17 :	Lettre Recommandée A/R du 09 / 12/ 2021, remise en main propre au CE de Maitres Violaine Vally avocate, département de droit public ; Guillaume Collart, avocat associé, département de droit public et droit de

	santé public ; Olivier Hainaut, avocat associé, directeur du bureau du Mans : M Buscoz / Commune de Villecresnes ; réf 1A 191 041 4495 4 ;
Pièce 18 :	Mémoire en réponse de GPSEA en accord avec la mairie de Villecresnes.
Pièce 19 :	Tableau de logements de la commune de Villecresnes communiqué au commissaire enquêteur

Annexe

Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe l'entretien avec Monsieur le Maire de Villecresnes, la synthèse de l'ensemble des observations et le mémoire en réponse de GPSEA autorité organisatrice ainsi que les courriers recueillis au cours de cette enquête sont jointes à ce rapport.

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Généralités

1.1.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le PLU de la commune de Villecresnes a été approuvé le 20 janvier 2012 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal N°CT2017.7/133-2 du 13 Décembre 2017.

La commune a souhaité modifier le plan local d'urbanisme **afin de réorienter les évolutions de la zone 1AU, de requalifier les abords de la RN19, et d'encadrer au mieux la zone NHb**, enfin d'assurer une meilleure préservation autour du Réveillon, faciliter la création d'équipements publics, assurer la gestion des déchets et procéder à des ajustements réglementaires.

1.1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur la modification du PLU de Villecresnes qui porte sur :

- La réorientation des évolutions possibles sur la zone 1AU en cohérence avec les orientations du PADD et la prise en compte des risques inondation / ruissellement existants (création d'une zone A, d'un secteur dédié à un équipement public : cimetière paysager, une zone AU réservé à de l'habitat sur 1 ha) ;
- La requalification urbaine des abords de la RN19 (zone UX) ;
- Le renforcement de l'encadrement de la constructibilité de la zone NHb (maîtriser les divisions parcellaires) ;
- La préservation du rû du Réveillon et de ses berges (instauration de marges de recule des constructions) ;
- L'instauration d'obligations en matière de production de logements sociaux (pour répondre à l'exigence de la réglementation en vigueur) ;
- La facilitation de la création et du développement d'équipements publics (en améliorant la partie réglementaire) ;
- De l'amélioration de la gestion et de la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants ;
- A des ajustements réglementaires qui ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

La commune de Villecresnes 5,63km² et 11 119 habitants, fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris SUD- EST Avenir qui a été créée le 1^{er} janvier 2016.

Le PLU est aujourd'hui mis en application depuis 4 ans et les questions posées par la mise en pratique du règlement ont amené la municipalité de la commune de Villecresnes en accord avec le GPSEA à envisager de modifier le PLU de 2017.

En effet, la commune de Villecresnes fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris SUD- EST Avenir qui a été créée le 1^{er} janvier 2016.

1.2. Le cadre juridique de cette enquête

1.2.1. Le maître d'ouvrage de la modification du PLU

Comme la commune de Villecresnes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Paris SUD-EST Avenir (GPSEA) depuis le 1^{er} Janvier 2017 ; selon les dispositions de la loi ALUR, la compétence en matière de plan local d'urbanisme est transférée automatiquement aux établissements publics de coopération intercommunale, sauf si au moins 25 % des communes, représentant 20% de la population, s'opposent à ce transfert.

Par arrêté N°AP2021-050 du 4 août 2021, le président du GPSEA (communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Avenir) **a engagé la procédure de modification** du plan local d'urbanisme de la commune de Villecresnes **(Cf. Pièce jointe N°1)**.

Et par arrêté N°AP2021-090 du 21 octobre 2021, le président du GPSEA (communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Avenir) **a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villecresnes.**

1.3. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision E2 10000 65/77 du 10 Août 2021 Monsieur François Lamontagne président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villecresnes **(Cf. Pièce jointe N°2)**.

L'enquête publique qui porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite en accord avec le commissaire-enquêteur **par un arrêté du 21 octobre 2021 du président de GPSEA (Cf. Pièce jointe N°3)**.

1.4. Modalités de l'enquête publique

Monsieur le président du GPSEA a publié le 21/10/2021 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU. Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du Mardi 9 Novembre au vendredi 10 décembre inclus ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villecresnes (94440) 68, rue du lieutenant Dagorno pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :
 - Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.
 - Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
 - Le samedi de 8h30 à 12h00.

Et un exemplaire sera disponible au sein de la direction des affaires juridique des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier 9400 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur le site internet de la commune : www.villecresnes.fr et sur le site internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr) ainsi que sur le site des publications administratives
- Que les observations du public pourront également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci (Mairie de Villecresnes, 68 rue du Lieutenant Dagorno). Et qu'elles peuvent également être formulées par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
« modification-plu-de-villecresnes@enquetepublique.net »
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Mairie de Villecresnes	Mardi 9 novembre 2021	De 9h00 à 12h00
	Samedi 20 novembre 2021	De 9h00 à 12h00
	Vendredi 10 décembre 2021	De 14h00 à 17h00

- Après la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de GPSEA de GPSEA et lui communiquera les observations. Le responsable du PLU disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par

le commissaire-enquêteur au président de GPSEA ainsi qu'au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L.123 - 15 ;

- Qu'une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par GPSEA à la mairie de Villecresnes ainsi qu'à la préfecture du Val de Marne et sera diffusée sur les sites internet mentionnés pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

1.5. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, GPSEA a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par la SCOP « Espace ville », intitulé « **Villecresnes, plan local d'urbanisme, projet de modification N°4** », est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend les pièces suivantes :

- 1) Pièces administratives**
- 2) Rapport de présentation (37 pages)**
- 3) Extrait avant après de l'OAP (deux schémas 1/500°)**
- 4) Règlement modifié (160 pages)**
- 5) 1 plan de zonage sud après modification (échelle métrique)**
- 6) 1 plan de zonage nord après modification (échelle métrique)**
- 7) Avis des Personnes Publiques Associées**

1.5.1. Un premier document comprenant les pièces administratives et l'avis des PPA intitulé : Avis des PPAC personnes publiques associées (Cf. pièce jointe N° 4)

Cinq avis ont été émis :

⇒ **Avis de la DRAC (ABF) 15.10.2021**

Avis assorti de 6 observations en forme de recommandations portant sur le rapport de présentation et de 8 remarques d'ordre général,

⇒ **Avis du SYAGE 16.11.2021**

Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant Yerres-Seine

⇒ **Avis de la Ville de Yerres 20.09.2021**

- ⇒ **Avis de la MRAE** 04.10.2021 (mission régionale d'autorité environnementale)
- ⇒ **Avis de la CCI du val de Marne** 25. 08. 2021

1.5.2. Un second document comprenant rapport de présentation

Les objectifs des modifications

Les objectifs de la modification n°4 du PLU sont :

- Réorienter les évolutions possibles sur la **zone 1AU** en cohérence avec les orientations du PADD et la prise en compte des risques inondations / ruissellement existants
- Favoriser la requalification urbaine des abords de la **RN19**
- Encadrer davantage la constructibilité de la **zone Nhb**
- Assurer une meilleure **préservation du Réveillon** et de ses berges
 - Instaurer **des obligations en matière de production de logements locatifs sociaux**
 - Faciliter la création et le développement **d'équipements publics**
 - Améliorer la gestion et favoriser la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants
- Procéder à des ajustements réglementaires ponctuel

Le contexte de la modification de la Zone 1 AU

La commune souhaite privilégier la construction de logements en densifiant le centre-ville, afin de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles aux franges des espaces urbanisés. Elle souhaite réorienter l'évolution du secteur identifié en zone 1AU à l'actuel PLU. Le PADD avait identifié sur ce secteur des friches économiques à réaffecter mais également des espaces verts et naturels à préserver. La zone 1AU réduite à environ 1ha accueillera des logements pavillonnaires ainsi qu'un équipement sportif ou scolaire (cf. emplacement réservé mis en place).

Les sous-sols des constructions sont par ailleurs interdits par principe de précaution suite aux épisodes d'inondation rencontrés dernièrement à **proximité** immédiate du site. La règle d'emprise au sol a été maintenue à 25 % compte-tenu de la nature argileuse du sol.

L'objectif est de **conserver le caractère naturel et agricole du site**. Aussi une zone naturelle Nc (environ 1ha) est instaurée pour la création d'un cimetière paysager qui a pour objectif de répondre à la fois à **un besoin en termes d'équipement** tout en conservant le caractère paysager du site. Le règlement a donc pour objectif de conserver le caractère paysager du site et encadre strictement la constructibilité (10% d'emprise au sol, 7m de hauteur à l'égout) pour les constructions nécessaires à ce

type d'équipements (lieu de recueillement, sanitaires, locaux pour du matériel d'entretien, etc.)

Une zone agricole A (environ 5ha) est également créée sur le reste du secteur. L'objectif est de développer ici une activité agricole et en particulier **une zone de maraîchage**. Le règlement a donc été adapté **en permettant les constructions à usage agricole et les serres notamment**. Plusieurs règles ont également été instaurées pour garantir un traitement paysager qualitatif de ces terrains et de la lisière avec la forêt

Enfin, le corridor écologique, **identifié aux documents supra communaux (SRCE)** est renforcé en passant de 23 mètres à 50 mètres de large. L'extension du corridor écologique adossée à une zone agricole dédiée **au maraîchage bio** doit permettre de conserver voire d'étendre la biodiversité notamment en liant un pont entre le massif de l'arc boisé et les vallées du Réveillon et de l'Yerres.

La nouvelle OAP permet d'accompagner ces évolutions de zonage en précisant l'organisation générale du secteur et en intégrant des préconisations spécifiques (percées visuelles, liaisons douces arborées, etc.) La réorientation du secteur permet de lever le périmètre de sursis à statuer (art A 13 du règlement).

Les modifications apportées au règlement :

a) Favoriser la requalification urbaine des abords de la RN19 (art UX 1,2,6,9,12,13)

- Création d'un sous-secteur spécifique (UXa) au sein duquel les destinations autorisées ont été resserrées uniquement autour des activités artisanales, interdisant des destinations comme le logement ou les commerces qui sont de faible qualité.
- Traitement paysager de la RN19;
- Retrait de 8 mètres qui doit être traité en espace vert planté et paysagé.
- Zone non aedificandi de 10 mètres le long de « Tégeval » en pleine terre.
- Classement du lotissement situé allée des Primevères en zone UD.
- Règle minimum concernant le nombre de places de stationnement à réaliser pour les restaurants.

b) Modification de la constructibilité de la zone Nhb :

Cette modification du PLU a pour objet d'interdire **toute nouvelle construction principale à destination d'habitation** afin d'affirmer dans une logique de zéro artificialisation nette, le caractère naturel et paysager de cette zone en revanche le règlement permet des extensions ou la réalisation de constructions annexes (Art N2).

c) Préserver les abords du ru du Réveillon

En attendant la mise en place d'un PPRi la commune souhaite limiter les risques pour les riverains par la création d'une zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre de berges du Réveillon (Art N13 et UD13).

d) Répondre aux obligations de construction de logements locatifs sociaux

Pour répondre à la carence de logements locatifs sociaux une règle de 30% minimum de logements locatifs sociaux est imposée pour toute opération de 5 logements au sein des zones susceptibles d'accueillir des opérations suffisamment importantes. Cette disposition permettra de combler le déficit en logements locatifs sociaux au cours des prochaines années et de se rapprocher des obligations fixées par la loi SRU (Art UA 2, UB2, UD2, UF2).

e) Faciliter la création d'équipements collectifs

Villecresnes, troisième ville du Val de Marne en termes de dynamique démographique doit renforcer le niveau d'équipement pour accompagner cette population supplémentaire. Des dispositions d'allègement réglementaires spécifiques ont été instaurées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Art .6,7,8,9,10,11,13).

f) Favoriser la création d'espace dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et encombrants.

L'obligation de création d'espaces et ou locaux dédiés au stockage et à l'enlèvement des déchets ménagers imposées aux logements collectifs est étendue aux unités foncières comportant deux logements et plus en prévoyant également un espace pour les encombrants et des règles concernant leurs implantations par rapport aux voies sont précisées afin d'éviter des désordres sur la voie publique et en faciliter la gestion quotidienne (Art 6).

g) Ajustements spécifiques

Il est rappelé :

- les obligations en matière d'alimentation en circuit électrique et bornes de recharge pour les constructions à destination d'habitation et tout parc de stationnement afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables. A terme les espaces de parking devront être équipés sur la totalité des places notamment pour les places de parking dédiées aux activités économiques.
- l'interdiction de constructions sans fondations (mobil-home sur le territoire et limitation du nombre de caravanes) (Art 2).
- largeur des voies de desserte portée à 4m. mini (Art 3).

- rejets d'EP limité à la parcelle : soit, zéro rejet sur la voie publique (Art 4).
- distance imposée au moins égale à 4m ou 8 m entre deux bâtiments sur une même parcelle (Art 8).
- 15% max pour les rampes d'accès au stationnement en sous-sol (art 12).
- adaptation des bas de clôture à la petite faune (trouée de 15 x 15cm).
- aspect architectural matériaux interdits, lucarne (art 11).
- retrait d'alignement (art 7).
- emprise au sol portée à 90% en zone UA (art 9).
- espace en pleine terre 20% dont 50% arboré en zone UB (art 13).
- extension des zones par la limitation des surfaces d'abri de jardin (art 2).

h) Modifications en zone UD

- rappel des constructions et des usages interdits ainsi que des obligations (art 1 et 2).
- implantations par rapport aux limites séparatives (art 6,7).
- emprise au sol des constructions définie par zones (Art 9).
- végétalisation (art UD 11, et N13).

Prise en compte des documents supra communaux :

Le SDAU RIF de 2013, Le PDUIF de juin 2014 (Plan de déplacement urbain de l'île de France), LE SRCE du 21 octobre 2013 (schéma régional de cohérence écologique de la région île de France) ne sont pas évoqués dans les motivations des modifications du PLU.

1.5.3. Un troisième document de 2 pages : extrait avant-après de l'OAP

Ce document comprend deux schémas au 1/500° : l'un extrait du Plu de 2017 et l'autre du PLU objet de la présente enquête. La zone UX est retirée du schéma 2021, car elle ne fait l'objet d'aucune modification (**Cf. Pièce jointe N°5**).

1.5.4. Un quatrième document de 160 pages : le règlement modifié

Ce document reprend l'ensemble du règlement du PLU, rayé en rouge les parties à supprimer et écrit en rouge les ajouts.

1.5.5. Un cinquième document : Deux plans

Les deux plans couvrent le territoire couvert par le PLU de la commune de Villecresnes au 1/ 2000°.

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Publicité de l'enquête publique

- **Les affichages légaux**

Les affichages légaux ont été effectués, par les soins de la mairie de Villecresnes sur les panneaux administratifs de la commune.

Les affichages légaux sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ont été effectués par les soins de GPSEA.

- **Les parutions dans les journaux**

Les parutions dans les journaux mentionnés au 3ème alinéa de l'article 5 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes (**Cf. pièce jointe N°6**) :

Le mardi 26 octobre 2021 dans : Le Parisien et les Echos

Le mercredi 10 novembre 2021 dans : Le Parisien et les Echos

- Soit respectivement 15 jours avant le début de l'enquête, et une journée après le début de l'enquête.

- **Les autres mesures de publicité**

Conformément à l'article 5 de l'**arrêté N°AP2021-090** de Monsieur Laurent Cathala, président de GPSEA, l'avis a également été publié sur les sites internet de l'établissement public territorial GPSEA (www.sudavenir.fr) et de la mairie de Villecresnes (www.villecresnes.fr.) Une affiche administrative de publicité de l'enquête publique a été insérée dans les panneaux d'information administratifs de la commune de Villecresnes (**Cf. pièce jointe N°7**). A la connaissance du commissaire-enquêteur, il n'y a pas eu d'autre publicité sur cette enquête

- **Contrôle des mesures de publicité**

L'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait une justification par un certificat d'affichage des formalités d'affichage de l'enquête. Une attestation de parution dans les journaux et sur les panneaux administratif de la commune effectuée par GPSEA est en **pièce jointe N°8**. Le commissaire-enquêteur a néanmoins pris une photo d'affichage sur le terrain.



Affichage légal de l'enquête sur le panneau de la Mairie de Villecresnes

Ainsi, il semble que les mesures de publicité de l'enquête publique, ont, au regard du commissaire-enquêteur, respecté les intentions de la réglementation en vigueur.

2.2. La consultation et les informations préalables

Dans le dossier mis à l'enquête il est indiqué que le projet a fait l'objet d'une décision de la MRAE dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale (art. R104-28) (**Cf. pièce jointe N°9**).

2.3. Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le président de GPSEA prescrivant l'ouverture de cette enquête, préalable à la modification N°4 du plan local d'urbanisme, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.4. Rencontre avec le maître d'ouvrage, Monsieur le maire de Villecresnes et l'autorité organisatrice GPSEA

Le Mercredi 22 Septembre 2021, le commissaire enquêteur a rencontré dans les locaux de la mairie de Villecresnes, le maître d'ouvrage de l'enquête Madame Corinne Adragna, coordinatrice de la cellule PLU de GPSEA, accompagnée de Monsieur Patrick Farcy, maire de la commune de Villecresnes, de Madame Dominique Caron adjointe à l'urbanisme au près du maire de Villecresnes, et de Madame Laetitia Caudron directrice urbanisme de la commune.

Ci-après le résumé de la rencontre avec le maître d'ouvrage en Mairie de Villecresnes.

Participants : Mr Patrick Farcy maire de Villecresnes, Mme Dominique Caron Maire adjointe à l'urbanisme et à l'aménagement urbain, Mme Laetitia Caudron, Directrice urbanisme de la ville de Villecresnes et Mme Corinne Adragna coordinatrice cellule PLU, délégation relation et appui aux territoires de Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) et Mr Christophe Bayle, Commissaire enquêteur :

« Monsieur le maire, Patrick Farcy a conduit l'entretien et demandé à Mme Corinne Adragna de répondre aux questions du commissaire enquêteur.

« **Monsieur Patrick FARCY** explique que la commune de Villecresnes est une ville de 12000 habitants qui a le centre-ville d'une ville de 3500 habitants ce qui demande d'avoir une vision globale afin de mettre de la cohérence dans ces éléments contradictoires. Une réflexion a été engagée sur le centre-ville à cet effet et parallèlement au projet de modification du PLU.

La modification du PLU objet de l'enquête publique (*initialement prévue du 26 octobre au 25 novembre, et qui aura lieu, de fait, du 9 novembre au 10 décembre*) a quatre objectifs principaux :

- 1) la requalification de la RN19 en encadrant la constructibilité
- 2) la préservation des berges du Réveillon
- 3) la modification de la zone 1AU
- 4) des ajustements règlementaires

1) la requalification de la RN19 en encadrant la constructibilité :

« Il y a une coulée verte à gérer en limite nord de la commune générée par le passage en souterrain du TGV. L'objectif est de créer un sous-secteur pour mieux traiter les choses en matière de destination (pas de logement pas de commerces) et de requalifier les franges par une marge de recul et, des prescriptions paysagères.

Par ailleurs la modification du PLU propose une densification l'axe de la RN19 par une

densification tertiaire qui répond à densification du centre-ville par le logement.

Le maire ajoute que l'ouvrage du tunnel fait office de bouchon pour l'écoulement des eaux souterraines de la commune. »

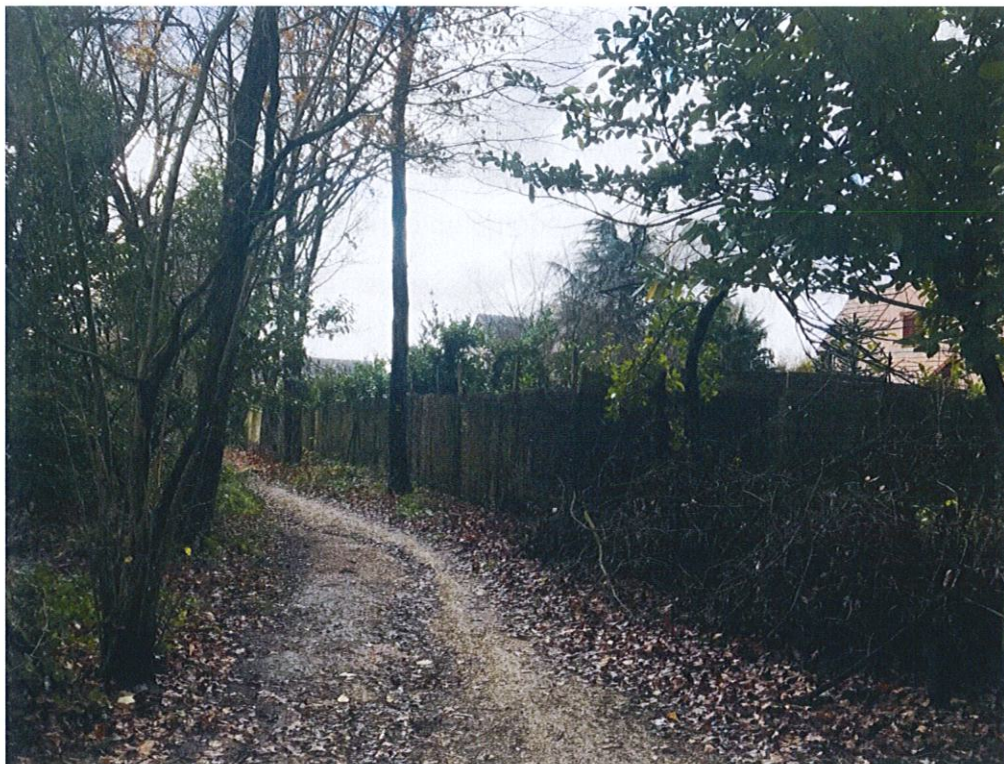
2) la préservation des berges du Réveillon

« Les berges du Réveillon ne bénéficient pas, pour le moment, d'un plan de protection contre les risques d'inondation (PPRI). Le terrain est argileux. Il y a eu trois catastrophes naturelles dont une en 2016 et la pluie est tombée de 60 centimètres en une heure. Le réseau d'eau pluviale est saturé. C'est la raison pour laquelle le projet de PLU prévoit de créer une zone de 20m non aedificandi de part et d'autre du cours d'eau, afin de protéger les riverains des inondations et aussi la biodiversité. »

3) la modification de la zone 1AU

« Cette zone est située à côté de l'arc boisé, c'est un point de fragilité proche d'une zone naturelle sensible et à côté d'une terre agricole. Il y a une demande d'agriculture bio de proximité. La modification prévoit l'élargissement du corridor entre deux espaces boisés (de 23 à 50m, et une demande d'emplacement réservé au profit de l'agence des espaces vert.), la création d'une zone NC pour un nouveau cimetière (50 décès en 6 mois récemment dans la commune) et une évolution de l'OAP en adéquation avec le PADD. »





Photos prises par le commissaire enquêteur du corridor écologique en limite et sur le territoire de Villecresnes

4) des ajustements réglementaires

« Les ajustements portent notamment :

- Sur un objectif de mixité sociale pour la commune. L'objectif est d'atteindre cette mixité (évaluée à 12,5%) en imposant 30% de logement sociaux dans les nouveaux projets quelque soient les programmes, et indépendamment des programmes réservés aux logements sociaux. Programmes qui soulèvent des problèmes d'attribution.

«Le projet de modification du PLU ne touche pas au centre- ville qui fait l'objet d'une étude en cours, centre- ville dont l'urbanisation servira à financer des équipements pour la ville.

- Sur la zone Nhb située au cœur de la ville et est inscrite comme zone naturelle. Le règlement permet de reconnaître certaines constructions qui n'ont pas vocation à s'étendre. Les extensions sont limitées à 40m² et des marges latérales sont imposées. »

A l'issue de cette réunion le commissaire enquêteur, en accord avec la ville de Villecresnes a arrêté les dates et lieux de permanence et les modalités d'organisation de l'enquête publique ;

- Les formalités de fin d'enquête dont le procès-verbal de synthèse qu'il adressera

à GPSEA, seul porteur de projet d'enquête pour la fourniture du mémoire en réponse.

- Les délais qu'il entendait respecter pour la remise du rapport et des conclusions motivées. Le commissaire enquêteur a récupéré un exemplaire du dossier d'enquête le 9 Novembre 2021, 1^{er} jour de l'enquête
- Le commissaire-enquêteur a demandé qu'un certificat relevant les dates de poses des affiches lui soit adressé.

2.5. Déroulement de la visite du site

Après la réunion Mesdames Caron, Mme Adragna et Mme Caudron ont fait visiter au commissaire enquêteur les différents sites concernés par le projet de modification ; le secteur RN 19, la zone Nhb, l'allée royale, les berges du réveillon et fait un tour général de la ville à cette occasion. Au cours de cette visite le commissaire enquêteur a pu se rendre compte de l'importance de la présence du reveillon dans la structure paysagère de la ville et s'arrêter sur l'allée royale et visiter également le corridor écologique.

Le dossier présenté à l'enquête publique et préparé par la « SCOP ESPACE VILLE » est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code l'environnement. La notice explicative, les plans, et les intentions de modifications de la commune sont explicites. Chaque proposition de modification est précédée de l'élément d'origine et d'un texte chapo résume bien les intentions. Ce document est lisible par des non spécialistes et les enjeux sont bien documentés.

Cette visite avec le maire a permis au commissaire-enquêteur de découvrir le caractère spécifique de l'identité de Villecresnes ville pavillonnaire en voie de densification.



Photo de l'allée royale prise par le commissaire enquêteur pendant la visite du site

2.6. Déroulement des permanences

2.6.1. Conditions d'accueil

Les trois permanences de l'enquête se sont déroulées dans la mairie de Villecresnes. Le local était contigu au hall d'entrée et consistait en un petit bureau pourvu d'un espace d'attente vitré pour les visiteurs. L'adjointe au maire ou la directrice urbanisme de la ville de Villecresnes ont eu la tâche de faire patienter les visiteurs dont les entretiens avec le commissaire enquêteur se sont déroulés de façon ininterrompue pendant les trois permanences, en accueillant dans de bonnes conditions le public qui attendait de rencontrer le CE.

L'ensemble du dossier était mis à la disposition du public sur la table de la salle et des chaises étaient en nombre suffisant.

Le second registre était au siège de GPSEA. Aucune visite n'a été observée pendant l'enquête ni aucune observation portée sur le registre N°2.

2.6.2. Les échanges avec le commissaire-enquêteur

Pendant les trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu, sans discontinuer une douzaine environ de personnes par permanence qui souhaitaient faire part de leurs observations. Ces entretiens émanaient principalement des personnes dont les terrains étaient déclassés dans le projet de modification du PLU, et qui sont revenues à trois reprises durant les trois permanences, tant leur demande était forte mais aussi d'entrepreneurs ou d'habitants faisant part de leur observations ou remarques sur des points ponctuels du règlement. Il est à noter que quatre courriers d'avocat ont été collés par le commissaire enquêteur au registre d'enquête N°1 lors de la dernière permanence ainsi qu'un courrier juridique émanant de la commune de Villecresnes.

2.6.3. Le climat des échanges

L'enquête s'est déroulée sans incident durant 32 jours consécutifs du mardi 9 novembre 2021 à 9h00 au vendredi 10 Décembre 2021 à 17h 00.

L'échange avec le public a été intense dans un climat respectueux et facilité par la mairie. Toutefois, le commissaire signale que les premières personnes qui se sont présentées le premier jour d'enquête semblaient être en état de stress. Elles disaient avoir découvert à l'ouverture de l'enquête que le projet de modification du PLU déclassait leurs terrains, et ceci sans qu'elles n'aient été ni prévenues ni informées au préalable. Ces personnes appartiennent à une famille installée pour certains, depuis un siècle sur la commune, et y ont créé des entreprises. Ces personnes sont revenues quasiment dans le même état de stress durant les trois permanences. Ce qui a nécessité pour le commissaire enquêteur de donner du temps d'écoute à ce qui était vécu et ressenti par ce public comme un « manque de respect ». Cela s'est traduit en fin d'enquête public par le dépôt de quatre courriers juridiques rédigés par des avocats et adressé au commissaire enquêteur par ces avocats missionnés, dont certains lui

ont enjoint par écrit de délivrer un avis défavorable. Le commissaire a répliqué oralement que son avis ne pouvait être préempté par personne. La question soulevée par la modification de la classification du zonage du secteur de l'allée royale a mobilisé une grande partie du temps d'audition pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a proposé de prendre les observations par écrit de certaines personnes avec leur accord afin de rédiger directement leurs observations sous leur dictée. **Le commissaire, dans son procès-verbal de synthèse a répercuté les questions au maître d'ouvrage.**

2.6.4. Bilan global des permanences

Au total, 49 observations ont été portées sur le registre dématérialisé (transmises au CE par Publi légal) et 35 observations sur le registre papier N°1. Aucune observation sur le registre N°2 situé à GPSEA. Au total ce sont 84 observations écrites qui ont été recueillies au cours de cette enquête. La plupart des observations écrites sur le registre papier ont été portées en présence du commissaire enquêteur et certaines transcrites par lui à la demande du public.

Les observations des quatre avocats ont été remises en main propre au commissaire enquêteur qui les a agrafées au registre ; elles étaient également transmises par voies dématérialisées sur le site de l'enquête. Un courriel, qui était une copie d'un exemple d'activité d'aquaponie portée sur le registre a été adressé au commissaire enquêteur par le public (**Cf. pièce jointe N°10**).

A l'issue de ma dernière permanence j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête conformément à l'article R123-28 du code de de l'environnement.

2.7. Procès-verbal de synthèse

A partir du dépouillement du registre papier, des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse (**Cf. pièce jointe N°11**) composé :

D'un envoi par courriel adressé le dimanche 19 décembre qui s'est accompagné d'une remise en main propre le lundi 20 décembre à Mme Adragna, représentant GPSEA, et à Mme Dominique Caron adjointe au maire de Villecresnes chargée de l'urbanisme.

D'un tableau comprenant le dépouillement de l'ensemble des observations.

Toutefois lors de la remise du procès-verbal, il a été précisé à Mme Adragna, autorité organisatrice de l'enquête, que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, elle disposait d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

2.8. Recueil du registre

Le registre déposé en mairie a été récupéré le vendredi 10 décembre à 17h30 à la fin de l'enquête lors de la dernière permanence tenue en mairie de Villecresnes.

Le registre N°1 relatif à l'enquête publique clôturé ce même jour par le commissaire-enquêteur figure en ***pièce jointe N°12***.

Le registre N°2 relatif à l'enquête publique clôturé ce même jour par le commissaire-enquêteur figure en ***pièce jointe N°13***.

Leur dépouillement joint à celui des entretiens a permis de rassembler les préoccupations exprimées par le public ainsi que les questionnements du commissaire enquêteur. Le procès-verbal de synthèse est en ***pièce jointe N°11***.

III. PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

3.1. Les observations et courriers recueillis

Sont récapitulés ci-après l'ensemble des observations recueillies sur le registre papier ou déposés en mairie et des courriers adressés au commissaire-enquêteur au cours de l'enquête publique relative au projet de modification N° 4 du PLU de la commune de Villecresnes. Le dépouillement des observations a abouti à dénombrer 84 observations du public. Cette observation et les questions du Commissaire-enquêteur ont été transmises au maître d'ouvrage (mairie de Villecresnes) et à l'autorité organisatrice de l'enquête (GPSEA) pour recueillir ses avis et commentaires.

La mairie a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe adressé le 4 janvier au commissaire enquêteur par courriel. Voir paragraphe 3.1.4. ci-dessous.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans la partie suivante et comportent à la suite l'appréciation du commissaire-enquêteur.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre mis en place à Villecresnes

Enquête publique Commune de Villecresnes	Répartition des observations
Le dossier préparé par le maître d'ouvrage GPSEA suscité des questions et des avis formulés par le public ; ces observations ont été classées par le commissaire enquêteur en 7 items :	Total : 84 observations
<i>Secteurs RN19 ; zone Nhb ; Reveillon</i>	14
<i>Allée royale/ zone 1 AU/ AC</i>	53
<i>Emplacement réservé</i>	6
<i>Contre-proposition</i>	22
<i>Problèmes signalés</i>	38
<i>Avis favorable</i>	30
<i>Avis défavorable</i>	25

<i>Avis non exprimé</i>	15
-------------------------	----

Registres	Total
Observations reçues par courriers dématérialisés	49
Observations portées au registre	35

3.1.2. Examen détaillé des observations recueillies au cours de l'enquête

Les 84 observations se répartissent comme suit :

- 14, sur les secteurs Rn19/ zone Nhb, berges du Réveillon,
- 53, sur l'allée royale et la zone 1AU,
- 6, sur l'emplacement réservé,
- 22, sont des propositions et/ ou suggestions,
- 38, signalent des problèmes notamment de circulation,
- 31, donnent un avis favorable sur le projet de modification
- 25, donnent un avis défavorable sur le projet de modification
- 15, n'expriment pas d'avis favorable ou défavorable

Nota :

1. Le décompte des observations du public peut être pondéré du fait qu'elles expriment plusieurs opinions à la fois sur la modification du PLU allée royale (31 sur 53 exprimés soit 58%) par exemple, mais refusent en même temps la construction d'un équipement public. Le commissaire enquêteur a tenu compte de la priorité qui était donné clairement sur l'un ou l'autre des arguments, et indique par ailleurs que des personnes se sont exprimées plusieurs fois.
2. Les observations sur les difficultés de circulation des piétons et des voitures sont présentes dans nombres de remarque du public. Au point que la gestion de l'espace public apparait comme un point saillant des préoccupations des habitants de Villecresnes
3. Les observations sur du public exprimant une demande de préservation de la pleine terre dans les parcelles, manifeste une sensibilité réelle des habitants aux problèmes que suscite l'imperméabilisation des sols.

3.1.3. Synthèse des observations des avis des personnes publiques associées et des réponses du maître d'ouvrage

⇒ **Avis de la DRAC (ABF) 15.10.2021**

Le dossier a été préparé par le cabinet DML, et les questions posées par les personnes publiques associées ont fait l'objet d'une seule observation de la part de la chambre d'agriculture.

Avis assorti de six observations en forme de recommandations portant sur le rapport de présentation :

1. Pas souhaitable de densifier en zone NC,
2. Remplacer les grillages et haies par des bordures à la parisienne,
3. Eviter l'augmentation du de 60 à 80% de l'emprise au sol en zone UxA,
4. Les chiens assis ni les toits à la mansart ne sont pas **caractéristiques** du bâti traditionnel,
5. Définir les caractéristiques architecturales du cœur historique briard,
6. Préciser la règle sur l'obligation de planter un arbre de haute tige.

Huit remarques d'ordre général :

1. Limiter les autorisations des terrasses qui tendent à artificialiser le sol (mise ne conformité du PLU avec la loi ZAN)
2. Prévoir des trous en bas des clôtures pour la petite faune,
3. Pour mieux protéger par des règles ajoutées l'authenticité des bâtiments, interdire l'isolation par l'extérieur, conserver les modénatures
4. Interdire les extensions de vérandas côté rue
5. Ne pas autoriser le PVC pour le bâti ancien (volet, clôture, gouttières, menuiseries, etc)
6. Encastrer les châssis de toit (limité à 80x100cm)
7. Invisibiliser les panneaux solaires depuis l'espace public
8. Repérer et protéger les arbres remarquables

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

La zone Nc ne sera pas densifiée, seul un cimetière paysager y est prévu. Les grillages et haies seront autorisés sous réserve qu'ils soient d'aspect aux bordures parisiennes.

Concernant la zone UX, une étude est en cours, l'emprise au sol y sera travaillée.

Concernant les chiens assis, le service instructeur de la ville fait remarquer qu'il existe de nombreux toits à la mansard en centre-ville, et qu'il n'y a pas de volonté à continuer à avoir des fenêtres de type « velux » sur l'ensemble des propriétés.

Pour les panneaux solaires, la règle existe déjà dans le règlement, enfin, la protection des arbres remarquable pourra être intégrée dans une modification ultérieure.

⇒ **Avis du SYAGE** 16.11.2021

Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant Yerres- Seine

8 observations sur le rapport de présentation :

- 1) Il serait intéressant d'avoir un rapport de présentation plus incitatif vis-à-vis des enjeux de gestion des eaux pluviales/ réduction du ruissellement sur les places de stationnement, notamment en **encourageant voire en obligeant leur dés-imperméabilisation**. Ceci viendrait en complément de la proposition d'équiper les places de stationnement de borne de recharge électrique produites à partir d'énergie renouvelables.
- 2) Demande des compensation plus contraignantes à l'abattage des arbres
- 3) Inondation : demande de reprendre la partie diagnostic du rapport de présentation de 2015 et l'étoffer par les références aux inondation historique de 1981 et 2016 et des informations sur les règles PPRI. demande de faire figurer la carte de la crue centennale
- 4) Rappeler que les vendeurs doivent réaliser une étude géotechnique préalable à la vente de parcelle (loi ELAN du 23 11 2018).
- 5) Carte des inondations et emprise du ru à réinsérer dans le PADD
- 6) Élargir la trame verte entre le bois de Beaumont et la forêt ND de l'Yerres. (ref SRCE)
- 7) L'oap modifiée n'est pas en zone inondable
- 8) Recommander le stockage des équipements au-dessus des hauteurs de submersion et interdire les clôtures pleines dans les zones proches du cours Réveillon.

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

Pour le point 1 et 2, la ville et GPSEA sont favorables à travailler ces sujets lors d'une prochaine modification, cependant, il est à noter que la présente modification ne vient pas modifier le Rapport de présentation. De même pour une prochaine modification le RP pourra être complété sur l'aspect inondation.

Pour les études géotechniques à réaliser, ce n'est pas le PLU qui peut régir cet aspect.

Les changements demandés sur le PADD ne peuvent pas se réaliser au regard d'une procédure de modification, seul le PLUi les prendra en compte.

Il est pris en compte la remarque sur l'OAP qui a fait l'objet d'inondations par ruissellement et de la remarque sur le stockage des équipements dans les zones proches du Réveillon.

⇒ **Avis de la Ville de Yerres** 20.09.2021

Pas d'observation

⇒ **Avis de la MRAE** , 4.10.2021(mission régionale d'autorité environnementale)

Décision de l'autorité environnementale du 04/10/2021 dispensant la commune d'effectuer une étude d'évaluation environnementale ; *cette pièce a été jointe au dossier d'enquête publique et est en **pièce jointe N°10**.*

La MRAE considère après examen au cas par cas

- que l'adaptation des évolutions de l'OAP concourent à conserver des espaces naturels et agricoles existant et à limiter l'imperméabilisation des sols dans un secteur exposé à un phénomène de d'inondation ruissellement.
- que les dispositions concernant le site de projet à proximité de la RN19 permettent de créer une zone de calme et que la ville souhaite engager une étude spécifique sur les perspectives de requalification de cet axe
- que la zone non aedificandi de 20m de part et d'autre du Réveillon réduit de l'inondation par débordement et favorise les politiques environnementales.
- la présente modification N°4 du PLU de Villecresnes n'est pas soumise à évaluation environnementale.

⇒ **Avis de la CCI du val de Marne** 25.08.2021

Avis favorable

Le commissaire enquêteur a laissé à GPSEA répondre aux observations ci-après.

3.1.4 Recueil des observations recueillies et rapportées dans le procès-verbal de synthèse remis par courriel le 20

décembre 2021

THEMES	1	2	3	4	5	AVIS	Commentaires	Réponses GPSEA en accord avec la commune
Observations	RN19 - Nhb - Réveillon	Allée royale - 1AU	Emplacements réservés	Contre-Proposition	Problèmes signalés	FAVORABLE	Observations apportant des compléments d'informations sur des problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête	
						DEFAVORABLE		
						NON EXPRESSIVE		
Obs. 1							OBSERVATIONS TRANSMISES PAR VOIE DEMATERIALISEE	
Obs. 2		X			X	X	RAFFAULT LÉONARD : Bonjour, je souhaite que soit ajouté dans le PLU, en vertu de la végétalisation des zones urbanisées, l'interdiction d'abattre des arbres existants ayant un caractère historique, architectural ou de caractère. Les arbres monumentaux présents sur certains terrains privés sont menacés par les nouvelles constructions, les projets de piscine, d'annexes etc	Point qui nécessite un relevé précis des arbres remarquables avec une étude spécifique. Pas possible d'intégrer cela à ce stade mais ce point pourrait être travaillé pour une future procédure. Certains arbres ont déjà été repérés en 2012, des bois ont été protégés par classement dans le PLU de 2012. La commune va poursuivre en ce sens.
Obs. 3	X						JTCINE : L'implantation d'une zone agricole tournée vers le maraîchage bio sur une grande partie des terrains abandonnés le long de l'allée royale est un très bon point. L'effort de créer un couloir végétal le long de Yerres est également à souligner. La construction de quelques logements et d'un ensemble scolaire ou sportif (architecture du bâtiment public impliquant des pierres de meulière si caractéristiques de la région ?) me paraît tout à fait convenable à cet endroit de la ville. Un cimetière paysager ? Pourquoi pas. J'approuve aussi par ailleurs le fait de sanctuariser la Tégéval en obligeant la végétalisation des parcelles privées sur plusieurs mètres faisant face à celle-ci (et en attendant bien sûr les travaux de végétalisation directement sur la voie verte qui sont déjà programmés). Je suis également favorable à l'implantation d'artisanat le long de la RN 19, afin de concourir à l'activité économique de la ville, et attends de voir comment cette partie du territoire va évoluer (parkings végétalisés par exemple, comme celui devant l'école maternelle du Réveillon ? architecture des bâtiments mieux travaillée ?). Voilà les points que je souhaitais évoquer	Remarque qui approuve le projet de modification Le périmètre de la RN19 est dans un secteur soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France. Une étude a été programmée sur ce secteur pour accompagner la ville et aboutir à un projet qualitatif et harmonieux.

Obs. 4	X						✖	ANONYME : Merci de ne pas bétonner l'allée Royale et encore moins avec des immeubles ou habitations en collectif.	Catégorisé en non exprimé mais la remarque va dans le sens de la modification globale (à savoir non bétonnage, pas de logements collectifs). Ce n'est pas l'objectif porté dans cette modification. La présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.
Obs. 5						X	✖	Angélique LE GUEL : J'habite à la frontière de Yerres et on constate un net changement dans les routes en effet les routes de Villecresnes sont dans un état lamentable or celles de Yerres sont entretenues. Par ailleurs notons aussi que la route qui borde la coulée verte est extrêmement dangereuse : des nids de poule, des arbres jamais taillés, une route trop étroite. Ainsi que la rue renard dont les voitures coupent très souvent le virage devant les maisons pensant peut-être que la route est à sens unique je ne sais pas. Ne parlons même pas des bouchons dans le centre-ville de Villecresnes pour rejoindre la n19 ...	Remarque qui ne porte pas sur l'objet de la modification
Obs. 6					X		X	SAREATI : J'habite à la frontière de Yerres et on constate un net changement dans les routes en effet les routes de Villecresnes sont dans un état lamentable or celles Arrêter donc d'enlaidir Villecresnes ! En résumé je suis opposé à une bétonisation de Villecresnes et milite pour un projet de parc végétalisé sur les terrains de l'allée royale de Yerres sont entretenues. Par ailleurs notons aussi que la route qui borde la coulée verte est extrêmement dangereuse : des nids de poule, des arbres jamais taillés, une route trop étroite. Ainsi que la rue renard dont les voitures coupent très souvent le virage devant les maisons pensant peut-être que la route est à sens unique je ne sais pas. Ne parlons même pas des bouchons dans le centre-ville de Villecresnes pour rejoindre la n19 ...	Catégorisé en non exprimé mais la remarque va dans le sens de la modification globale. L'administré est sensible à la conservation de la zone de l'allée Royale en Végétale. La ville prend note des remarques hors modification.
Obs. 7	X		X	X	X			KEBDEF : Bonjour, En tant que citoyen Villecresnois, et propriétaire d'une maison, je ne souhaite pas de construction massive et dense (maison ou encore moins immeuble) notamment dans la zone 1au. Ma préférence serait que la zone agricole soit étendue dans cette partie. En revanche, pas de soucis pour le cimetière. Au vu de ce qui est prévu, Villecresnes va très certainement se surpeupler et voir ces infrastructures (écoles, club de sport, voirie) devenir totalement obsolète, ce qui est déjà un peu le cas, notamment pour les écoles. Je pense également qu'il faudrait rétablir l'ancien système de ramassage des encombrants. Hors propos par rapport au sujet mais la voirie et les trottoirs sont dans un état déplorable. C'est un vrai choc de passer de Yerres à Villecresnes. Bien cordialement	La présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.
Obs. 8	X						X	CHEKROUN : Opposé fermement à la construction Allée Royale.	

										M CHEKROUN est favorable à la modification de PLU notamment la création du cimetière et de la zone agricole.
										L'observation ne remet pas en cause la modification dans sa globalité. Il s'agit d'un avis non favorable portant uniquement à l'un des points de la modification sur l'allée Royale à savoir les constructions sur le périmètre IAU conservées.
Obs. 9	X				X	X			X	Remarques qui ne portent pas toutes sur l'objet de la modification. Pour le reste, rappelons que la modification va dans le sens de cette contribution (mise en place d'obligations en matière de production de logements locatifs sociaux, maintien d'une petite zone à urbaniser pour l'accueil de constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général, et le développement d'activité tertiaire de la RN19 etc. Remarques qui vont dans le sens de la modification. Catégorisée en non exprimée mais la majorité des remarques vont dans le sens de la modification. La personne exprime son désir de développement d'activité ce qui est l'objet de la modification de la RN19. Elle est donc favorable à la partie de la modification sur la RN19 mais également sur la construction d'équipement public.
Obs. 10	X				X	X		X		Pour rappel, la présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone IAU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.

										dessous est non cadré.....sauf amélioration énergétique. Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation. Article UA 10 Hauteur maximale des constructions Les hauteurs max de la zone UA c sont également très excessives, Dans les sous-secteurs UA a et UA b, les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à 9 mètres et 14 mètres. Dans le sous-secteur UA c, les hauteurs maximales de façade et la hauteur totale des constructions sont respectivement fixées à : 10.80 mètres et 16.80 mètres. Je trouve que le centre n'est plus suffisamment aéré compte tenu du projet en cours. Les stationnements sont également insuffisants dans le centre et ce n'est pas le règlement PLU qui va améliorer cela.... Nous voyons le résultat dans le cœur de BRIE COMTE ROBERT. merci de me lire. Bien cordialement.	secteur UAc est le résultat d'une modification de 2017 pour la création de l'immeuble collectif "les terrasses d'Attily". Pour les hauteurs, les règles n'ont pas fait l'objet d'ajustements, ce n'est pas un point de la modification. Ainsi l'avis n'est pas défavorable mais hors sujet de modification. Il est à noter que l'observation est classée sur une remarque concernant la N19 ce qui n'est pas le cas.
Obs. 16										Idem 15	
Obs. 17							X			JFCAIX : avis favorable pour l'aménagement envisagé de la zone 1au avec préservation de cet espace en zone agricole sur 5 ha.	Remarque qui approuve le projet de modification
Obs. 18									X	ANONYME : J'habite dans le quartier est cela est inadmissible de vouloir retirer tout le charme de cet endroit en bétonnant encore et encore. La ville est saturée par tous ces aménagements qui soi-disant doivent améliorer notre cadre de vie mais là c'est de pire en pire. Non à la modification en zone béton gardon cette espace VERT.	La personne est visiblement favorable à la conservation du caractère de la zone et de la renforcée ce qui est bien l'objet de la modification du PLU. En effet, pour rappel, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.
Obs. 19						X	X	X	X	ANONYME : J'ai l'occasion de pouvoir m'exprimer sur la modification du PLU et je suis pour la conservation de la zone 1AU en zone maraîchère ou agricole et non pour une urbanisation intensive. En effet, un développement supplémentaire de maisons ou pire d'immeubles ne ferait qu'augmenter la circulation déjà très compliquée à Villecresnes. A prendre aussi en considération si le PLU est modifié, l'augmentation de l'imperméabilité des sols avec leur conséquences environnementales. Par contre, je suis d'accord pour faire un cimetière paysager ou une zone maraîchère et favoriser les circuits courts comme dans une ville voisine. Je suis d'accord avec d'autres commentaires concernant la voirie déplorable de certaines routes et des trottoirs inexistant dans certaines rues. Cordialement,	Remarque qui approuve le projet de modification
Obs. 20						X			X	ANONYME : Non aux logements sociaux qui fleurissent partout sur Villecresnes. Oui aux maisons individuelles pour loger les villescresnois Trop de circulation, feu du centre-ville qui ne sert à rien, sens interdit pour arranger certains, camions gigantesques qui circulent sur nos routes étroites ?? L'état des routes est catastrophique, l'entretien des rues n'en parlons pas... Villecresnes est devenu la pire commune du plateau briard. Centre-ville quasi inexistant, le tabac ca traîne devant depuis des années tout le monde sait ce qu'il s'y passe et nos chers agents de la police municipale ne font rien. A si pardon s'occuper de la hauteur des haies et du bruit	Remarque qui ne porte pas sur l'objet de la modification. Cela étant, la ville est consciente des difficultés vis-à-vis des remarques formulées et y travaille. Des études urbaines sont en cours sur le sujet également. De même, la ville est carencée et doit répondre aux exigences de la loi SRU concernant les logements aidés. En revanche elle a à cœur de

								après 22h. Mandres, Yerres, Brunoy s'en sorte bien mieux... Une descente aux enfers avec le bois d'Auteuil, insécurité, vandalisme, bouchons à toute heure...	mieux les intégrer dans des programmes mixtes. Un projet de réflexion globale du centre-ville est en cours et sera fait en concertation avec les Villecresnois. La modification de PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation. En revanche elle encadre la constructibilité sur l'allée Royale, elle améliore le secteur de la N 19 et permet de recentrer les projets en cœur de ville avec des programmes de minimum 30% de logements aidés.
Obs. 21		X		X	X	X	X	ANONYME : Non à l'implantation d'infrastructure scolaire ou sportive sur l'allée royale qui engendrerait de nombreuses nuisances sonores, écologiques et visuelles. Cette rue qui débouche sur la forêt ne peut absorber une circulation de véhicules plus dense. Ce quartier calme et résidentiel doit continuer à l'être. Il s'agit donc de proscrire la construction de logements collectifs avec ou sans étage. Seule la construction de quelques maisons individuelles implantées sur de grands terrains est à envisager.	Pour rappel, la présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD). Il ne s'agira donc pas de logements collectifs mais bien de quelques maisons individuelles. Par ailleurs, le projet d'un équipement répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il existe des besoins en équipements auxquels la ville se doit de répondre. Il est à noter que la remarque est catégorisée en avis défavorable mais elles ne remettent pas en cause la modification dans sa globalité uniquement négative sur les équipements publics et favorable pour la zone 1 AU conserver en maisons individuelles.
Obs. 22		X		X	X	X	X	ANONYME : Non à ce projet qui viendrait encore défigurer cette belle petite commune : Villecresnes. On y habite depuis plus de 25 ans et de jour en jour on voit la dégradation. A l'heure où partout on parle de l'écologie et de la préservation des sites naturelles, Villecresnes devrait éviter le bétonnage à outrance. Oui au projet du cimetière. Non au projet des Immeubles. Oui à la réhabilitation des trottoirs. Prenez l'exemple des communes avoisinantes : Santeny, Marolles, Mandres.	Remarque générale qui ne remet pas en cause le projet de modification, bien au contraire (cf. rappel en réponse à la remarque précédente) A l'évidence, la personne est favorable au projet de cimetière.
Obs. 23								Sans objet	
Obs. 24		X					X	ANONYME : Nous partageons complètement l'avis n° 21. Nous vivons près de l'Allée Royale et nous profitons de cette zone qui comprend la forêt et qui est à l'abri de toute nuisance. Nous sommes en opposition avec ce projet de construction (infrastructure scolaire/sportive) qui est aux antipodes des préoccupations que nous devons sérieusement avoir en matière d'écologie. Nous souhaitons que ce lieu de vie soit préservé le plus possible.	Voir réponse à l'observation 21. Il est à noter que la personne est favorable à la modification sur l'aspect de la non-urbanisation de la zone 1AU, corridor écologique, Agricole, Nc)

Obs. 25	X	X	X	X	X	X	COLLAS SERPEREAU ... Vous avons acheté à Villecresnes en 2010, allée royale, et nous avons vu cette petite ville qui ressemblait à un village se transformer en un temps record en une zone surpeuplée, sur bétonnée avec tous les désagréments qui vont avec : insécurité grandissante, incivilités routières quotidiennes (le code de la route n'est pas respecté, stop, priorités à droite...). L'état des routes est déplorable, trottoirs de certaines rues toujours inexistantes (allée royale entre autre), la propreté de la ville est décevante, les accès piétons protégés de la ville aux fauteuils roulants sont inexistant : il est impossible pour une personne en fauteuil de circuler en ville (seul) en totale sécurité, j'en ai fait l'expérience pendant plusieurs semaines. La ville n'arrive plus à absorber convenablement sa population, pas assez d'écoles, classes surchargées de la maternelle au collège, pas assez de complexes sportifs, manque de médecins, commerces très limités, police nationale perdue, la municipale trop absente. Nous avons voulu offrir à nos enfants une vie plus saine, plus calme, plus verte, que les villes sur-urbanisées de notre entourage, force est de constater que nous avons fait le mauvais choix sur la ville de Villecresnes. Même la magie de Noël n'est plus une "préoccupation" pour la mairie plus de décors en centre-ville, dans nos quartiers... Villecresnes devient une ville dortoir. Arrêtez de détruire cette ville, préservons ce qu'il y a encore à sauver. Nous avons la forêt, encore quelques terres agricoles, laissez-nous "respirer" dans notre ville. Redonnons une âme à notre ville. Nous accueillerons avec plaisir un projet de parc végétalisé de promenade, ou pédagogique (avec ruches, une mini ferme, parcours de santé pourquoi pas) sur les terrains de l'allée royale, ou encore des parcelles de cultures bio, pour alimenter les cantines de la ville... Mais pas le complexe scolaire. Trop de béton, trop de bruit, trop de circulation, d'insécurité à venir. Le cimetière pourrait être envisageable rue Cavallès à condition que son accès et le parking soit bien 'pensé' afin de ne pas gêner le calme des riverains. merci à tous ceux qui ont pris de temps d'écrire, encourageons nos voisins à le faire.	La modification a pour objectif de préserver le cadre de vie en s'inscrivant dans une démarche raisonnée et maîtrisée. Ce projet a notamment pour ambition de lutter contre l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols. Concrètement, le secteur allée royale qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général. En effet, il existe des besoins en équipements auxquels la ville se doit de répondre.
Obs. 26							Idem 25	
Obs. 27	X		X	X	X	X	ANONYME : Bonjour et merci de donner à chaque Villecresnois la possibilité de s'exprimer. Si je comprends bien, le but de cette modification rue Royale est principalement d'empêcher que ces terrains agricoles ne deviennent des terrains entièrement constructibles. En cela, c'est une excellente décision. Nous avons besoin d'espaces verts et surtout de cesser d'imperméabiliser les sols. Le rêve serait de tout laisser en l'état, mais ceci est un rêve. Rappelons que nous payons des sommes astronomiques pour ne pas respecter la loi française sur le pourcentage de logements sociaux. Accepter une partie en construction, avec logements sociaux est donc pour moi un bon compromis. (J'ai vécu pendant des années à côté d'un voisin dans un très beau pavillon qui me pourrissait la vie au quotidien ! Les nuisances de voisinage ne sont pas l'apanage des logements sociaux) Il en est de même dans tous les quartiers où nous devons nous prémunir contre une imperméabilisation des sols excessive qui entraîne des ruissellements et des inondations chez les particuliers qui se trouvent dans des zones en contrebas. La zone de protection autour du ru, les limites imposées pour les imperméabilisations de jardins sont donc nécessaires. Prévoir des zones d'artisanat en bordure de N19 est bien préférable à des implantations de pavillons ou d'école/crèche. Vous avez envie d'habiter en bordure de route ou d'envoyer vos enfants respirer les gaz d'échappement à longueur de création ? Bien entendu, en parcourant tout le dossier, certains détails pourraient, à mon sens, être améliorés. Par exemple, favoriser les allées des pavillons en pavés autobloquants ou autres systèmes perméables au lieu de ciment et goudron. Mais nous sommes dans le détail. Considérant que	Remarque qui approuve le projet de modification.

[illegible]

Obs. 31		X			X	X		<u>PIRES</u> : Ce projet devrait être analysé une nouvelle fois et d'une autre façon ... UN cimetière face à nos maisons ne nous enchante pas du tout, bien au contraire. Le cimetière aura un impact négatif, financier et, psychologique ... Bref seules les personnes ne vivant pas avec une vue direct seront plutôt contentes. J'aimerais avoir plus de précisions : où se fera l'entrée ? Le nombre de places ? Comment ? Le flux ? le passage, à combien de mètres du trottoir ? Cela me paraît encore flou Bref que des points négatifs à notre niveau. Seul point positif, la conservation de terres agricoles.	Concernant le cimetière, il s'agit d'un équipement paysagé qui a vocation à s'intégrer au mieux dans cette zone semi naturelle et situé le long d'un corridor écologique. Sa localisation n'est pas incompatible s'il est situé à proximité de maisons ou d'une maison de retraite. Comme précisé à l'observation n° 11, à ce stade le projet n'est pas finalisé toutefois l'objectif est de continuer le secteur agricole déjà existant et à étendre. Le cimetière assurera la transition entre le périmètre agricole et l'habitation. En frange de l'allée Royale un aménagement paysager sera fait avec un écran végétal. Concernant la vue de la résidence sénior nous traiterons avec un aménagement paysager. L'occupation est déterminée avec une transition douce des espaces. Il est à noter que la remarque est favorable à la conservation des terres en agricole et manifestation d'intérêt par des questionnements sur le cimetière.
Obs. 32		X			X		X	<u>ANONYME</u> : Je suis tout à fait favorable à ce projet pour différentes raisons : - lutter contre l'imperméabilisation des terrains - préservation et protection d'espaces naturels et agricoles - limiter l'urbanisation en limite périphérique - éviter le grignotage foncier et densification plutôt en centre-ville - équipements insuffisants à l'accueil de nouveaux habitants	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs. 33		X			X		X	<u>ANONYME</u> : Je suis favorable à la modification du PLU afin de conserver et protéger cet espace en zone naturelle. A une époque où les dérèglements climatiques provoquent de plus en plus souvent des catastrophes tels que inondations, tempêtes, canicules, ou nous faisons parcourir des milliers de km pour faire venir des produits alimentaires du bout du monde, il est temps de penser circuit court et préservations des espaces verts. Nous avons des maraichers locaux qui ont besoin d'espaces pour pouvoir produire des légumes bio. De plus, construire un cimetière écologique à cet endroit est une bonne idée, il existe des projets en France qui sont des vraies réussites, il faut penser autrement, ce lieu peut devenir un espace où les gens peuvent se promener tout en le respectant. Nous avons besoin également de maintenir un corridor vert et de le protéger de toute nouvelles constructions, il faut résister à la pression des promoteurs. Villecresnes appartient aux Villecresnois et nous avons le droit de continuer à y vivre au sein d'un environnement agréable et bienveillante suis favorable à la modification du PLU afin de conserver et protéger cet Nous nous opposons au passage des terrains déjà artificialisés de l'unique zone 1AU actuelle en zone naturelle et agricole. Il existe déjà environ 44 % d'espaces naturels à Villecresnes. Ces terrains n'ont jamais été inondés. Ce projet de modification numéro 4 du PLU de Villecresnes comporte de nombreuses incohérences et ne respecte pas la légalité. Nous demandons de ne pas déclasser les terrains de la zone 1AU en zone naturelle et agricole.	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs. 34		X			X			<u>COPPIN</u> : Je suis pour cette modification du PLU, je ne souhaite pas que l'allée Royale soit bétonnée. Il est important de conserver Je suis pour cette modification du PLU, je ne souhaite pas que l'allée Royale soit bétonnée. Il est important de conserver de la verdure, c'est ce qui fait le charme de Villecresnes. Bétonner cette allée, c'est aussi prendre le risque d'augmenter les	Remarque qui approuve le projet de modification.

										population sans pour cela répondre aux besoins en équipements . - Pour la zone dite de l'Allée Royale : On peut constater qu' elle est encore partiellement exploitée ,la maintenir dans son usage initial dans sa plus grande partie permettrait également de répondre à d'autres demandes d'installation et d'instaurer des circuits alimentaires courts . L'élargissement du couloir écologique me paraît positif pour renforcer la volonté communale de protéger les lisières avec les espaces boisés classés qu'elle jouxte d'une part et la zone à vocation précitée de l'autre. Réduire l'étalement urbain en évitant le grignotage foncier au profit d'une densification en centre-ville où des projets de construction sont en gestation. En outre, le réseau viaire est inadapté - Prise en compte des risques liés aux inondations et ruissellements - Protection de nos espaces naturels par des mesures pour préserver et certainement mieux gérer les berges du Réveillon. - Réhabiliter le secteur de la N 19, proche d'un monument historique par des activités plus qualitatives est un point positif . Il y a encore beaucoup à faire mais globalement ces quelques dispositions répondent aux objectifs du plan d'aménagement et de développement durable	
Obs 40	X	X			X				X	ANONYME : Une modification qui à mon avis va dans le bon sens sur plusieurs points : La commune s'est beaucoup développée ces dernières années générant un accroissement de population sans pour cela répondre aux besoins en équipements. Pour la zone dite de l'Allée Royale : On peut constater qu'elle est encore partiellement exploitée, la maintenir dans son usage initial dans sa plus grande partie permettrait également de répondre à d'autres demandes d'installation et d'instaurer des circuits alimentaires courts. L'élargissement du couloir écologique me paraît positif pour renforcer la volonté communale de protéger les lisières avec les espaces boisés classés qu'elle jouxte d'une part et la zone à vocation précitée de l'autre. Réduire l'étalement urbain en évitant le grignotage foncier au profit d'une densification en centre-ville où des projets de construction sont en gestation. En outre, le réseau viaire est inadapté - Prise en compte des risques liés aux inondations et ruissellements - Protection de nos espaces naturels par des mesures pour préserver et certainement mieux gérer les berges du Réveillon. - Réhabiliter le secteur de la N 19, proche d'un monument historique par des activités plus qualitatives est un point positif. Il y a encore beaucoup à faire mais globalement ces quelques dispositions répondent aux objectifs du plan d'aménagement et de développement durable.	Remarque qui approuve le projet de modification. Cette observation fait doublon avec la 40. Elle est notée en défavorable alors qu'il est bien précisé que la personne est favorable à la modification.
Obs 41	X				X				X	ANONYME : De nombreux seniors, futurs seniors et jeunes actifs de Villecresnes souhaitent se loger dans une maison neuve écologique. Nous pensons donc que ce serait plus cohérent et judicieux de renoncer à supprimer environ 85% de la dernière zone 1AU dans la commune pour tenir compte de la réalité du manque évident de logements à Villecresnes, qui a déjà entraîné une très forte amende de plus d'un million d'euros étalées de 2021 à 2023 pour non-respect de la loi SRU ; cela a conduit à une augmentation des taxes foncières. Par conséquent, ce n'est pas l'intérêt de la commune de supprimer environ 85% de la dernière zone 1AU, ni l'intérêt des Villecresnois qui voient leurs taxes foncières augmenter. La meilleure solution serait donc un beau programme exemplaire de maisons écologiques avec jardins arborés et végétalisés sur les terrains des propriétaires qui souhaitent vendre une partie de leur terrain en zone 1AU, allée Royale. Cela valoriserait le quartier. Ce serait en tous les cas plus esthétiques que les friches économiques actuelles déjà artificialisées ou que des immeubles. Il est humain d'avoir de l'empathie pour les nombreuses personnes qui recherchent un logement. Chacun doit aussi	Nous concentrons les projets pouvant comporter des logements aidés en centre-ville pour permettre l'accès aux commodités. Une résidence sénior et intergénérationnelle verra le jour en centre-ville pour répondre aux demandes de cette population. Quelques maisons pourront être réalisées sur la zone 1AU. Les dernières études montrent que les achats de terrains à construire sur Villecresnes ne sont pas fait par des seniors mais des familles avec enfants. Nous rappelons également que la commune a augmenté sa population de plus de 20% en 6ans avec la création de l'éco-quartier et les divisions foncières. Jusqu'à preuve du contraire les réseaux de l'allée Royale ne permettent pas la réalisation d'un nouveau quartier. En revanche le

								respecter l'ensemble des propriétaires des terrains privés en zone 1AU et tous leurs droits. Nous précisons que l'allée Royale est une route goudronnée équipée de tous les réseaux et que les terrains en zone 1AU sont situés en face d'une zone Uda construite avec des pavillons. Nous rappelons qu'il existe déjà 207 hectares de zones naturelles et 43 hectares de zones agricoles sur le territoire de 563 hectares de la commune de Villecresnes, qui comprend déjà des nombreux espaces aménagés pour les promenades. Nous nous opposons à ce projet de modification numéro 4 du PLU. Nous demandons de ne pas rétrograder les terrains de la zone 1AU en zones naturelles et agricoles. Merci de tenir compte de notre demande.	fait de ne pas limiter son urbaniser permet de lutter contre l'étalement urbain, d'assurer une continuité écologique, de limiter la circulation dans ce quartier ce qui engendrerait des nuisances pour les riverains. Le périmètre de la ZNIEF (zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) du 28 février 2011 montre que le terrain situé à l'ouest de l'allée Royale couvre en périmètre de type II. Il y a donc un intérêt à les conserver en zone non urbanisée. Les zones de type II recouvre les grands ensembles naturels.
								Sans objet	
Obs 42		X				X		P. LENTIER : la lutte contre l'étalement urbain doit être érigée comme un objectif des politiques publiques. Villecresnes se doit d'être une ville durable, qui respecte les principes du développement durable et de l'urbanisme écologique. Aussi cette modification du PLU va dans le bon sens.	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 43		X			X	X	X	NON et NON à la modification du PLU Les bouchons pour sortir Villecresnes sont de plus en plus denses le matin. De nouvelles infrastructures comme des écoles ou des immeubles ne feraient qu'aggraver le problème. La commune ferait mieux de s'occuper des routes, des trottoirs et du centre-ville plutôt d'aggraver des problèmes existants. Je souhaite conserver une ville agréable avec des espaces verts. A l'heure des problèmes climatiques, il faut être raisonnable !!	Pour rappel, la présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (réglement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général. Enfin la préservation d'espaces naturels va dans le sens des « problèmes climatiques ».
Obs 44		X					X	VIOLAINE VALLY CABINET FIDAL : Nous avons l'honneur de venir vers vous au soutien des intérêts de Monsieur BUSCOZ. Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance du courrier disponible en pièce jointe et faisant état des observations de Monsieur BUSCOZ dans le cadre de la procédure de modification du PLU de la commune de VILLECRESNES qui impacte directement ses parcelles. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Cordialement, Violaine VALLY avocat Droit public Cabinet Fidal	Il est pris acte de cette contribution
Obs 45		X			X		X	Karine DESTARAC Cabinet Cloix -Mendes-Gi : intervient au nom de Mesdames Christiane et Christine VIGOUREUX et Monsieur Denis VIGOUREUX demeurant Rue d'Yverres et Allée Royale à VILLECRESNES. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification N°4 du PLU, ces derniers m'ont confié le soin de vous remettre une note regroupant l'ensemble des observations	Voir réponse développée ci-dessous aux pièces jointes des cabinets d'avocats.

									relatives à cette modification. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations. NOTA LES DIFFERENTS MEMOIRES DEPOSES PAR LES AVOCATS SONT REGROUPEES EN PIECE JOINTES DANS LA RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
Obs 46									<u>DESTARAC</u> Cabinet Cloix et Mendes-Gil Idem 46	
Obs 47	X	X		X			X		<u>JENNI OLIV.</u> : incohérence la plus totale sur ce plan ! logements déjà existants face à un cimetière ? , il se situera face à l'HEPAD en autre !!!??? c'est très limite ... et aux futurs logements ??? improbable , quelques constructions de logements d'accord car il en faut (mesuré), mais un cimetière en plein milieu ? nous nous opposons Totalelement à ce projet.	Concernant le cimetière, il s'agit d'un équipement paysagé qui a vocation à s'intégrer au mieux dans cette zone semi naturelle et situé le long d'un corridor écologique. Il n'y a rien d'incompatible à ce que ce cimetière soit localisé à proximité de maisons ou d'une maison de retraite. La personne reste favorable à des constructions de maison individuelle de la zone 1 AU conservée.
Obs 48	X			X	X				DODANE : Je soutiens activement l'idée de ne pas accroître les surfaces urbanisées sur le territoire de la commune de Villecresnes et de favoriser l'activité agricole de préférence de type bio. Mon argumentaire est le suivant : L'urbanisation a été fortement développée à Villecresnes avec le site du Bois d'AuteuilLa population s'est accrue. Il est nécessaire de maintenir une période de "respiration" pour que les fonctions urbaines (transport, offre médicale, voirie et réseaux divers, écoles, commerces) s'adaptent à cette nouvelle situation. L'exploitation agricole s'inscrit dans tradition séculaire du plateau briard et il faut la maintenir, d'autant plus que l'offre et la demande peuvent s'y accorder. Il ne faut pas grignoter l'espace boisé avec des zones urbanisées Le problème de l'écoulement des eaux présente déjà un risque majeur ; il ne faut pas augmenter le risque. Ne bétonnons pas l'allée Royale .et préservons sa capacité d'absorber une part des précipitations.	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 49		X	X					X	M POMBET : rejoint totalement les observations qui rejettent aujourd'hui le projet de prévoir de nouvelles zones d'habitation alors que l'on n'a toujours pas maîtrisé la naissance du bois d'Auteuil et que la construction d'Atilly en plein centre-ville n'est pas encore achevée !!! Quid de cette nouvelle décision alors que les carences en services publics sont aujourd'hui nombreuses : écoles saturées en locaux et en effectifs, désert médical, nombre d'équipements sportifs très insuffisants pour accueillir les associations mais aussi les élèves des écoles et du collège ! Sans compter la circulation autour et dans Villecresnes devenue ubuesque ! Alors au lieu d'augmenter la croissance de population de manière anarchique, prenons une pause afin de réguler les carences de l'organisation actuelle ! Signé un fidèle villecresnois qui ne comprend plus sa ville et qui s'inquiète	Pour rappel, la présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général. La remarque va dans le sens de la modification en ce qui concerne la création d'un équipement public et l'encadrement de la construction en zone 1AU.

OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE N°1									
Obs 50								X	M CORDIER (COGEDIIM) (observation orale)
Obs 51								X	MME BOUCHEREL ET M BESSE (observation orale)
Obs 53							X	X	Mme VIGOUREUX, ; terrain situé au 29 allée royale face à la zone UDA. son conseil va faire un courrier qui sera apposé le dernier jour de l'enquête. Elle signale que l'espace du corridor écologique passe sur des bâtiments qui servent au commerce de fleurs et que le terrain est artificialisé et qu'il y a des moteurs de frigos. Elle présente la liste des réseaux et le plan du PLU antérieur : « le terrain n' a jamais été inondé depuis un siècle, il n'y a ni cours d'eau ni lac dans ce secteur, « on a l'impression qu'il y a un non-respect des propriétaires de la zone 1 AU. Ce terrain méritait de passer en UDA face à une zone déjà urbanisée. » Elle accepte un corridor qui ne dépasse pas les 23mètres de large sans emplacement réservé à condition que le reste de son terrain passe en zone UDA ou UXA et souhaite que son terrain. Ce terrain est bordé d'une zone UHB côté (de la commune) d'Yverres. Les terrains classés en AC (au plu modificatif) sont des terrains en friche économique et mériteraient d'être classés en zone UDA. Elle indique qu'il n'ay pas d'agriculteur sur les terrains déclassés.
Obs 54							X	X	M JAMET : société KULTURA explique qu'il a un projet agricole à Villecresnes sur une parcelle de 7 ha qui pourrait être classée pour faire de l'agriculture. Sur 2000m² de faire un projet d'aquaponie pour une serre et au total de disposer de 4000 à 5000m² pour planter des arbres fruitiers L'aquaponie (aquaculture et hydroponie) consiste à faire un élevage de truites dont les bassins sont reliés à un compartiment maraîcher (légumes, aromatiques et fleurs comestibles), sans chauffage de la serre ni lumière artificielle. Les déjections des poissons sont utilisées en fertilisant pour les plantes. Et permet de s'installer sur des terres, la production serait de 25t/an de végétal et de 5t/an de poissons. Cela économise 80% d'eau. 3 on a déjà avancé sur le pal du financement et il ne manque plus que du terrain pour d s'installer. Il a contacté M Dussolier maire adjoint au dév éco de la ville. Pour s'installer il a besoin d'un terrain aménageable, « mais le problème pour les zones industrielle et leur cout économique qui est plus cher qu'une zone agricole. » il propose de faire un projet de circuit court et d'élevage d'insecte pour nourrir les poissons, les arbres fruitiers viendront en complément ; le fait e d'être sur une zone à la fois urbaine et agricole permet de faire de la vente en circuit court et aussi de la pédagogie et de l'animation pour les enfants » Il a contacté toutes les communes au sud du val de Marne mais n'a pas de soutien personnalisé.
									Voir réponse développée ci-dessous aux pièces jointes des cabinets d'avocats. La ville prend note des besoins et reviendra vers M. Jamet, notamment pour étudier la possibilité d'une implantation dans le secteur modifié en zone agricole.

Obs 55		X				X				MME N FERREIRA ; cherche un terrain à bâtir sur Villecresnes pour construire une maison de plain-pied en raison de nécessité de santé. Elle attend un RV ave le Maire,. Et demande si le PLU prévoit des terrains susceptibles d'accueillir des maisons de plain-pied pour des personnes handicapées à 80% ; notamment dans le projet d'allée royale proche de sa résidence actuelle.	La petite zone IAU qui a été maintenu permettra d'accueillir de telles constructions ; Il est à noter que la remarque est précisée en « non exprimé » alors qu'elle paraît favorable.
Obs 56	X								X	M BRITES (sté brie immobilière de Villecresnes) demande que les règles de constructibilité soient revues pour la zone NHB.	Demande peu explicite, la modification prévoit justement d'encadrer les règles de constructibilité de ce secteur spécifique qui revêt un caractère naturel et paysager historique.
Obs 57							X			Pascal BOIZARD et Sylvie REBOUILLA : T demandent un rv au service d'urbanisme pour un problème de cour commune qui perdure depuis 16 ans (parcelle 39 , 54 rue du ltn Dagorno	Remarque qui ne porte pas sur l'objet de la modification. Un dossier est en cours avec la ville en parallèle sur le sujet.
Obs 58		X							X	M Eric BUSCOZ : s'oppose à ce projet de modification du zonage du PLU concernant les terrains de l'allée des Royale. Il est important de signaler que ces terrains n'ont jamais été inondables et qu'ils ont été cultivés depuis un siècles par des roséristes. Il demande à son avocat d'écrire au commissaire enquêteur.	Si le site n'est pas inondable en tant que tel, l'ensemble du quartier jouxtant le terrain a subi des dégradations suite aux épisodes pluvieux de cet été comme cela a été rappelé par le SYAGE dans son avis.
Obs 59		X							X	Mme VIGOUREUX : , observations orales et corrections sur le registre.	
Obs 60									X	La FERME HOZABEILLE, agriculteurs maraîchers souhaitent agrandir leur exploitation et sont actuellement sur une parcelle d'1 Ha, à Mandres les roses, ce qui est insuffisant. Ils seraient preneurs si de la terre est disponible à la vente .	Remarque qui va dans le sens de la modification du PLU.
Obs 61		X		X		X		X		Mme HERET Claudine ET SERON Aurélie : souhaite avoir des informations concernant projet de constructions sur la zone IAU face à leur maison. Ils priorisent la construction de maisons, et que Villecresnes reste un village agricole, « il faut tout faire pour que cette ville demeure un .ancien village : Prévoir plus de verdure , une sone de loisirs , zone agricole plus un cimetière ». Il considère que la voirie actuelle pas adaptée, car trop étroite. Et qu'il y a des risques d'inondation si il y a trop d'habitations. Demande s'il existe un projet d'élargissement de la voie : « aujourd'hui nous ne passons pas à 2 voitures » et un projet de stationnement ? « Aujourd'hui l'allée royale est très piétonne car elle mène directement à une entrée de forêt ; il faudrait prévoir une contre- allée pour piétons car je doute que les personnes empruntent la voie de liaison douce prévue très distante de la route. »	Diverses remarques qui ne portent pas directement sur l'objet de la modification. Toutefois la ville prend note des remarques. Pour le reste, il convient de rappeler que la présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone IAU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.
Obs 62									X	M et Mme VIGOUREUX ET DE M BIDINOT (TERVILLE) sans observation	
Obs 63	X	X					X			M Jean Claude MASSEY (habitant Villecresnes depuis 55ans) explique que Villecresnes comptait environ 1000habitant il y a un siècle et qu'il y a « environ 12000 âmes qui y résident aujourd'hui. Que la voirie s'est fortement développée alors que les principales voies n'ont que très peu changées exceptés quelques améliorations de-ci-delà, que l'asphyxie du centre-ville guette. Et	Remarque qui approuve le projet de modification.

								qu'il est temps de stopper l'urbanisation des grands espaces tel que celui de l'allée royale. Il approuve totalement le classement en zone agricole ainsi que les nouveaux classements au bord de la RN19.									Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 64								ALEXANDRE est favorable au changement de PLU									La présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.
Obs 65								Emma TAMM : n'est pas favorable à l'implantation d'une infrastructure scolaire ou sportive au niveau de l'allée royale. « Notre cadre de vie s'en trouverait dégradé en raison des nuisances sonores et visuelles, et cela créerait des problèmes de circulation routière vue que l'allée royale est une rue qui mène à la forêt. Elle n'est pas du tout adaptée à recevoir plus de trafic de véhicules. Seule la construction de quelques maisons individuelles serait intéressante, (et pas d'immeuble à étage.).									La remarque n'est pas négative sur tous les objectifs de la modification, elle est favorable aux maisons individuelles en partie de zone 1 AU conservée
Obs 66								M Jean François JOLY : approuve la modification du plu de Villecresnes qui vise à favoriser des zones boisées ainsi qu'agricole favorisant l'agriculture biologique face à une intensification potentielle de l'urbanisation de la commune. Cette disposition est conforme aux engagements pris par le candidat M Patrick Farcy, dans son programme électoral en vue de l'élection municipale avant qu'il ne devienne maire de Villecresnes.									Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 67								M Guy BRUNET : j'approuve entièrement ce projet de modification du PLU, l'ensemble apparaît cohérent et équilibré. Il permet d'apaiser les tensions liées à certains projets. Il offre la perspective intelligente de préserver des zones vertes sur la commune en absorbant par ailleurs le développement inéluctable de la ville									Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 68								M et Mme COUTADA : donnent un avis défavorable au projet de l'allée royale qui ne peut qu'apporter des nuisances sonores, augmenter le passage des véhicules et dénaturer le paysage proche de la forêt, lieu rare et paisible pour les familles le Week end.									La présente modification permet de mettre en cohérence le dispositif réglementaire du secteur allée royale avec les orientations du PADD. Concrètement, le secteur qui était entièrement urbanisable (zone 1AU) passe quasi entièrement en zone non urbanisable (création d'une zone agricole Ac et d'une zone semi naturelle Nc pour l'accueil d'un cimetière paysager). Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD), ainsi qu'un équipement répondant à un besoin d'intérêt général.

Obs 69	X						SIGNATURE NON LISIBLE : donne son avis favorable sur le projet de l'allée royale, en accord avec la modification PLU	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 70	X				X		Dominique GILLANT : soutien le projet de modification du PLU sur cette parcelle de 7h, ce projet étant de nature à préserver une peu de verdure dans Villecresnes et en IDF plus général. Il contribue par ailleurs à ralentir l'imperméabilisation des sols. Et donc d'éviter des risques d'inondation dans ce secteur. Remercie le maire pour son initiative et pour ce qu'il fait depuis son arrivée à la mairie. .	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 71	X				X		Mme Michelle GILLAUT : Le projet de modification du PLU lui paraît intéressant dans la mesure où il permet de préserver un espace vert dans la commune. Il paraît également judicieux d'anticiper le besoin d'un nouveau cimetière.	Remarque qui approuve le projet de modification.
Obs 72				X	X	X	M et Mme FERREIRA : font 3 observations : 1 - sur la transition énergétique : il considère qu'il n'y a rien dans ce sens ; et qu'il faut encourager la transition énergétique et les constructions en matériaux écologiques, cr c'est l'avenir. 2- sur les logements sociaux ; ils considèrent que tout logement peut être un logement social et ils demandent d'arrêter de construire des logements sociaux pour concentrer les gens à faibles revenus. 3- sur le ramassage des poubelles demandent de dissocier le ramassage des poubelles et des conteneurs pour éviter des problèmes d'encombrement des trottoirs.	Les thèmes soulevés ne concernent pas la présente modification de PLU mais il est précisé que : 1-la ville intervient sur la transition énergétique et cela pourra faire l'objet d'une prochaine évolution du PLU. La RE 2020 va également l'aider sur le sujet. 2- La politique de la ville est d'intégrer des logements aidés dans des programmes mixtes en centre-ville à proximité des commodités. 3- la modification de PLU prévoit une modification réglementaire pour les aires de retournement des véhicules d'ordures ménagères sur des voies à 30m au lieu de 50m. La ville travaille également en collaboration avec le SIVOM pour une constante évolution du sujet du ramassage des poubelles.
Obs 73				X	X	X	ASSOCIATION VIVRE A VILLECRESNES, Christiane BESOMBES a déposé 22 un texte de deux pages qui porte sur les graves atteintes à l'environnement. Notamment : - la destruction des arbres sur des terrains publics et privés, Elle demande que la commune encourage la protection des arbres par des mesures financières - que les haies détruites par les habitants redeviennent naturelles constituées de variétés hospitalières pour les insectes et les oiseaux - que de trop nombreuses autorisations d'abattages d'arbres ont été autorisées dans les mandats successifs. (Des chênes tri centenaires, 42 tilleuls d'alignement, bicentenaires 2 grands tilleuls en centre-ville, les haies de lauriers le long de la RN , ce qui a entraîné la diminution de la fréquentation des piétons et cyclistes, et provoqué l'apparition de tags sur les murs du château. L'entrée de la ville est devenue « indigne ». L'association propose que soient replantées de nouvelles plantations pour les masquer. L'association se félicite qu'une place plus importante soit donnée à la trame verte et bleue. Elle demande un lien entre l'arc boisé et la vallée du réveillon. Elle demande que soient interdits la	Divers points qui ne concernent pas directement le PLU ou les points du projet de modification. Des évolutions réglementaires sont apportées dans la présente modification concernant la petite faune, (article 11) notamment l'aménagement des clôtures La commune prend en compte les différentes remarques d'ordre environnementales et travaille en collaboration avec le Syage pour améliorer nos dispositifs. Cette remarque ne remet pas en cause la globalité de la modification.

										construction de murs de clôture le long du cours d'eau. Les haies naturelles existantes (ronces, houx, prunelliers, églantiers, aubépines) sont fréquentés par une faune sauvage précieuse (oiseux, mammifères, musaraignes, hérissons, reptiles, lézards) qui permettent à une petite faune de se nourrir et de se déplacer., Elle émet des réserves sur la construction d'un bâtiment scolaire en centre-ville, et sur l'imperméabilisation des sols des terrains privés qui ne respectent pas la réglementation et provoquent le ruissellement.	
a			X	X	X	X	X	X	X	Mme Y VIGOREUX, signale qu'elle dépose un courrier de son avocat (14 pages) et 35 pages de pièces jointes. Soit un document de 49 pages agrafé dans le registre aux pages 13 et 14 « je suis d'accord avec les arguments et les demandes contenus dans la lettre de mon avocat. Je vous précise que je m'oppose au projet de modification N° 4 du PLU de Villecresnes qui tente de modifier le zonage de mes parcelles AR1, AR2, AR3, AR4, AR6 situées allées royale de zone 1AU actuelle (à urbaniser) à zone agricole AC et naturelle (N) avec emplacement réservé. Il y a plusieurs incohérences dans ce projet de modification N°4 du PLU. Mon terrain cadastré AR1,2,3,4,6, est déjà très artificialisé, n'a jamais été inondé est bordé par l'allée royale qui est une route goudronnée équipée de tous les réseaux et est située en face d'une zone Uda construite de pavillons. Je demande : - de ne pas augmenter la surface du corridor écologique existant de 23 m de large et de classer l'emprise correspondante en zone ?(A ?) sans emplacement réservé -de classer le surplus de la parcelle AR1X ainsi que la route privée et le surplus de la partie ouest de la parcelle AR4 située entre la route privée et le corridor - de classer en zone UD Q les parcelles AR3, AR6 et la partie de la parcelle AR4 située à l'Est de la route privée (située entre la route privée et la parcelle AR6) -ou minimum de maintenir le classement en zone 1AU du terrain ». NOTA LES DIFFERENTS MEMOIRES DEPOSES PAR LES AVOCATS SONT REGROUPEES EN PIECE JOINTES DANS LA RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	Voir réponse développée ci-dessous aux pièces jointes des cabinets d'avocats.
Obs 75	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Eléments de réponse sur les différents points : 1/ Le projet de modification ne touche pas aux zones Aa et Ab 2/ la surface de pleine terre est cohérente au regard des besoins de cette zone	

										2) les abords de la RN19 : reprend l'idée de remplacer la zone artisanale par une zone d'activité de bureaux. Demande également d'augmenter la surface de pleine terre en raison de la pente. 3) zone Nhb : approuve 4) demande de porter la zone Non aedificandi à 20m à 25m de part et d'autre du Réveillon car la rivière a débordé au-delà de la zone cartographie ; l'argument est d celui de l'urbanisation importante des communes située à l'amont de Villecresnes 5) demande de monter le seuil d'obligation de réalisation des logements sociaux (logements). L'argument (oral) est d'éviter la réalisation de petites opérations. 6) Gestion des déchets : estime que l'article 4 n'est pas clair ; afin d'éviter les dépôts sauvages il demande que les conteneurs enterrés ne soient pas accessibles directement depuis la voie publique 7) propose les simplifications de rédaction du règlement: - Marge de recul de 8m mini en fond de parcelle -marge recul de 4 mini sur une des limites séparatives, et de 1m sur les autres -s'il est demandé un retrait sur l'une des limites séparatives il n'y a pas d'obligation de venir accoler le bâtiment sur l'autre limite séparative - art 11 : demande d'interdire la couleur noire pour les tuiles et les menuiseries (préconise la couleur rouge/ brune de l'architecture briarde) ainsi que le dessin de modénature sur les pignons pour l'embellissement de la ville. Remplacer les descentes bitumées par des revêtements perméables avec bande de roulement.	4/ La zone non aedificandi fixée le long du Réveillon l'a été de manière à constituer une cohérence avec des dispositifs similaires sur les communes voisines (Yerres) 5/ Pas de volonté de revoir le seuil mis en place 6/ Cette disposition vise justement à prévoir les espaces de stockage sur les propriétés et non sur l'espace public. 7/ Le règlement sera ajusté pour mieux différencier les choses Divers autres points sont évoqués mais ils ne font pas forcément l'objet de la modification. Un cahier des charges architecturales est en cours. Il y a une sensibilité de la commune sur le sujet et des préconisations sont données sur les dossiers.
Obs 76									X	M Denis VIGOUREUX et Mme Françoise VIGOUREUX, agissant pour Mme Christine VIGOUREUX et Mme Christiane VIGOUREUX remet ce jour les doléances ci après avancées : à savoir les observations portées par cabinet Cloix Mendès -Gil et signé par maître Karine DESTARAC. Soit un document de 9 pages agrafé en page 17 du registre n°1 NOTA LES DIFFERENTS COURRIERS DEPOSES PAR LES AVOCATS SONT REGROUPEES EN PIECE JOINTES DANS LA RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
Obs 77									X	M Carles BUSCOZ : dépose un courrier juridique rédigé par maîtres Collart et maître Vally, soit 8 pages agrafées sur le registre N°1. NOTA LES DIFFERENTS COURRIERS DEPOSES PAR LES AVOCATS SONT REGROUPEES EN PIECE JOINTES DANS LA RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
Obs 78									X	M GOUIDER : indique : « je ne souhaite pas les modifications par rapport au projet du nouveau PLU car je souhaite implanter un siège du groupement de mes entreprises ainsi qu'un entrepôt de stockage. Mon projet aide à développer la ville et des postes de travail étaient à pourvoir. il estime abusif le refus de pc donné par la commune	Les remarques ne concernent pas la présente modification. Il est à noter que le siège de cette entreprise est déjà implanté en zone UX avec accès sur la N 19

[illegible]

Les 84 observations se répartissent comme suit :

- **14, sur les secteurs Rn19/ Nhb, berges du Réveillon,**
- **53, sur l'allée royale et la zone 1AU,**
- **6, sur l'emplacement réservé,**
- **22, sont des propositions et/ ou suggestions,**
- **38, signalent des problèmes notamment de circulation,**
- **31, donnent un avis favorable sur le projet de modification**
- **25, donnent un avis défavorable sur le projet de modification**
- **15, n'expriment pas d'avis favorable ou défavorable**

Nota : trois remarques sur les observations du public

- 1 Le décompte des observations du public peut être pondéré du fait qu'elles expriment plusieurs opinions à la fois sur la modification du PLU allée royale (31 sur 53 exprimés soit 58%) par exemple, mais refusent en même temps la construction d'un équipement public. Le commissaire enquêteur a tenu compte de la priorité qui était donné clairement sur l'un ou l'autre des arguments, et indique par ailleurs que des personnes se sont exprimées plusieurs fois.
- 2 Les observations sur les difficultés de circulation des piétons et des voitures sont constantes dans nombres de remarque du public. Au point que la gestion de l'espace public apparait comme le point prioritaire des préoccupations des habitants de Villecresnes
- 3 Les principaux souhaits expriment la demande de préserver la pleine terre dans les constructions des logements.

**3.1.5. OBSERVATIONS ECRITES DES AVOCATS ET CABINETS
JURIDIQUES déposées par courriel, lettre AR, et en main propre qui
sont annexées au registre d'enquête N°1**

**1) Maître Vincent SENEJEAN, avocat à la cour, pour Mme Vigoureux/
commune de Villecresnes – GPSEA (Pièce jointe N°14)**

N/Réf : N°2021-0641 (courrier de 14 pages + croquis, et 7 annexées en 16 pages recto /verso)

Date : 03 décembre 2021

Lettre/ AR

Objet : Observations sur le projet de modification N° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Villecresnes

Ce courrier concerne les parcelles AR1,2,3,4,6. et une Unité foncière de 3, 87ha.

Parcelles jamais inondées. Utilisées partiellement pour une activité de commerce de fleurs 'AR1,2,4 entre la route goudronnée et le corridor écologique de 23m.

Classé en friche au PADD qui avait identifié un besoin de 50 à 60 logements/an pour la commune et faisait de ce secteur une zone à vocation résidentielle sous forme d'opération d'ensemble.

La commissaire enquêteur (EP, 2015 -Mme Bourdoucle) s'était opposée à une réduction de la constructibilité de 25% à 5% en raison de cette vocation

Le projet de PLU divise la zone en 4 secteurs :

- extension du corridor écologique de 23 à 50m
- Création d'une zone agricole AC
- création d'une zone naturelle Nc pour implanter un cimetière paysager
- réduction de la zone 1AU pour réaliser des logements et un équipement scolaire V/S gymnase avec un emplacement réservé

Me Senejean doute de la légalité du projet, et estime :

Que tout changement des orientations du PADD doit donner lieu à une procédure de révision (art L 153-31), le secteur de l'allée royale était identifié comme le pôle majeur de développement en matière de logement et d'activité et le nouveau classement est en zone agricole et naturelle.

Que le dossier d'enquête n'est accompagné d'aucune analyse des besoins en logement et donc de justification de la comptabilité des projets avec ces besoins et que la carence en logements sociaux a donné lieu à une amende à payer par la commune. Il estime que la règle des 30% de logement sociaux imposée pour tout projet de plus de 5 logements soit en mesure de répondre aux besoins. Et que le secteur de l'allée royale le permettrait.

Que les parcelles AR1,2,3,4,6 ne sont pas concernées par un risque d'inondation.

Qu'une jurisprudence a récemment annulé le classement en zone naturelle d'une parcelle traversée par une route goudronnée et ne présentant aucun intérêt faunistique particulier ; et aussi que « le classement en zone inconstructible de terrains entourés de construction, ou déjà construits était illégal »

Que l'extension du corridor écologique à 50m doit être estimée au regard de la nature artificialisée du sol et de l'activité économique qui s'y trouve et qui est conforme au PADD. Et que la largeur de 23 m est déjà compatible avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Me Senejean souhaite limiter le corridor à 9,5 m pour préserver les bâtiments de l'entreprise familiale en tenant compte du chemin rural existant de 5m en limite communale.

Qu'il n'y a aucune activité agricole ni maraîchère sur les parcelles AR 3, 6 et 4 (partiellement) et il cite un arrêt de conseil d'Etat sur la nécessité d'appuyer un classement en zone A sur une analyse globale de la vocation du secteur. « Le classement en zone agricole ne se justifie donc aucunement ».

Que le classement en zone NC d'un secteur qui comporte des bâtiments et sur lequel il est prévu de construire un équipement de cimetière paysager impliquera une certaine artificialisation sur un espace de dimension réduite.

En **conclusion** le courrier demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable au doublement de la largeur du corridor, à la création d'une zone AC et d'une zone NC et à la réduction de la surface de la zone 1AU.

Il demande :

- de garder l'emprise du corridor à 23m et de la classer en zone Aa.
- de classer AR 1 et une partie de AR4 en zone UXa,
- de classer en Uda AR3, AR6 et une partie de AR4
- **A minima de maintenir le classement en zone 1AU du secteur (p14)**

En pj :

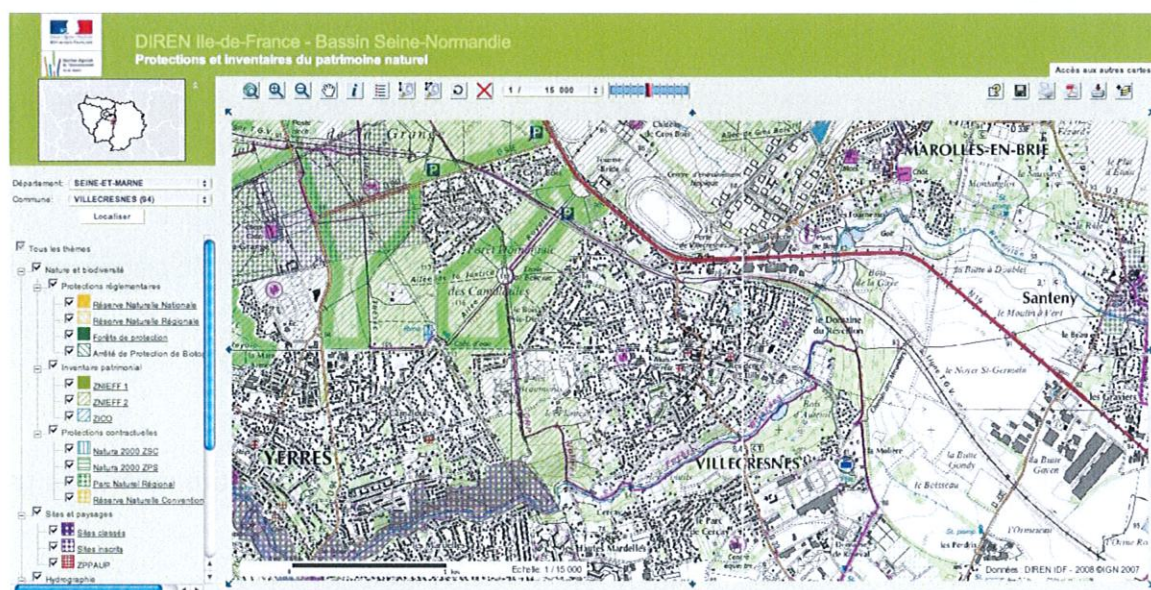
- Courrier de la lyonnaise des eaux (3/10 /2000),
- Courrier d'EDF /GDF (25/02/1998)
- Courrier SIARVSG (26 03 2016)
- Extrait de l'avis motivé du commissaire enquêteur (16/11/2015)

Commentaires de la Commune en accord avec GPSEA :

Rappel général : Le périmètre concerné par les changements de zonages correspond à une ancienne exploitation agricole (horticulture : culture de fleurs sous serres). Contrairement à ce qui est déclaré le site ne comprend aujourd'hui que des serres (certaines détruites) et des bâtiments et ouvrages d'exploitation ou liés à celle-ci (« logement de fonction ») (certains désaffectés).



Par ailleurs, ce site est en ZNIEFF :



Si les activités horticoles ont cessé avant de reprendre il y quelques années dans la partie la plus à l'Ouest côté Yerres, les terrains n'ont jamais perdu leur affectation agricole. La question de la démonstration de leur valeur ne se pose donc pas.

Il s'agit, dans le cadre de la modification du PLU de faire coïncider la destination réglementaire des sols avec leur affectation. Il s'agit également d'assurer la pérennité des activités horticoles (horticoles et non pas « commerciales » contrairement à ce qui est prétendu) qui ont repris récemment et de répondre à des besoins en matière de maraichage (cultures sous serres également) et de circuits courts.

Si une partie des ouvrages d'exploitation est concernée par l'élargissement du corridor écologique (situé en Znief et servant de liaison entre deux zones boisées), le reliquat, désormais en zone AC, est suffisamment important pour remédier à cet inconvénient. Le futur règlement permet de réaliser des constructions et ouvrages en relation avec l'activité agricole alors que le règlement de la zone d'urbanisation future le prohibait...

Ce classement ne relève évidemment pas d'une procédure de révision. L'objectif de production de logements fixé par le PADD en 2012 à horizon 2020 a été rempli sans qu'il ait été nécessaire de mobiliser des terrains qui avaient été classés en zone d'urbanisation future stricte. La présente modification ne fait qu'en prendre acte. A cet égard, les riverains semblent commettre une confusion entre les orientations (objectifs à atteindre) du PADD (production de logements) et les moyens pour y parvenir (foncier identifié).

Et quant à la question des logements sociaux, elle n'était pas inscrite dans le PADD, ce qui rend les critiques inopérantes. Mais il faut préciser que la présente modification vise à apporter une réponse immédiate aux obligations légales qui pèsent sur la commune en imposant un quota de 30% sur tout le territoire communal.

2) Maître Vincent SENEJEAN, avocat à la cour, pour Indivision Morel-Vigoureux/ commune de Villecresnes – GPSEA, (Pièce jointe N° 15)

N/Réf : N°2021-06442 (courrier de 14 pages + croquis, et 7 annexes en 16 pages recto /verso)

Lettre A/R

Date : 3 décembre 2021

Objet : Observations sur le projet de modification N° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Villecresnes.

Me Vincent Senejean intervient pour : Mme Françoise Vigoureux épouse Morel ; Monsieur Etienne Vigoureux représenté par son fils Emerson Vigoureux.

Le courrier concerne la parcelle AR 10 (8239m²) et AR 198 (931m²). Ces parcelles sont entourées au nord et à l'est, par un quartier résidentiel classé ('Uda,) au sud par des terrains classé (Ux) contenant une maison de retraite et un bâtiment à usage d'activités et à l'Ouest à des terrains en friches accolés à une zone construite sur le territoire de la commune de Yerres.

Rappelle la vocation de friche économique à réaffecter à l'urbanisation ainsi que l'avis du CE de la précédente enquête publique. Cet avis estimant trop faible l'emprise au sol proposées pour ce secteur (5%) et avait préconisé 25% pour répondre une zone

« à vocation résidentielle » destinée à une urbanisation future (p4 et 5 du courrier). Le secteur étant équipé à sa périphérie et susceptible de faire l'objet d'opérations d'ensembles : lotissement ou opération groupée.

Me Senejean estime que le projet de modification N°4 du PLU s'inscrit à rebours du plan d'urbanisme en procédant à une division de la zone en plusieurs espaces distincts : une zone AC à la place d'une zone 1AU, une zone NC afin d'implanter un cimetière paysager.

Il conteste ce projet de modification et le qualifie « d'illégal ». Et appuie son argumentation sur les articles L.158-8 et L.101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme, d'une part sur l'article L.153-31 sur les moyens de procédure retenu pour changer l'orientation du PADD, et sur un arrêt de conseil d'Etat pour apprécier la cohérence du règlement du PLU au regard du PADD. (CE, 30/ 05/ 2018 N° 408068). (...)

Il rappelle que le PADD cite expressément parmi les moyens de parvenir (répondre *aux besoins en logements*) le fait de mener dans le cadre du PLU les études de préféabilité pour le centre-ville et les anciennes serres avec un programme de 50 logements sur 6ha). Or le projet de modification N°4 bouleverse ces orientations en créant une zone agricole ainsi qu'une zone naturelle sur la quasi-totalité du secteur de l'allée royale.

Il souligne que le rapport de présentation instaure une zone naturelle pour la création d'un cimetière paysager encadrant la constructibilité (10% de l'emprise au sol, 7m de hauteur à l'égout pour les équipements nécessaires). Me Senejean conteste ce classement en zone naturelle, car elle comporte d'anciennes serres ainsi qu'un bâtiment sur la parcelle 199, et que sa dimension est très réduite. Il conteste également l'implantation d'un cimetière paysager qui ne peut être compatible avec le classement en zone naturelle.

En conclusion il demande au commissaire enquêteur :

- d'émettre un avis défavorable sur la création d'une zone NC destinée à la création d'un cimetière paysager, et de réduire la zone 1AU à une fraction résiduelle.
- et de classer les parcelles AR10 et AR 198 en zone constructible (Uda ou Ux), et a minima ; de maintenir le classement en zone 1AU du secteur.

En pj :

- Extrait PLU 2012 et avis motivé du commissaire enquêteur 16/11/ 2016.
- Extraits de la presse locale (7 feuillets)

Commentaires de la commune en accord avec GPSEA:

A l'exception d'un ancien logement d'exploitation (au Nord le long de l'allée Royale) et de serres agricoles désaffectés ou disparues, les terrains dont il est question, qui faisaient partie intégrante de l'exploitation agricole (horticulture), sont désormais revenus à l'état naturel. Recouverts de végétation, ils accueillent

des chevaux. La partie Sud est classée en zone Ux (d'activité). La présente modification ne remet pas en cause ce classement en Ux.

L'objet de la modification vise à créer une liaison verte et paysagée entre les zones urbanisées à l'Est et les espaces boisés limitrophes de la commune d'Yerres (zone Nc). Un tel classement ne remet pas en cause le PADD (dont on rappelle que les objectifs 2012-2020 ont été largement remplis).

Par ailleurs un classement en zone Nc n'est pas en soi incompatible avec toute forme d'occupation du sol et n'exclut donc pas la création à terme d'un cimetière paysager.

L'argument tire de la dévalorisation du foncier n'est pas pertinent : le terrain n'était pas en zone constructible mais en zone d'urbanisation future soumise à des contraintes strictes.

L'ancien logement désaffecté au Nord pourra, le cas échéant, bénéficier des règles applicables aux constructions existantes, règles qui ne sont pas moins défavorables que celles applicables aux constructions isolées de l'actuelle zone d'urbanisation future.

3) Cabinet CLOIX, MENDES-GIL- Maître Karine Destarac, avocate
(Pièce jointe N°16)

Affaire Vigoureux/commune de Villecresnes

N/Réf : 21.02310/KDE/ EGO (*courrier de 9 pages + croquis*)

Lettre A/R

Date : 09 décembre 2021

Objet : Demande de déclassement de parcelles dans le PLU en cours de modification en zone NC allée royale 94400 Villecresnes.

Me Karine Destarac intervient pour Monsieur Denis vigoureux, Mesdames Christine Vigoureux, et Christiane Vigoureux concernant la parcelle AR 118 et une partie de la parcelle AR 161 et AR294 classées dans le projet de modification du PLU en zone Nc, allée royale et une partie en zone 1 AU (superficie 15700m²).

La commune a élaboré un projet de classement en faisant une distinction entre les parties construites pouvant être classées en zone 1aU à urbaniser et les parties non construites devant être classées en zone Nc.

Le découpage retenu est erroné car il classe en zone naturelle la parcelle AR118 et une partie des parcelles AR 161 et AR 294 qui sont bâtie et qui jouxtent les parcelles IAU également bâtie et également identique. en effet les bâtiments ne sauraient être coupés en deux.

Ce découpage est artificiel, il ne suit pas les limites des emprises bâties implantées en zone 1AU. Ainsi en réduisant le périmètre sans y intégrer toutes les emprises déjà urbanisée et donc les serres dans leur totalité le projet de modification commet une erreur.

La parcelle AR 118 et une partie de AR161 et AR294 ont des caractéristiques strictement similaires aux parcelles situées en zone IAU. Ces parcelles sont composées de bâties indissociables des structures bâties situées en zone 1AU. Elles n'ont aucun caractère naturel.

L'avocat s'étonne de la justification du classement en zone Nc, la circonstance que la commune souhaite réaliser un cimetière ne peut justifier un tel classement sauf à vouloir spolier les propriétaires à un prix de terrain naturel sont illégaux.

Or les changements de règles d'urbanisme adoptés dans le but de diminuer les prix des terrains pour une future expropriation sont illégaux.

Il rappelle que le PADD prévoit que les parcelles AR118 AR 161, et AR 294 constituent une friche économique à réaffecter et une réaffectation des anciennes serres (allées royale) pour mener une action foncière.

Le PADD prévoit de mener dans le cadre du PLU les études de préféabilité pour le centre-ville et les anciennes serres (avec un programme de 250 logements/ 6ha) pour définir des orientations d'aménagement.

Or le changement des orientations prévues par le projet de développement durable ne peut se faire que dans le cadre d'une révision en application de l'article L153 -31 du code de l'urbanisme, et non par recours à la procédure de modification, en zone1AU.

Dans le projet de modification du PLU il n'est pas possible de connaître la superficie exacte, la nature (équipement sportif ou école) et la position de l'emplacement réservé A, ni dans le règlement ni dans un document graphique le courrier explique que la superficie de l'emplacement réservé de 3000m² sur une superficie de 10000m². Or l'emplacement réservé sur la totalité pour n'y réaliser qu'un équipement public sans aucun logement viendrait à l'encontre des objectifs du PADD pour la zone 1AU

C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'emplacement réservé destiné à des équipements publics ou sa modification afin d'être compatible avec les objectifs du PADD ;

En conclusion, le courrier demande :

- le maintien en zone 1AU des parcelles AR 11 161,294
- la modification de l'OAP dans le PLU en cours de modification pour tenir compte du classement des parcelles AR 118,161,294 en zone1AU et en supprimant la mention cimetière paysager sur ces parcelles en cours de modification.

La suppression de l'emplacement réservé destiné à un équipement public sportif ou scolaire dans les documents graphiques et dans l'OAP, et le cas échéant sa

modification au regard des objectifs du PADD de mener une action foncière sur les anciennes serres.

Commentaires de la commune en accord avec GPSEA :

Voir réponses ci-dessus.

Par ailleurs, il est constant que les limites de zone n'ont pas à suivre le contour des constructions existantes, au demeurant d'anciennes serres désaffectées, voire disparues.

La modification maintient en zone d'urbanisation future la partie du site la plus à l'Est, limitrophe de la zone déjà urbanisée. Seule une surface de 3.000m2 est réservée à un futur équipement sportif ou scolaire dans un quartier qui est en carence.

4) Cabinet FIDAL- Maître Violaine Vally, Maître Guillaume Collart, Maître Olivier Hainault (Pièce jointe N° 17)

Affaire : Buscoz/ commune de Villecresnes

N/Réf : W/GC/213763 (*courrier de 8 pages*)

Lettre A/R : 1A 19104144954

Date : 9 décembre 2021

Objet : courrier juridique- Enquête publique - Contestation du classement en zone agricole et zone naturelle des parcelles appartenant à M Buscoz dans le cadre de la modification du PLU de Villecresnes.

Le cabinet FIDAI intervient pour Monsieur Carles Buscoz concerné par les parcelles AR184,187,235,236,237,295,241,240,239,297,118, classées 1AU au PLU actuel et que la modification du PLU N°4 prévoit de classer en AC et Nc.

Le cabinet d'avocat pointe :

a) Une erreur de droit

Le classement en zone agricole – secteur AC, et en zone naturelle Nc apparaît incohérent au regard des objectifs du PADD déterminés par la commune. A savoir améliorer les équilibres économiques du centre-ville permettant un développement global équilibré comportant des objectifs de mixité de diversité de l'habitat et une densité raisonnée ; et réaffecter les anciennes serres allées royales -en valorisant le cœur de ville sans pour autant négliger les lieux de centralité existant ou à créer dans d'autres quartiers.

b) Une erreur manifeste d'appréciation

Si la délimitation de chaque zone relève du pouvoir discrétionnaire des auteurs du PLU, cette dernière peut être censurée par le juge administratif dans le cas où l'administration a commis (CA Bordeaux 15/10/2019 n°18BX02297).

Le cabinet estime que le classement envisagé par la commune de Villecresnes est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. S'agissant du classement en zone AC, les parcelles de monsieur Buscoz sont majoritairement non construites. Ses parcelles sont entourées au nord et à l'Est par des secteurs fortement urbanisés. De la même manière au sud des parcelles on c dénombre la présence de constructions notamment un foyer d'accueil médicalisé et un service médico -social pour de jeunes adultes handicapés. Les parcelles de monsieur Buscoz au sein d'un secteur urbanisé de la commune, et elles sont parfaitement desservies par l'ensemble des réseaux publics. Enfin, il convient de préciser que les serres présentent sur le terrain n'existent plus. Il n'y a donc aucune activité agricole sur ces terrains et ces derniers ne présentent pas les caractéristiques nécessaires à l'exercice d'une activité de cette nature. **Par ailleurs le courrier précise qu'aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle en zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée (Cf citation CA Marseille, 04/02/2021).**

Par ailleurs s'agissant du classement en zone Nc le courrier s'étonne ; car la parcelle AR 118 supporte une construction à usage d'habitation, et l'OAP modifiée entend créer un cimetière paysager sur cette parcelle, la réalisation de ce projet est incompatible avec la présence d'habitation.

En conséquence, le classement en zone agricole- secteur Ac et en zone naturelle - secteur Nc, apparaît entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En conclusion le courrier demande au commissaire enquêteur de se prononcer sur les observations présentées par Mr Buscoz et formuler un avis défavorable quant à la modification des parcelles précitées.

Commentaires de la commune en accord avec GPSEA :

Voir commentaires ci-dessus. Les objectifs du PADD à horizon 2020 ont été menés à bien. Dans le secteur de l'allée royale la modification est uniquement destinée à créer une destination réglementaire des sols conforme à leur affectation d'origine (AC), de créer une liaison paysagère (Nc) et de prévoir de futurs équipements publics tout en maintenant un secteur d'urbanisation future dans la partie directement limitrophe de la zone urbanisée.

5) Mme Laure JACQUEZ DUBOIS (experte juridique)

Affaire : juriste sollicitée par la mairie de Villecresnes

N/Réf : non indiquée (une page)

Date : 22 novembre 2021

Objet : projet de modification du PLU de Villecresnes. Réduction de la Zone AU-éléments susceptibles d'être adressés au commissaire enquêteur et annexé au dossier d'approbation de la modification du PLU

Lors de l'approbation de son plan local d'urbanisme, la commune de Villecresnes s'était fixée pour objectif d'organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuels ou futurs.

Il s'agit de l'objectif n°3 du Projet d'aménagement et développement durable. Comme le précise le Rapport de présentation, l'objectif de réceptivité, sur la période 2012-2020 était de 950 logements, dont 200 environ dans le secteur de l'allée royale (zone AU).

Le bilan des permis de construire exécutés et/ou délivrés sur la période 2012/2021 révèle que ce sont 992 logements qui ont été créés ou qui sont en cours de construction, dont 422 logements individuels et 570 logements collectifs.

Aussi, l'objectif de développement maîtrisé de l'urbanisation fixé par le PADD a-t-il été à ce jour rempli, sachant en outre que des projets en cours, essentiellement en centre-ville, permettent d'envisager la création prochaine de 300 nouveaux logements supplémentaires.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente modification. Celle-ci a pour objet de réduire le périmètre de la zone d'urbanisation future, qui ne s'est pas avérée nécessaire ou utile à la réalisation de l'objectif de production de logements fixé en 2012.

Enfin, il sera rappelé que ces terrains classés en zone AU, étaient initialement à usage agricole et que leur affectation n'a pas changé depuis.

3.1.6. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur laisse la commune répondre aux observations précédentes. L'examen complémentaire du dossier, les observations du public, les courriers juridiques et des avis des personnes publiques associées ont suscités les questions suivantes de la part du commissaire enquêteur :

Question N°1 : les berges du Réveillon

La mairie peut-elle expliquer les raisons du choix des 20 mètres de zone non aedificandi de part et d'autre du Réveillon et non pas de 25 m comme le suggère M

Loïc Mine dans son observation ? La commune peut-elle préciser le lien entre le choix fait et la limite des inondations par débordement qu'elle a observé récemment. La limite des berges est évolutive ; serait-il judicieux de dessiner un axe au milieu du réveillon à partir duquel serait mesuré la limite non aedificandi retenue ?

Le GPSEA a-t-il programmé l'étude d'un PPRi en liaison avec les communes situées en amont de Villecresnes ?

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

En attendant la mise en place d'un PPRi, la ville a souhaité prendre une disposition permettant de renforcer la préservation du Réveillon et de ses berges, mais aussi de limiter les risques pour les riverains. La mise en place d'une zone non constructible de 20 mètres de part et d'autre des berges de ce cours d'eau a été définie par souci de cohérence et de continuité avec des dispositifs similaires sur des communes voisines à l'image de la commune de Yerres. Le choix de prendre les berges comme point de référence a été fait dans un souci de faciliter le calcul et la bonne application de cette protection. Il convient de rappeler que la mise en place de ce dispositif, dans sa forme actuelle, a fait l'objet d'un avis favorable du SYAGE.

Concernant le PPRi, la ville et le Territoire de GPSEA sont favorables à la mise en place d'un tel document. Toutefois un tel plan de prévention des risques ne relève ni de la compétence des villes ni de celle des Territoires mais de l'Etat.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse est satisfaisante. Toutefois il serait judicieux comme le demande le Syage de reporter sur un plan la superposition de la zone des 20m avec l'emprise de la limite atteinte par les plus hautes eaux lors de la dernière inondation du Réveillon en 2016. Ce qui permettrait au public d'apprécier concrètement le risque.

Question N°2 : le secteur de la RN 19,

La commune a instauré à l'occasion de la modification du PLU un sous-secteur réservé aux activités artisanales à proximité de la RN19. Ce dispositif inquiète les lotissements riverains de cette future zone ; quelle mesure de protection vis-à-vis des nuisances peuvent-elles être prise dans la modification du PLU pour favoriser un voisinage calme ? Le traitement des transitions de voisinages fait-il partie des objectifs de l'étude que la mairie va lancer pour la requalification de cet axe ?

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

Le dispositif réglementaire mis en place sur ce secteur dans le cadre de la modification du PLU permet de mieux garantir la préservation et le traitement paysager à la fois des espaces situés en bordure de voie (retrait de 8 mètres imposé qui doit être traité en espace vert planté et paysagé) mais également en

frange de la zone N correspondant à la Tégéval (instauration d'une zone non aedificandi de 10 mètres qui doit être conservée en pleine terre et traitée en espace paysagé).

Toutefois, la ville et GPSEA vont travailler à compléter encore ces dispositions et notamment pour limiter les nuisances vis-à-vis des lotissements riverains de la zone UXa, via par exemple la mise en place d'un dispositif obligeant à la réalisation d'un écran végétal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse confirme qu'une étude plus fine est en cours portant sur la coexistence d'une zone pavillonnaire avec une zone artisanale. Elle évoque la réalisation d'un écran végétal ; l'étude elle aura à cœur d'en préciser les contraintes dimensionnelles et de mises en œuvre.

Question N°3 : la Zone Nhb

Quel est l'historique des raisons qui ont conduit la commune à interdire toute nouvelle construction principale à destination d'habitation dans la zone Nhb ?

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

Cette zone est une zone naturelle sur laquelle des constructions isolées sont implantées. C'est pour cette raison qu'elle a fait l'objet, dans la continuité des précédents PLU et POS, d'un classement en zone N au sein de l'actuel PLU comme cela est rappelé dans le rapport de présentation (cf. extrait suivant de la page 84 du rapport de présentation de l'actuel PLU : « Le secteur Nh est affecté aux constructions isolées implantées de manière diffuse dans les espaces agricoles ou naturels. »). Néanmoins, l'actuel règlement permet une constructibilité peu compatible avec le caractère naturel de la zone. La volonté étant de ne pas aggraver la situation actuelle, le choix a été fait, conformément à ce qui est prévu par le Code de l'urbanisme en zone naturelle N (art. L.151-12 du CU), de reconnaître les constructions existantes et de n'autoriser plus que des aménagements ou extensions de ces constructions.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse exprime la continuité de la volonté de la commune.

Question N°4 : concernant le programme de Logements sociaux

Quelle a été la demande de l'Etat (loi ALUR) en matière de pourcentage de logement sociaux à réaliser sur la commune de Villecresnes ?

La commune a instauré une obligation de réaliser 30 % de logement sociaux pour les opérations supérieures à 5 logements. L'objectif est de répondre à la carence de

logement sociaux constatée. Combien manquait-il de logements sociaux lors du constat, combien ont-ils été réalisés depuis et combien seront réalisé/an dans le cadre de ce dispositif dans les trois ans qui viennent ? Cette réponse viendra compléter la note juridique de Mme Jacquet Dubois sur les logements réalisés. Cette note viendra compléter et commenter le tableau transmis au CE.

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

Le constat de carence en matière de logements aidés a été fait le 1^{er} janvier 2021. Il a été constaté que 577 logements sociaux étaient créés sur l'ensemble de la commune soit 13.3%.

L'objectif triennal fixé par la Préfecture est de réaliser 250 logements. Pendant ces 3 ans les déclarations d'intentions d'aliéner sont transmises chaque semaine à la Préfecture. A ce jour, 160 logements aidés sont prévus dans les projets de logements collectifs et la ville s'efforce de continuer en ce sens pour sortir de la situation de carence. Elle travaille notamment en étroite collaboration avec les services de la DRIHL Ile de France, notamment sur des petites opérations et réhabilitation ou encore sur de la veille foncière.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse permet d'éclairer par des informations chiffrées une situation de carence en logement sociaux qui n'était pas directement explicitée dans le dossier soumis à l'enquête publique alors que la mairie lie le programme des logements réalisés pour argumenter de la modification de la zone 1AU. Il est à noter une très forte augmentation des logements sociaux, mais le lien avec la zone 1 AU n'est pas directement évoqué dans cette réponse.

Question N°5 : la concertation préalable du PLU

Des réunions de concertations ont-elles été organisées dans les quartiers concernés avant le lancement de l'enquête publique portant sur la modification N° 4 du PLU ?

Réponses de GPSEA en accord avec la commune :

Conformément à ce qui est prévu par le Code de l'urbanisme (Art. L.103-2 du CU), et contrairement à une procédure d'élaboration ou de révision de PLU, il n'y a aucune obligation de concertation préalable pour une procédure de modification de PLU. Toutefois, il convient de rappeler que les personnes qui en ont fait la demande, ont été reçues par la ville que ce soit préalablement ou en parallèle de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse est satisfaisante sur le plan formel, mais vu l'ambition de l'aménagement sur le secteur 1AU et la mobilisation très forte du public qu'elle a suscité, le commissaire enquêteur ne peut que constater que ce secteur

stratégique, aurait mérité une véritable étude préalable d'aménagement concerté de la part des pouvoirs publics.

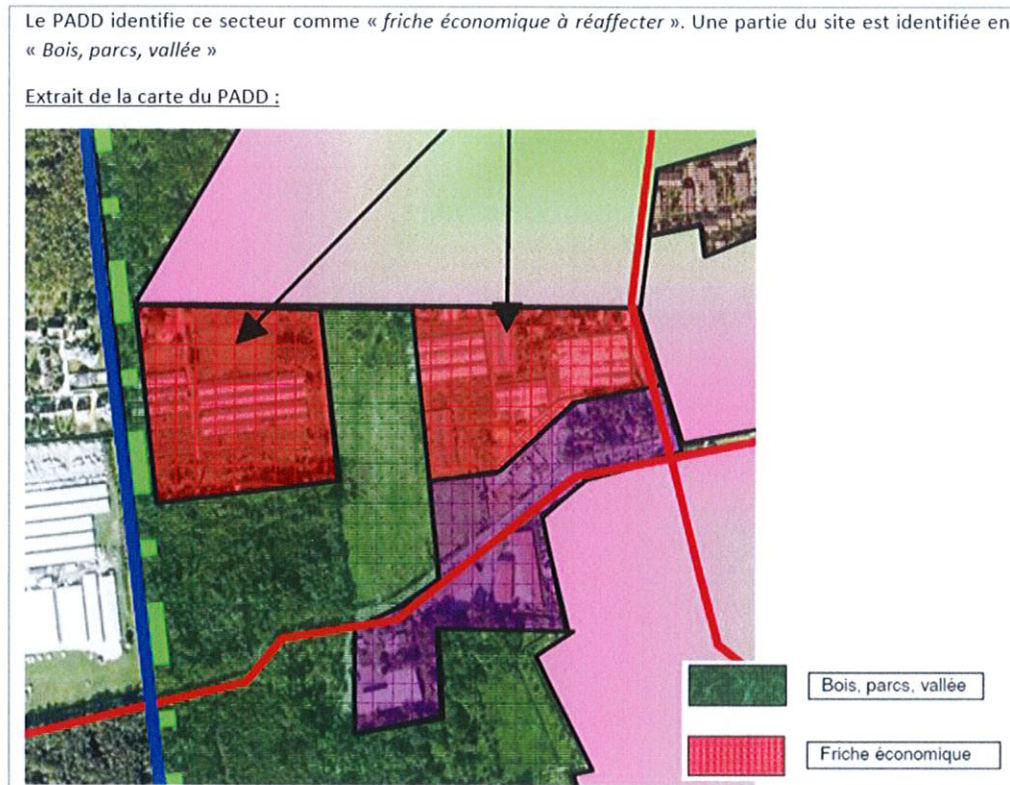
Question N°6 : secteur allée royale - choix de procédure

Le changement de zonage du secteur - allée royale - a suscité de nombreuses observations de la part du public et des questions sont en suspens comme en attestent les courriers des 4 avocats contestants ce changement de zonage ? Comment justifier le choix de procédure de modification alors que le changement d'orientation du PLU demande une procédure de révision cf. Art L153-31 du code de l'urbanisme.

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

La procédure de modification de PLU, conformément aux articles L153-36 et L.153-41 du CU permet, à l'exception des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du CU, de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de diminuer des possibilités de construire ou en encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Cette procédure ne permet pas, en effet, de « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) » (extrait de l'art. L.153-31 du CU). Or, la modification ne touche en rien au PADD. Elle se contente d'un ajustement réglementaire et de zonage en cohérence avec les orientations du PADD. En effet, sur ce secteur, le PADD identifie des friches économiques à réaffecter, ce qui est le cas dans le projet de modification du PLU, notamment via la promotion de l'activité agricole de proximité, ainsi que des espaces verts et naturels à préserver, ce qui sera désormais le cas via la création de la zone Nc (cf. extrait PADD ci-dessous).

Le projet de modification du PLU respecte donc le cadre du Code de l'urbanisme et c'est justement au regard de tous ces éléments que le choix s'est porté sur une procédure de modification de PLU.



Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune exprime sa position et donne ses arguments. Cette question reste néanmoins ouverte notamment sur la notion de réduction de la constructibilité qui ne semble pas aller jusqu'à sa suppression et sur la notion d'espace agricoles à réaffecter qui n'existent plus sur le terrain.

Question N°7 : secteur allée royale - documents supra communaux

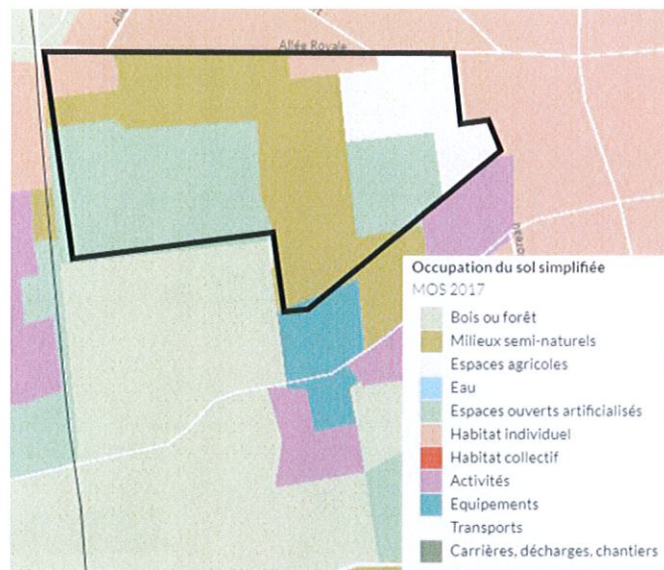
Que dit le SDAURIF sur le secteur de l'allée royale ? Que dit le SRCE du 21 octobre 2013 sur l'élargissement à 50m du couloir écologique de 23m ?

Merci de répondre si possible par un extrait de cartographie ; l'objet de cette question est de savoir quelle si le zonage de ce secteur est agricole au Sdaurif ? Et d'une façon générale de pouvoir renseigner des documents supra communaux autre que le PADD qui intéressent le secteur de l'allée royale

Réponse de GPSEA en accord avec la commune :

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document qui donne de grandes orientations à l'échelle régionale. La cartographie du SDRIF ne permet pas de zoomer avec précision à l'échelle d'un site tel que celui du secteur de l'allée Royale. En effet, si ce site est englobé dans l'enveloppe urbaine globale de la commune, la réalité de son occupation, décrite par le MOS (Mode d'occupation du Sol) fait état en majorité de milieux semi-naturels et

d'espaces ouverts artificialisés, ainsi que d'espaces agricoles, puis, de manière plus ponctuelle et isolée, d'habitat individuel.



Par ailleurs, ce secteur fait le lien entre deux espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité par le SRCE (schéma régional de cohérence écologique), à savoir la forêt domaniale de la Grange au Nord et des espaces boisés au Sud. Aussi, ce même document identifie ce secteur comme un corridor de la sous trame arborée mais également comme un passage difficile en raison du mitage par l'urbanisation (cf. extraits du SRCE ci-dessous). L'objectif de la modification est donc de limiter au maximum ce mitage par l'urbanisation et, au contraire, de renforcer ce corridor.



Appréciation du commissaire enquêteur :

L'objectif des questions complémentaires est de permettre d'étayer des positions par des données mesurables.

- Sur la question du choix de procédure il aurait été intéressant de quantifier la diminution ou l'augmentation de constructibilité suscitée par la modification du PLU ; l'article L-153 fixe à 20% le seuil au de-là duquel la procédure de révision s'impose. En l'absence de donnée chiffrée il reste des interprétations contradictoires.
- Sur la question du SDRIF, la difficulté de lecture de la partie prescriptive SDRIF est réelle. La référence qui est faite aux données du MOS ne répond pas à la question, car le MOS n'est pas prescriptif.
- Le corridor écologique *s'inscrit dans la sous-trame arborée du SRCE* comme l'indique le document fourni en réponse. Il est à noter que les parcelles concernées ne sont pas arborées mais en friches et partiellement occupées par des serres en ruine. La question de la mise en œuvre de cette trame est en suspens pour le corridor à 23m et plus encore pour son extension à 50m. Le commissaire enquêteur s'interroge sur la réalité du bénéfice de l'extension de la largeur du corridor.

Question N°8 : secteur allée royale - Emplacements réservés

Quel est l'équipement qui justifie la création d'un emplacement réservé en zone 1AU : Gymnase ou Ecole ? La commune peut-elle préciser que l'espace de construction des logements est de 1ha et celui consacré à l'équipement est de 0,5ha et aussi définir les emprises réciproques comme cela est demandé par le public. Comment justifier que des logements soient bénéficiaires d'un emplacement réservé et pas le cimetière ?

Réponses de GPSEA en accord avec la commune :

Il convient de rappeler que les logements ne sont pas bénéficiaires d'un emplacement réservé. Ce dernier concerne uniquement, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, la réalisation d'un équipement public d'une surface de 3 000 m². Dans la mesure où le projet d'aménagement, au sein de la zone 1AU n'est pas défini à ce stade, il s'agit d'un emplacement réservé à titre indicatif. Cela signifie qu'au sein de cette zone il sera nécessaire de réserver 3000 m² pour la réalisation d'un équipement public à positionner, localiser, en fonction du parti d'aménagement et du projet urbain qui sera retenu, mais cela ne concerne en aucun cas la totalité de la zone 1AU qui pour le reste fera bien l'objet de l'accueil de logements.

Par ailleurs, au regard du projet porté sur la zone Nc (l'aménagement d'un cimetière paysager), et pour répondre à la remarque de M. le commissaire enquêteur, il est en effet envisagé d'instaurer un emplacement réservé sur ces terrains. Celui-ci permettrait à la ville d'acquérir les terrains en vue de la réalisation de ce projet d'intérêt collectif et de permettre au propriétaire d'user de son droit de délaissement.

Appréciation du commissaire enquêteur

- a) La réponse apporte une précision par rapport au programme des emplacements réservés du projet de modification N° 4 du PLU. Ce document décrivait 10 000m² en emplacements réservés et 3000m² dédiés à l'équipement public. La réponse est que l'emplacement réservé est sur 3000m² et que la surface restante ne serait pas en emplacements réservés. Ils sont affectés à la construction de logements. Il est à noter que sur ce même sujet dans son mémoire en réponse, à l'observation 21 (faite par un anonyme) GPSEA et la mairie apportent une précision qu'ils n'avaient jamais donné, à savoir « *Seule la frange Est du secteur, en continuité directe d'espaces urbanisés, sur une superficie de 1ha, accueillera des constructions aux gabarits identiques aux constructions des quartiers alentours (règlement semblable au règlement de la zone UD). Il ne s'agira donc pas de logements collectifs mais bien de quelques maisons individuelles* ». La ville apporte donc une information importante sur un sujet qui avait suscité des questions de la part du public. Elle fait le choix du logement individuel pour ce secteur.

- b) Sur la question de l'absence d'emplacement réservé sur l'emprise du cimetière ; c'est effectivement une obligation qui n'avait pas été prise en compte et auquel la ville propose de remédier en inscrivant dans la modification du PLU cet emplacement réservé manquant.

Cet oubli pose un problème, car il pourrait être reproché à la Ville d'avoir changé les règles d'urbanisme (passage en NC) dans le but de diminuer le prix des terrains pour future expropriation des lieux. Pour le réaliser ce projet la commune devra le laisser en zone 1AU. A l'instar de ce qu'elle a fait pour l'emplacement réservé du groupe scolaire.

Question N°9 : secteur allée royale - zonage agricole

La commune peut-elle fournir les études préalables qui justifient l'activité et le potentiel agricole des parcelles 1AU qui sont classées en AC et N.

Réponses de GPSEA en accord avec la commune :

Ce secteur a une vocation agricole historique. Les « constructions » visibles sur le site sont en réalité d'anciennes serres chauffées pour la plupart et des annexes techniques (ancien logement de fonction, ancienne chaufferie, entrepôt pour les fleurs...).

L'affectation des sols n'a pas changé depuis l'origine. Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole. L'affectation des sols n'a pas changé depuis que ces terrains ont été classés en zone d'urbanisation future. Une activité horticole a repris récemment sur la partie Est du site.

La partie située à l'Est et au centre de la propriété horticole va retrouver une destination réglementaire conforme à son affectation initiale : une zone agricole orientée vers le maraîchage. Pour rappel, le maraîchage est un mode de culture qui se réalise en partie sous serre, à l'instar de l'horticulture.

Il y aura donc une continuité entre les activités anciennes (qui avaient cessé en 2012 mais qui ont repris depuis sur une partie du site) et les activités futures.

Pour rappel : un des objectifs du PLU approuvé en 2012 était de maintenir l'activité agricole. La modification de zone, qui ne porte que sur 4ha environ, s'inscrit dans cet objectif.

Appréciation du commissaire enquêteur

- a) Pour la ville en créant une zone AC, « l'objectif est de continuer le secteur agricole déjà existant et de l'étendre ». En réalité, du point de vue du statut des sols le secteur est qualifié comme une friche économique au PADD et non comme une zone agricole. Le faire passer en zone agricole non urbanisable change son statut de friche urbanisable.
- b) Pour ce qui concerne la zone N, il est à noter qu'une partie du secteur est classé en zone de bois parc et vallée au PADD, mais qu'une partie, classée en zone UX, a été urbanisée par un établissement médicalisé pour handicapés. La qualification de zone naturelle n'est pas étayée par autre chose qu'un sentiment sensible (mais partagé).

Question N°10 : secteur allée royale - activité économique

Quels sont les objectifs économiques qui justifient de classer en Ac une activité économique installée et bénéficiant d'accès routiers privés et d'installations de fonctionnement d'équipements commerciaux.

Réponses de GPSEA en accord avec la commune :

La justification du classement en zone Ac de ces terrains s'inscrit dans la volonté de maintenir une vocation agricole historique du site (cf. réponse à la question précédente).

Toutefois, ce classement ne remet pas en cause l'activité économique actuellement implantée sur site, qui pourra bien entendu être maintenue.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la ville est qu'il n'y a pas eu d'étude sur la biologie des sols et de leur potentiel à être cultivé ni pour quoi faire et pour quel marché, ni dans quelles conditions économiques et accord avec les propriétaires.

Quand on connaît les difficultés de cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbanisées, une telle zone agricole, réduite à 4 ha environ, et entourée sur trois côtés par de l'urbanisation, aurait mérité une étude globale.

Question N°11 : secteur allée royale - cimetière paysager

La commune a-t-elle une idée de l'échéance de réalisation du cimetière paysager ? Est-elle liée à saturation du cimetière actuel et de ses réserves disponibles.

Réponses de GPSEA en accord avec la commune :

Le projet de cimetière paysager est un projet à court / moyen terme avec comme échéance 2025 / 2026.

Il devient urgent pour la commune de programmer ce cimetière au regard de l'actuel qui est très largement saturé, notamment sur ces deux dernières années avec la crise sanitaire où de nombreux décès ont été enregistrés sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La ville ne donne pas une idée précise de l'espace encore disponible dans le cimetière actuel, mais sa réponse fait comprendre qu'il y a plus qu'une urgence en comptant le temps de mise au point du projet.

Question N°12 : secteur allée royale - sursis à statuer

Quel est le projet qui fait l'objet d'un sursis à statuer ?

Réponses de GPSEA en accord avec la commune :

Le projet portait sur la zone 1AU, la précédente municipalité par une délibération en date du 20 janvier 2012, a souhaité mettre un sursis à statuer sur cette zone afin de lancer une étude pré opérationnelle sur son urbanisation en fonction de sa capacité d'accueil au regard des espaces forestiers et naturels qui l'entourent.

Aujourd'hui, la programmation de ce secteur a évolué au regard du besoin en équipements publics qui se fait ressentir sur toute la ville en particulier, sur le secteur scolaire et le cimetière existant saturé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse est satisfaisante.

IV. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1. Observations du commissaire-enquêteur sur la participation du public

La participation du public a été très importante et soutenue, notamment durant les permanences du commissaire enquêteur mais aussi par voie dématérialisée. Les enjeux concernant le devenir de l'allée royale ont mobilisés la majorité des avis exprimés. Les arguments avancés sont très affirmés et focalisés par la volonté du public de garder le couvert végétal de cette partie de la commune. Le dossier présenté à l'enquête publique et préparé par la SCOP Espace Ville est conforme aux prescriptions de l'article R123-8 du code l'environnement. Le résumé des motivations de la modification n°4 sont très pratique à lire.

Près de quarante personnes se sont présentées durant les permanences, et ont fait des observations sur le registre d'enquête. Les observations sur papier libre ont été agrafées sur le registre N°1 ; il n'y a pas eu d'observations sur le second registre.

Total des observations incluses aux registres et reçues :

Observations écrites : 49

Courriers reçus : 1

Courriels reçus : 35

Personnes reçues : 36

4.2. Observations du commissaire-enquêteur sur le dossier

Le dossier d'enquête publique est clair et les schémas sont et accompagnés de légendes bien lisibles. Il a manqué toutefois des éléments de diagnostic et d'analyse sur les motivations de changement de zonage en activité agricole et sur les moyens de mettre en œuvre les différents dispositifs de l'OAP. Les quatre observations juridiques présentées par les avocats font planer un doute raisonnable sur les arguments juridiques du dossier de modification de la zone 1AU. Par ailleurs le délai extrêmement court entre l'arrêté engageant la procédure de modification N°4 du PLU en date du 4 août 2021, et celui engageant l'ouverture d'une enquête publique, en date du 1 octobre 2021, (2,5 mois), et peut expliquer l'effet de surprise et l'émotion du public directement concerné par le projet, et constaté par le commissaire enquêteur pendant l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée néanmoins sans événements particuliers, les mesures mises à distance, et le port du masque ont été scrupuleusement respectés.

4.3. Expression sur la communication

- **Les parutions dans les journaux**

L'article 5 de l'arrêté du président de GPSEA prescrivait que les annonces devaient être effectuées 15 jours au moins avant l'ouverture des enquêtes publiques, soit le mardi 26 octobre 2021 dans : Le Parisien et les Echos ; et rappelés dans les 8 premiers jours de celles-ci soit le mercredi 10 novembre 2021 dans : Le Parisien et les Echos.

- Soit respectivement 15 jours avant le début de l'enquête, et une journée après le début de l'enquête.

Les attestations de parution dans les journaux mentionnés au 3ème alinéa de l'article 5 d'organisation de l'enquête ont été effectuées par le maître d'ouvrage et contrôlées par le commissaire enquêteur.

4.4. Observations transmises par courriel

49 observations par courriel transmises par Publi-légal ont été reçues par le commissaire-enquêteur.

1 courrier est arrivé par la poste au domicile du CE (*Cf. pièce jointe N°10*).

4.5. Observations transmises par le maître d'ouvrage en cours d'enquête

Le maître d'ouvrage a transmis un avis juridique en cours d'enquête (Mme Laure JACQUEZ DUBOIS, experte juridique).

4.6. Transmission du rapport d'enquête

Conformément à l'article R 123 -18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies, qui a été remis à Madame Dominique Caron maire adjointe de la ville de Villecresnes chargée de l'urbanisme, de Mme Laetitia Caudron directrice de l'urbanisme de la ville de Villecresnes et de Madame **Corinne Adragna**, chargée de la cellule urbanisme de **GPSEA, autorité organisatrice de l'enquête publique** le 20 décembre 2021.

Le mémoire en réponse comprenant les observations du public, les questions, du commissaire-enquêteur et les réponses de GPSEA en accord avec la ville est en ***pièce jointe N°18*** du présent rapport. L'autorité organisatrice de l'enquête a fait part de son avis et de ses commentaires dans ce mémoire en réponse, très détaillé et très complet et dont les réponses sont étudiées et l'a remis au commissaire-enquêteur le 4 janvier sous forme d'un fichier électronique. Les avis et commentaires figurant dans ce mémoire en réponse sont intégralement reproduits ci-dessus.

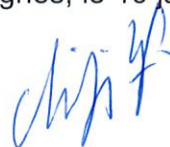
Le présent rapport d'enquête ainsi que les conclusions et avis du commissaire-enquêteur avec son annexe ont été transmis à Monsieur président de GPSEA le 10 janvier 2022. Un exemplaire de ce document est transmis à Monsieur le président du tribunal administratif de Melun.

4.7. CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté **N°AP2021-090** du président de GPSEA du 21 octobre 2021 prescrivant l'enquête publique ont été respectées.

Les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations orales et écrites du public et les observations du commissaire-enquêteur recouvrent l'ensemble des données suscitées par le dossier et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

Fait à Lognes, le 10 janvier 2022



Christophe Bayle
Commissaire-enquêteur

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

GRAND PARIS SUD EST AVENIR,

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA

COMMUNE DE VILLECRESNES

DU 9 NOVEMBRE AU 10 DECEMBRE 2021



2^{EME} PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CHRISTOPHE BAYLE
COMMISSAIRE - ENQUETEUR

V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le PLU de la commune de Villecresnes a été approuvé le 20 janvier 2012 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal N°CT2017.7/133-2 du 13 Décembre 2017.

La commune a souhaité modifier le plan local d'urbanisme **afin de réorienter les évolutions de la zone 1AU, de requalifier les abords de la RN19, et d'encadrer au mieux la zone NHb**, enfin d'assurer une meilleure préservation autour du Réveillon, faciliter la création d'équipements publics, assurer la gestion des déchets et procéder à des ajustements réglementaires.

5.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet, notamment, de recueillir l'avis du public sur la modification du PLU de Villecresnes qui porte sur :

- La réorientation des évolutions possibles sur la zone 1AU en cohérence avec les orientations du PADD et la prise en compte des risques inondation / ruissellement existants (création d'une zone A, d'un secteur dédié à un équipement public : cimetière paysager, une zone AU réservé à de l'habitat sur 1 ha) ;

- La requalification urbaine des abords de la RN19 (zone UX) ;

- Le renforcement de l'encadrement de la constructibilité de la zone NHb (maîtriser les divisions parcellaires) ;

La préservation du rôle du Réveillon et de ses berges (instauration de marges de recule des constructions) ;

- L'instauration d'obligations en matière de production de logements sociaux (pour répondre à l'exigence de la réglementation en vigueur) ;

- La facilitation de la création et du développement d'équipements publics (en améliorant la partie réglementaire) ;

- De l'amélioration de la gestion et de la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants ;

- A des ajustements réglementaires qui ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

La commune de Villecresnes 5,63 km² et 111 19 habitants, fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris SUD-EST Avenir qui a été créée le 1^{er} janvier 2016.

Le PLU est aujourd'hui mis en application depuis 4 ans et les questions posées par la mise en pratique du règlement ont amené la municipalité de la commune de Villecresnes en accord avec le GPSEA à envisager de modifier le PLU de 2017.

5.3. Le cadre juridique de cette enquête

Comme la commune de Villecresnes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Paris SUD- EST Avenir (GPSEA) depuis le 1^{er} Janvier 2017 ; selon les dispositions de la loi ALUR, la compétence en matière de plan local d'urbanisme est transférée automatiquement aux établissements publics de coopération intercommunale, sauf si au moins 25 % des communes, représentant 20% de la population, s'opposent à ce transfert..

Par arrêté N°AP2021-050, du 4 Août 2021 le président du GPSEA (communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Avenir) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villecresnes.

5.4. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision E2 10 00065/77, du 10 Aout 2021 Monsieur François Lamontagne président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Christophe Bayle en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villecresnes.

Le commissaire enquêteur a rencontré l'autorité organisatrice de l'enquête le mercredi **22 septembre 2021** afin de préparer les modalités de l'enquête.

L'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite en accord avec le commissaire-enquêteur **par un arrêté du 21 octobre 2021 du président de GPSEA).**

5.5. Modalités de l'enquête publique

Monsieur le président du GPSEA a publié le 21/10/2021 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du PLU. Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du Mardi 9 Novembre au vendredi 10 décembre inclus ;
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment l'étude ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villecresnes (94440) 68 rue du lieutenant Dagorno pendant toute la

durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :

- Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Le samedi de 8h30 à 12h00.

Et un exemplaire sera disponible au sein de la direction des affaires juridique des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier 94000 Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur le site internet de la commune : www.villecresnes.fr et sur le site internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr) ainsi que sur le site des publications administratives
- Que les observations du public pourront également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci (Mairie de Villecresnes, 68 rue du Lieutenant Dagorno). Et qu'elles peuvent également être formulées par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
« modification-plu-de-villecresnes@enquetepublique.net »
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Lieu	Dates des permanences	Horaires des permanences
Mairie de Villecresnes	Mardi 9 novembre 2021	De 9h00 à 12h00
	Samedi 20 novembre 2021	De 9h00 à 12h00
	Vendredi 10 décembre 2021	De 14h00 à 17h00

- Après la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur rencontrera, dès réception des registres et sous huitaine, le responsable du PLU de GPSEA et lui communiquera les observations. Le responsable du PLU disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressés par le commissaire-enquêteur au président de GPSEA ainsi qu'au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L.123 - 15.
- Qu'une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par GPSEA à la mairie de Villecresnes ainsi qu'à la préfecture du Val de Marne et sera diffusée sur les sites internet mentionnés pour y être tenue à la

disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté N°AP2021-090 du président de GPSEA du 21 octobre 2021 prescrivant l'enquête publique ont été respectées.

5.6. Examen du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, GPSEA a mis à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier. Ce dossier, réalisé par la SCOP « Espace ville », intitulé « **Villecresnes, plan local d'urbanisme, projet de modification N°4** », est rédigé conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme. Il comprend les pièces suivantes :

- 1) Pièces administratives**
- 2) Rapport de présentation (37pages)**
- 3) Extrait avant après de l'OAP (deux schémas 1/500°)**
- 4) Règlement modifié (160 pages)**
- 5) 1 plans de zonage sud après modification (échelle métrique)**
- 6) 1 plan de zonage nord après modification (échelle métrique)**
- 7) Avis des Personnes Publiques Associées**

5.7. Le cadre général du projet soumis à enquête

5.7.1. Historique des faits et décisions antérieures

Le PLU de la commune de Villecresnes a été approuvé le 20 janvier 2012 et modifié en dernier lieu par délibération du conseil municipal N°CT2017.7/133-2 du 13 Décembre 2017. Il est aujourd'hui mis en application depuis 4 ans et les questions posées par la mise en pratique du règlement ont amené la municipalité de Villecresnes à envisager, comme le permettent les articles L153-38, L153-40, et L153 44 du code de l'urbanisme, de modifier le PLU de 2017.

La commune a souhaité modifier le plan local d'urbanisme **afin de réorienter les évolutions de la zone 1AU, de requalifier les abords de la RN19, et d'encadrer au mieux la zone Nhb**, enfin d'assurer une meilleure préservation autour du Réveillon, faciliter la création d'équipements publics, assurer la gestion des déchets et procéder à des ajustements réglementaires.

En effet dans sa note juridique la commune a expliqué que « *Lors de l'approbation de son plan local d'urbanisme, la commune de Villecresnes s'était fixée pour objectif*

d'organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuels ou futurs.

Il s'agit de l'objectif n°3 du Projet d'aménagement et développement durable. Comme le précise le Rapport de présentation, l'objectif de réceptivité, sur la période 2012-2020 était de 950 logements, dont 200 environ dans le secteur de l'allée royale (zone AU).

Le bilan des permis de construire exécutés et/ou délivrés sur la période 2012/2021 révèle que ce sont 992 logements qui ont été créés ou qui sont en cours de construction, dont 422 logements individuels et 570 logements collectifs.

Aussi, l'objectif de développement maîtrisé de l'urbanisation fixé par le PADD a-t-il été à ce jour rempli, sachant en outre que des projets en cours, essentiellement en centre-ville, permettent d'envisager la création prochaine de 300 nouveaux logements supplémentaires.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente modification. Celle-ci a pour objet de réduire le périmètre de la zone d'urbanisation future, qui ne s'est pas avérée nécessaire ou utile à la réalisation de l'objectif de production de logements fixé en 2012

Enfin, il sera rappelé que ces terrains classés en zone AU, étaient initialement à usage agricole et que leur affectation n'a pas changé depuis. »

5.8. Avis motivé du commissaire-enquêteur

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 32 jours, il apparaît :

5.8.1. Sur le déroulement de l'enquête publique :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département concerné par le projet. L'un 15 jours avant le début de l'enquête, l'autre 1 jour après le début de l'enquête ;
- Que le dossier papier relatif à la modification PLU a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la mairie de la commune Villecresnes aux heures d'ouvertures de la mairie ;
- Que le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans la mairie de Villecresnes et au siège de GPSEA autorité organisatrice de l'enquête ;
- Que le commissaire-enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les 3 permanences prévues pour recevoir le public ;
- Que les personnes publiques associées ont été consultées ;
- Que les avis favorables ont été émis des PPA assortis de demandes précises ;
- Que les termes de l'arrêté du président de GPSEA ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- Qu'aucun incident n'a émaillé cette enquête ni perturbé son bon déroulement ;

- Que 84 observations de ce projet de modification de PLU ont été recueillies au cours de cette enquête, ce qui est exceptionnel pour une modification ;
- Que quatre cabinets d'avocats, mandatés, ont remis un mémoire au commissaire enquêteur pour contester les choix de la commune ;
- Que le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse en main propre avec ses questions au porteur de projet le lundi 20 décembre 2021 et que la commune a adressé son mémoire en réponse le mardi 4 janvier 2022 par courriel ;
- **Que le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal le 20 décembre 2021 (Cf. Pièce jointe N° 11) ;**
- **Que GPSEA a remis son mémoire en réponse le 4 janvier 2022 (Cf. Pièce jointe N° 18).**

5.8.2. Sur l'opportunité de lancer une modification PLU

Monsieur le maire de Villecresnes a confirmé la nécessité de modifier le PLU de sa ville par les évolutions constatées et par la volonté de la ville de privilégier la construction de logements en centre-ville et de limiter la consommation d'espace en périphérie. Il n'a pas remis en cause le bien-fondé de la maîtrise de l'urbanisme de sa ville par GPSEA, et non par la commune de Villecresnes.

5.8.3. Sur la compatibilité du PLU modifié avec les plans supra communaux approuvés

Les dispositions adoptées par la modification du PLU Villecresnes s'inscrivent dans les plans supra communaux adoptés, à savoir :

- le plan de déplacement urbain (PDUIF de juin 2014),
- le Schéma de cohérence écologique de la région Ile de France (SRCE),
- le programme d'action de prévention des inondations (PAPI)

Toutefois :

- l'absence de PPRi est signalée par le SYAGE, et la commune a répondu que ces documents relèvent d'une initiative de l'ETAT
- **le Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE)** est évoqué par le SYAGE dans sa note pour demander que le rapport de présentation soit plus incitatif vis à vis des enjeux de gestion des eaux pluviales / réduction du ruissellement notamment des places de stationnement en encourageant leur dés-imperméabilisation. **Cet avis souhaite que le rapport de présentation de 2015 soit repris** pour développer d'avantage la partie diagnostic et en mentionnant les différents risques d'inondation ; à savoir les débordements de cours d'eau, les remontées de nappes et le ruissellement. La commune a exposé les raisons pour lesquelles le rapport de présentation de 2015 n'était pas repris.

- Enfin, la commune ne répond pas à l'obligation de mentionner la Loi Elan du 23 novembre 2018 sur le retrait gonflement des argiles et notamment à son article 18 qui a créé un dispositif imposant une zone d'aléa fort ou moyen, d'imposer au vendeur ou au MOA de réaliser une étude géotechnique préalable à toute vente ou à toute construction (cf. avis PPA, SYAge).

Avis du commissaire-enquêteur : Il n'existe pas de PLU intercommunal, ni de Scot. Le dossier de modification du PLU ne modifie pas l'inscription de la commune dans les plans supra communaux évoqués. La commune a répondu également sur l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable à toute vente ou à toute construction.

Il est à noter que le PADD n'a pas été présenté dans le dossier soumis à la consultation du Public, sauf sous forme de deux schémas de modification de l'OAP.

Le commissaire enquêteur a reçu hors dossier par courriel un tableau récapitulant la construction de logements sur Villecresnes. (Cf.Pièce jointe N°19).

L'élargissement du corridor écologique de 23 à 50m est conforme au SRCE

5.8.4. Sur les moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif

« Réorienter les évolutions possibles sur la zone 1 AU en cohérence avec les orientations du PADD et la prise en, compte des risques inondations/ ruissellement existants. » (Page 5 du rapport de présentation).

a) Réduction de la zone 1AU

La faible présence de constructions, constatée de visu par le commissaire enquêteur, dans la zone 1AU conservée est apparue comme une opportunité d'urbanisation pour la commune et aussi comme une opportunité de limiter la consommation d'espace qui a motivé la réduction de la superficie de la zone 1AU de 7 ha environ à environ 1,5 ha.

Cette réduction est motivée par le fait que la commune a engagé de nombreuses opérations de constructions de logements en centre-ville et qu'elle n'a plus besoin de ménager de zone à urbaniser. L'argument a été repris dans les derniers jours d'enquête dans le registre n°1, par la juriste sollicitée par la mairie :

« Lors de l'approbation de son plan local d'urbanisme, la commune de Villecresnes s'était fixée pour objectif d'organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuels ou futurs.

Il s'agit de l'objectif n°3 du Projet d'aménagement et développement durable. Comme le précise le Rapport de présentation, l'objectif de réceptivité, sur la période 2012-2020 était de 950 logements, dont 200 environ dans le secteur de l'allée royale (zone AU).

Le bilan des permis de construire exécutés et/ou délivrés sur la période 2012/2021 révèle que ce sont 992 logements qui ont été créés ou qui sont en cours de construction, dont 422 logements individuels et 570 logements collectifs.

Aussi, l'objectif de développement maîtrisé de l'urbanisation fixé par le PADD a-t-il été à ce jour rempli, sachant en outre que des projets en cours, essentiellement en centre-ville, permettent d'envisager la création prochaine de 300 nouveaux logements supplémentaires. »

Avis du commissaire enquêteur

Le dossier mis à la disposition du public n'est pas très prolixe sur ce thème, alors qu'il s'agit d'une des plus importantes modifications de l'enquête publique.

Le tableau des logements réalisés adressé tardivement au commissaire enquêteur l'a été hors dossier communiqué au public. Il résulte d'une demande d'explication formulée en ce sens.

L'argument selon lequel cette zone serait sujette à inondation « à proximité » 'n'est pas étayé par une cartographie des éventuelles remontrées de nappes, qui en outre ne semblent pas concerner la partie de la zone 1 AU conservée, ainsi que le confirme un des habitant de ce secteur qui affirme n'y avoir jamais constaté d'inondation sur sa maison ni dans en sous- sol (Cf. observation n°55).

La mise en emplacement réservé du secteur 1 AU a suscité de nombreuses questions portant sur la recevabilité d'un périmètre d'emplacement réservé non défini pour un équipement public, lui-même en suspens (école ou équipement sportif ou logement). Cette absence de délimitation entre programmes pourrait en effet affecter le droit de délaissement du propriétaire. La Ville a répondu dans son mémoire en réponse en limitant à 3000m² de l'emplacement réservé à l'équipement public projeté.

Par ailleurs les ajustements de la réglementation affectant la zone 1AU reprennent ceux proposées sur les autres zones.

b) La Création d'une zone NC

Cette zone naturelle de 1ha conformément au PADD qui l'identifiait comme « bois et vallée », est créée pour y réaliser un équipement public, à savoir : un cimetière paysager.

La justification de ce projet est liée à la nature du terrain et à la prévision de la saturation du cimetière existant, toutefois aucune analyse prévisionnelle de la saturation de ce cimetière n'est fournie en appui. Ce qui a motivé une question de du commissaire enquêteur. Par ailleurs, la constructibilité autorisée « de 10% de l'emprise au sol pour équipement public n'est pas souhaitable pour une zone naturelle » selon la PPA, Mme Nathalie Barry architecte des bâtiments de France.

L'impact du projet de cimetière sur la circulation et le stationnement sur l'allée royale n'est pas précisé. Le terme de cimetière paysager n'est pas défini pour justifier une surface de 1ha environ. S'agissant d'un projet d'envergure, l'absence d'étude d'insertion dans l'environnement est également à signaler, notamment celui de sa faisabilité dans un secteur signalé par ailleurs comme inondable et de l'opportunité de réaliser un cimetière au droit d'une maison de retraite. Ce qui a fait aussi l'objet de plusieurs remarques du public. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage proposant de réaliser un aménagement de transition est avisée.

Enfin l'inscription de cet équipement public dans le projet de modification du PLU aurait nécessité son classement en **emplacement réservé** pour cette emprise d'1 ha environ sur une propriété privée. Ce manque d'emplacement réservé s'il était corrigé, pourrait nécessiter **que la mairie reclasse le zonage de ce secteur**, afin d'éviter que la mairie soit soupçonnée de changer de zonage pour faciliter un projet d'acquisition foncière.



Photo prise par le commissaire enquêteur au droit de l'emplacement du futur cimetière paysager

c) La création d'une zone AC

La création d'une zone AC c'est-à-dire strictement agricole, est justifiée par « **l'objectif de conserver le caractère naturel et agricole du site** ». Cet argument est repris dans la note de la MRAE du 4 octobre 2021 : « *Considérant que le secteur de l'allée royale est classé en zone 1AU dans le PLU en vigueur est actuellement à usage agricole et naturel qu'il est localisé à proximité d'un espace classé boisé.* » Si le Padd en vigueur a classé ces terrains en zone 1AU, c'est qu'ils étaient en friches économiques à réaffecter (cf. p12 du rapport de présentation), et non par ce qu'ils étaient cultivés. La commune envisage, que ces terrains accueillent des nouvelles activités d'hydroponie, et un entrepreneur a présenté un projet abouti d'aquaponie au commissaire enquêteur (**Cf. pièce jointe N° 10**) tout en confirmant qu'il pouvait installer son projet dans une zone d'activité ou sur un sol bétonné (Obs 54).

Avis du commissaire enquêteur :

En effet ces terrains n'ayant plus d'usage agricole avéré, (l'activité de vente de fleurs est une activité non agricole de stockage commercial), leur classement en zone agricole aurait nécessité une étude préalable portant sur la vocation de ce secteur compte tenu du contexte et des caractéristiques de la nature et de la composition des sols, des possibilités d'accès des engins, et sur les conditions de possibilités de mise en culture. L'absence actuelle d'activité agricole est confirmée dans le registre des observations par les occupants du site.



Photo prise par le commissaire enquêteur de l'entreprise sur le secteur de l'allée royale

Par ailleurs le règlement de la zone agricole pose une question d'adaptation au contexte. Compte tenu de la présence de quartier d'habitation sur trois côtés de la surface classée en AC qui autorise l'épandage de pesticides à proximité de quartiers très urbanisés et habités, (possibilité ouverte par le classement AC), il serait préférable de réserver cette zone à de l'agriculture biologique. Par ailleurs la modification de l'article 13 de la Zone AC précise qu'une surface réservée aux espaces libres doit être conservée et représenter au moins 80% de la surface du terrain, **hors serres et châssis**. Et comme l'article 2 du règlement AC autorise les constructions, bâtiment et installations (classées ou non) directement nécessaires à l'exploitation **agricole sans limitation d'emprises**, ce règlement pourrait aboutir à une imperméabilisation quasi totale du terrain par des hangars d'hydroponies ce qui dans un contexte de prix de terrain relativement élevés pourrait être l'avenir de ce secteur. Ce qui irait à l'encontre de l'objectif de lutte contre l'imperméabilisation des sols. **Une modification du règlement pourrait éviter ce risque**

d) Sur les schémas d'orientation et d'aménagement et de programmation (l'OAP avant/ après)

Les deux schémas sont à la même échelle (1/500°). Le premier (Avant) fait mention des parcelles et des constructions existantes et les intentions de principes et les explications sont données en légende. Sur le second (Après) schéma, des indications en aplats de couleurs, répartissant le zonage du secteur en quatre parties : couloir écologique, zone agricole, cimetière paysager, accueil de logements et d'un équipement scolaire ou sportif. Il n'y pas de légende et le parcellaire et les maisons existantes ont disparues.

Deux principes de liaisons douces sont dessinés, l'une, dans le sens horizontal, du corridor écologique au cimetière paysager. L'autre, arborée le long du cimetière paysager part de l'allée royale et arrive sur une parcelle privée en zone UX

Avis du commissaire enquêteur :

Pour le commissaire enquêteur, la modification du PLU aurait pu être l'occasion de désenclaver ce secteur de l'allée royale qui souffre d'être en impasse (cf ; le nombre très important d'observations sur les problèmes de circulation). Toutefois le principe de liaison proposé par la mairie va dans ce sens. Il est dommage que cette liaison arborée ne rejoigne pas l'allée royale et la rue d'Yerres c'est à dire deux espaces publics. C'est la raison pour laquelle, il serait opportun que la liaison arborée débouche sur une parcelle qui donne accès à l'espace public. Une adaptation fine du tracé du principe de liaison permettrait de préserver l'avenir en choisissant un débouché opportun.

Ce qui n'a pu être vérifié pour le moment est en effet une remarque de fond ; ces orientations malgré des changements d'ampleur, n'apportent pas de solutions aux problèmes de circulation des riverains ; notamment absence de trottoirs et de stationnement pour les véhicules des visiteurs qui fréquentent la forêt, absence de

parking pour le futur cimetière ou le groupe scolaire absence d'aire de retournement, qui obèrent fortement la circulation qui reste en impasse. La mise en œuvre du projet de modification de la zone 1AU, vu son importance, sera l'occasion de poser ces questions de fonctionnalité qui ne peuvent être traitées dans le seul cadre d'une modification du zonage.

e) Sur la question des emprises au sol et de la pleine terre.

L'article 1 AU9 (conservée dans le projet de modification) précise qu'il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

Ce qui dans un secteur de préservation de la pleine terre interroge.

Aujourd'hui l'objectif de la mairie est de diminuer le pourcentage d'emprise au sol, sauf dans les secteurs de centre-ville où l'emprise au sol peut aller jusqu'à 80%, et pour les équipements publics (ce qui a suscité une question du Syage).

5.8.5. Sur la question du choix de GPSEA de passer par une procédure de modification plutôt que par une procédure de révision du PLU.

Cette question est largement soulevée dans les courriers juridiques déposés par les avocats, au motif :

- « Que le projet de modification N°4 du PLU s'inscrit à rebours du plan d'urbanisme en vigueur en procédant à une division de la zone 1 AU, en quatre espaces distincts. (M° DESTARAC) »
- « Que tout changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable doit donner lieu à une procédure de révision et non de modification (M° SENEJEAN) »
- « Que les projets portés par la commune de Villecresnes consistant à développer d'une part une activité agricole et en particulier une zone de maraîchage en zone AC et d'autre part d'aménager un cimetière paysager sur les parcelles classées en zone NC apparaissent en parfait décalage avec les objectifs du PADD du PLU. (FIDAL avocats) »
- « Que le projet de modification du plan local bouleverse les orientations du PADD en créant une zone agricole ainsi qu'une zone naturelle sur la quasi-totalité du secteur de l'allée royale, prive la commune de réserve foncière, et qu'en conséquence il convient de constater que ce projet n'est pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable ce qui permet de douter de sa légalité. (M° SENEJEAN) »

Avis du commissaire enquêteur :

Les termes forts utilisés : illégalité, erreur de droit, erreur manifeste d'appréciation ... etc, installent, aux yeux du commissaire enquêteur, un doute raisonnable sur la pertinence de la procédure retenue. Toutefois les arguments de la commune dans son mémoire en réponse apportent des éléments de réponse.

Les avocats ont demandé au commissaire enquêteur d'examiner les observations précitées et celles contenues dans les courriers juridiques et d'y répondre dans son rapport. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de substituer au juge administratif et de donner des réponses en droit. Ce qu'il semble c'est qu'il y a effectivement changement de zonage, pour une partie et de programmation pour l'autre.



Photo prise par commissaire a enquêteur de la fiche économique constatée par le PADD

5.8.6. La requalification urbaine des abords de la RN19 (zone UX)

Cette question est abordée par la Ville dans sa réponse à l'observation 54 et dans la réponse à la question N°8 du commissaire enquêteur, notamment avec une proposition de transition paysagère entre les parcelles artisanales et résidentielles. Les réponses apportées visent à accompagner l'embellissement de l'entrée de ville.

5.8.7. Le renforcement de l'encadrement de la constructibilité de la zone Nhb (maîtriser les divisions parcellaires)

Cette question est abordée par la Ville, notamment dans sa réponse à l'observation 56 et dans la réponse à la question N° 3 du commissaire enquêteur. Les modifications apportées visent à empêcher toutes nouvelles constructions dans ce secteur en autorisant des extensions mesurées.

5.8.8. La préservation du ru du Réveillon et de ses berges (instauration de marges de recul des constructions)

Cette question est abordée par la Ville, notamment dans sa réponse aux observations du SYAGE 56 et dans la réponse à la question N° 1 du commissaire enquêteur. Les modifications apportées visent à renforcer la protection des constructions contre les crues et à anticiper les prescriptions d'un futur PPRI. Le Syage a demandé de réintégrer la carte des inondations dans le Padd. La ville a répondu qu'elle travaillerait sur ce sujet dans la prochaine modification, car le PADD n'est pas modifié dans la présente procédure.

Avis du commissaire enquêteur :

Au vu des risques encouru par le public il serait souhaitable que les pouvoirs publics engagent les études nécessaires à cette réintégration sans attendre des obligations juridiques, ne serait- ce que pour sensibiliser le public à ces questions récurrentes dans les observations consignées dans le registre.

5.8.9. L'instauration d'obligations en matière de production de logements sociaux (pour répondre à l'exigence de la réglementation en vigueur)

Cette question est abordée par la Ville, notamment dans la note juridique de Mme Laure Jacquez Dubois (obs : 80) et dans la réponse de la ville à la question N°4 du commissaire enquêteur. Les modifications apportées au PLU concernent la réduction de la constructibilité de la zone 1 AU et l'obligation de réaliser 30% de logement sociaux pour les opérations de 5 logements et plus, sur toute la commune. **Une vérification de l'efficacité d'un tel dispositif pourra faire l'objet d'un bilan lors d'une prochaine modification du PLU.**

5.8.10. La facilitation de la création et du développement d'équipements publics (en améliorant la partie réglementaire)

Cette question a fait l'objet des observations 73, et 75, et du SYage sur l'insuffisance de la surface de pleine terre par rapport à l'emprise du bâti dans les secteurs Aa et Ab pour lutter contre l'imperméabilisation des sols mais aussi d'une **remarque** du commissaire enquêteur **sur** la proposition de règlement permettant aux équipements publics de se passer de pleine terre.

Avis du commissaire enquêteur

S'il existe une carte des inondations par ruissellement il serait intéressant de voir si les secteurs Aa et AB sont touchés par cette carte, auquel cas la proportion des emprises bâties pourrait être révisées lors d'une prochaine modification du PLU.

5.8.11. De l'amélioration de la gestion et de la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants

Cette question a fait de l'observation 75 et d'une réponse de la ville.

5.8.12. A des ajustements réglementaires qui ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Ces modifications de détail sont rapportées de façon par zones dans le rapport de présentation

5.8.13. Sur l'analyse bilancielle des moyens pris par la modification du PLU pour mettre en œuvre l'objectif du PADD : « Réaffecter les friches économiques et préserver des espaces verts et naturels »

GPSEA et la ville de Villecresnes ont expliqué que le bilan des permis de construire créés sur la période 2012 -2020 était de 900 logements dont 577 logements aidés. Et que l'objectif de logement maîtrisé par le PADD était à ce jour rempli. Et que c'était la raison pour laquelle la présente modification propose un changement de règle d'urbanisme, réduit son emprise bâtie, et transforme un secteur qui était urbanisable en secteur entièrement non urbanisable. Certes une densification importante est en cours en centre-ville, mais on peut aussi se poser la question d'une transformation irréversible (AC) d'une des rare réserve foncière de Villecresnes.

De l'ensemble des différents critères examinés qui sous-tendent la modification du PLU, au regard du PADD approuvé en 2012 qui a défini les politiques de la commune, le commissaire-enquêteur considère que les documents soumis à l'enquête publique sont simples et lisibles sur l'ensemble des points abordés. Les avis du public, qui a été nombreux à se mobiliser, sont assez tranchés et reflètent la volonté dont est porteur le projet de modification. Quand le public n'est pas touché directement, il est majoritairement favorable mais tout aussi opposé quand ce public est constitué des propriétaires.

Les PPA ont donné des avis éclairés sur des aspects techniques de ces transformations tout en ne prenant pas position sur le choix de la commune de faire disparaître une partie des dernières réserves foncières de Villecresnes.

5.9. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la validation de l'enquête publique de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villecresnes et compte tenu des objectifs visés, le commissaire-enquêteur estime que :

- ✓ **L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante dans la presse et par affichage dans les différents lieux de la commune.**
- ✓ **Le projet a obtenu des personnes publiques associées qui ont été sollicitées des observations détaillées auxquelles GPSEA a longuement répondu.**
- ✓ La modification du PLU a bénéficié d'une d'information et d'une présentation bien illustrées par des plans clairs dans le dossier soumis à enquête publique, ce qui a permis un **exposé des enjeux pour le public et les habitants.**
- ✓ **L'enquête publique** s'est déroulée de façon satisfaisante, dans le respect de la réglementation ce qui a permis au public d'être informé du projet de modification N°4 du PLU. Un sujet a dominé les débats et motivé les principales observations : celui du devenir de la Zone 1AU. Les autres points inscrits à l'agenda de la modification consistant en ajustements règlementaires, parfois important sur les rives du réveillon, ou d'accompagnement le long de la RN 19, ou sur les 30% de logement sociaux imposés dans les opérations nouvelles, ajustements qui ont suscité des questions de compréhension auxquelles la mairie a répondu point par point en faisant une réponse écrite à chaque observation ; cette qualité de réponse est à noter.
- ✓ **Les observations du public** lors de l'enquête publique ont été majoritairement porté sur la zone 1 AU.
- ✓ **Les unes** ont majoritairement été favorable au projet ; le même public pouvait être pour la création d'une zone AC et N et contre le maintien d'une partie de la Zone 1AU et la construction d'un équipement public.
- ✓ **Les autres** représentées principalement par les propriétaires des parcelles de la zone 1AU, se sont opposés à ce projet et ont à cet effet mandatés quatre cabinets d'avocats renommés pour défendre leurs intérêts.

Pour ces raisons la mairie a proposé un changement :

- de réduction de la zone 1AU à 1, 5ha (env) pour y réaliser un groupe scolaire et des pavillons

- de création d'une zone NC d'environ 1ha (env)
- de création d'une zone AC (agricole stricte) de 4,5ha (env)
- de création d'un cimetière paysager à court terme (2025) en raison de la saturation annoncée du cimetière actuel.
- d'élargissement du corridor écologique.

Il se trouve que chaque point annoncé laisse des questions en suspens :

- **Il y a la question de la recevabilité des choix de procédure**, modification ou révision notamment mais pas exclusivement ; les réponses à ces questions pourraient invalider la procédure de modification notamment en cas de recours. C'est pourquoi le commissaire a posé les questions précises et GPSEA en accord avec la commune a pu répondre longuement. Il est apparu au commissaire enquêteur que son rôle n'était pas de donner son avis sur ces questions purement de droit, comme le demandaient les avocats.

- **La question de la création de la zone AC** : résulte d'un pari de la mairie qui a expliqué que ce secteur était déjà d'usage agricole et qui souhaite le pérenniser.

Le risque d'un tel zonage en cas d'échec est celui de **la pérennisation de sa situation de friches**, aussi ce zonage pourra-t-il faire l'objet d'un bilan d'étape lors d'une prochaine modification ou révision du PLU. L'absence d'avis professionnel sur la faisabilité du retour à l'agriculture de ce fragment de la zone 1 AU laisse entière la question de l'insertion de cette zone agricole dans une zone fortement habitée ; c'est la raison pour laquelle il serait heureux que cette zone soit réservée à de l'agriculture biologique si les études de faisabilité vont dans ce sens.

La question de la création de la zone NC

La question de la justification de la zone NC a été posée par le commissaire enquêteur. GPSEA, dans son mémoire en réponse, a expliqué que ce secteur était couvert par une ZNIEF et conforme au PADD, ce qui a répondu à la question.

Toutefois le manque de précision sur le programme du cimetière paysager a suscité une question posée par une PPA (ABF) sur le fait qu'un cimetière nécessite des constructions même limitées qui ne sont pas compatibles avec le zonage NC. Cette question restant en suspens. Il semble au commissaire enquêteur qu'une adaptation partielle du zonage faciliterait la réalisation du cimetière au regard des observations de l'Architecte des Bâtiments de France sur la zone NC.

La question de l'élargissement du corridor écologique

L'élargissement du corridor écologique d'une bande de 23m à une bande de 50m pose question pour une entreprise touchée par cette emprise. La commune a répondu que

ce classement n'obérerait pas la rénovation des bâtiments existants ; toutefois une limitation à 47 m (au lieu de 50m) de l'élargissement du corridor tout en préservant le corridor ne passerait pas au milieu du bâtiment existant, serait une modeste modification pour et une assurance pour cette entreprise.

- **L'absence d'emplacement réservé** sur le périmètre du projet d'équipement public du cimetière qui recouvre celui de la zone NC a été reconnu par GPSEA et la ville de Villecresnes.

S'agissant d'un équipement public projeté sur une parcelle privée, l'emplacement réservé en vue d'une expropriation est en effet une **obligation réglementaire**, d'autant que GPSEA a argumenté sur **l'urgence de la réalisation de ce cimetière paysager. Il doit donc être maintenu dans le projet de modification.** Ce qui pourrait poser la question juridique d'une modification de classement préalable à la mise en emplacement réservé.

- **la question des orientations d'aménagement**

Un principe d'une liaison arborée perpendiculaire à l'allée royale est proposé. Cette liaison débouche sur un espace privé. Il serait intéressant que cette liaison permette à terme de relier ces deux espaces publics, de l'allée royale à la rue d'Yerres, pour valoriser les cheminements du plus grand nombre dans le quartier.

Le commissaire enquêteur, qui a bien compris les intentions portées par GPSEA et signalé les risques que font courir de potentiels recours à la Ville de Villecresnes, estime que la commune peut approfondir son projet dans toutes ses dimensions.

En conséquence, et, dans le respect du droit, le commissaire-enquêteur :

- ⇒ ***Recommande que GPSEA transcrive les remarques du Syage notamment dans un plan de superposition de la limite des 20 m de recul avec celui de la limite des PHE lors de l'inondation de 2016. Et par ailleurs vérifie si les zones Aa et Ab ont été touchées par des inondations de ruissellement.***
- ⇒ ***Recommande que GPSEA réétudie le principe d'une liaison arborée de l'OAP de telle sorte que celle-ci permette à celle-ci de joindre deux espaces publics ensemble, quitte à modifier le tracé de cette liaison de principe.***
- ⇒ ***Recommande que GPSEA actualise dans le rapport de présentation les données chiffrées concernant les logements réalisés depuis au moins 3 ans, et ceux programmés sur la commune en distinguant les logements en accession et les logements locatifs.***

Et en CONCLUSION de ces considérations :

- ⇒ Donne un AVIS FAVORABLE, au projet de modification du Plan local d'Urbanisme de la commune de Villecresnes assorti de trois réserves concernant le seul secteur 1AU :

RESERVE 1 : Maintenir le projet de cimetière de la mairie, mais prévoir un emplacement réservé sur ce périmètre, et aussi faire figurer l'emprise de 3000 m² de l'emplacement réservé de l'équipement scolaire ou sportif sur la zone 1AU.

RESERVE 2 : Réduire l'élargissement du corridor écologique de façon notamment à pouvoir exclure de cette bande le bâtiment en activité.

RESERVE 3 : Etudier les moyens réglementaires qui seraient à mettre en œuvre pour privilégier une agriculture biologique en interaction avec un quartier constitué.

A Lognes, le 21 janvier 2022



Christophe Bayle
Commissaire-enquêteur

