

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

Enquête publique n° E23000065 / 77

du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au vendredi 9 février 2024 à 17h00,

TERRITOIRE GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) pour le compte de la commune de Chennevières-sur-Marne (94)

OBJET : Projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chennevières-sur-Marne et autres points concernant le PLU.

Commissaire-Enquêteur : Jean-Pierre SPILBAUER

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE.

1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE.

L'enquête publique consiste à demander l'avis de la population concernant des modifications du PLU de Chennevières-sur-Marne (94).

1.2 PRÉSENTATION DU PROJET.

Les objectifs du projet de modification du PLU portent sur trois sujets :

- Modifier le zonage afin de permettre la réalisation d'un projet de logements situé entre la rue des Fusillés de Châteaubriant, la rue de la Liberté et la rue du Pré Fleurant ;
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement ;
- Supprimer l'emplacement réservé N° 14.

1.3 ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE.

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme Communal nécessite plusieurs étapes réglementaires régies par la loi.

La ville de Chennevières-sur-Marne fait partie du Territoire Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA), présidé par Monsieur Laurent CATHALA.

Au regard des transferts de compétences adoptées entre les Villes et le Territoire, c'est à GPSEA que revient l'obligation de mettre en œuvre la procédure de modification du PLU de Chennevières-sur-Marne.

Les lois et décrets applicables en la circonstance ont été rappelées dans l'arrêté n° AP2023-014 du Président de GPSEA : délibérations nécessaires, concertation avec la population, recueil des avis des Personnes Publiques Associées, et réalisation d'une enquête publique.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- 1- Une notice de présentation de la modification n° 4 du PLU,
- 2- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- 3- Le projet de règlement,
- 4- Le projet de plan de zonage.

Ces 4 documents sont consultables sur les sites internet du Territoire GPSEA et de la Commune de Chennevières-sur-Marne.

- 5- Les pièces administratives,
 - L'arrêté AP2023-014 du 12.05.2023 engageant la modification du PLU de Chennevières-sur-Marne - Pièce jointe n° 1 = PJ1,
 - La délibération de GPSEA CT2023.3/051 du 21.06.2023 fixant les modalités de concertation - PJ2 -
 - La désignation du commissaire-enquêteur le 18.07.2023 par le Tribunal Administratif de Melun - PJ3 -
 - La délibération de GPSEA CT2023.5/098-1 du 13.12.2023 tirant le bilan de la concertation - PJ4 -
 - Le bilan de la concertation en date du 13.12.2023 - PJ5 -
 - L'arrêté de GPSEA AP2023-060 du 14.12.2023 prescrivant l'enquête publique - PJ6 -
 - L'avis d'enquête publique du 14.12.2023 - PJ7 -
 - L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
 - L'avis de la Ville de LA QUEUE-EN-BRIE du 17.10.2023 - PJ8 -
 - L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France du 23.10.2023 - PJ9 -
 - L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne du 24.10.2023 - PJ10 -
 - L'avis du Département du Val-de-Marne du 31.10.2023 - PJ11 -
 - L'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT) du 11.12.2023 - PJ12 -
 - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 11.10.2023 - PJ13 -
 - Le mémoire en réponse - non daté - à l'avis de la MRAe - PJ14 -

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Le 18 juillet 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN a désigné Jean-Pierre SPILBAUER en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique demandée par le Territoire Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) pour le compte de la commune de CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE (94) -PJ5 - Madame Édith MARTINE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur suppléante.
Cette enquête publique est numérotée E23000065 / 77.

2.2 LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION DU PUBLIC AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE.

2.2.1 Mise en place de la concertation du public.

La délibération de GPSEA CT2023.3/051 du 21.06.2023 - PJ2 - a fixé les modalités de la concertation publique, « qui doit se tenir tout au long de la procédure ».

- Parution d'un article dans le journal municipal « Chennevières Le Mag »,
- Publication de deux annonces légales :
 - Lancement de la procédure de modification du PLU de Chennevières-sur-Marne : Journal « Le Parisien 94 » n°24487 du samedi 20 mai 2023,
 - Annonce des modalités de la concertation : Journal « Le Parisien 94 » n°24518 du lundi 26 juin 2023.
- Parution d'articles et insertion du dossier complet sur les sites internet de la ville de Chennevières-sur-Marne et de GPSEA,
- Mise à disposition du public du « dossier papier » concernant le projet de modification du PLU et de registres destinés à recevoir les observations écrites des administrés au sein des locaux de la mairie de Chennevières et de GPSEA : du 4 septembre au 13 octobre 2023,
- Aux mêmes dates, recueil d'observations par voie numérique - un site de registre numérique et une adresse de messagerie électronique - sur les moyens dématérialisés ouverts par le Territoire GPSEA et par la mairie de Chennevières-sur-Marne.

Toutes ces informations ont été mises à disposition du public par tous les moyens énumérés ci-dessus.

2.2.2 Bilan de cette concertation du public

Une remarque a été inscrite sur le registre papier consultable en mairie de Chennevières-sur-Marne.

Deux contributions ont été déposées sur le registre numérique.

Le bilan de cette concertation - PJ5 - a été tiré lors de la séance du Conseil de Territoire réuni le 13 décembre 2023. Il a été jugé « favorable » par l'assemblée. Ce bilan de concertation a été joint par la suite au dossier d'enquête publique.

2.3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE : ARRÊTÉ, DURÉE, PERMANENCES, RÉUNION PUBLIQUE.

- Monsieur Laurent CATHALA, Président de GPSEA, a signé le 14 décembre 2023, l'arrêté territorial permettant de mettre en œuvre l'enquête publique.
Cet arrêté, AP2023-060, récapitule l'ensemble des informations nécessaires à la bonne réalisation de l'enquête publique - PJ6 -

- Au vu de cet arrêté, l'enquête publique a été fixée du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au vendredi 9 février 2024 à 17h00, pendant 33 jours consécutifs.

- Le siège de l'enquête publique a été fixé au Service Urbanisme et Aménagement de la Mairie de Chennevières-sur-Marne (94430) - 14 avenue du maréchal Leclerc. L'ensemble des pièces du dossier y était consultable aux heures d'ouverture de la Mairie.

- Des informations sur le dossier étaient disponibles auprès du Président de GPSEA, Monsieur Laurent CATHALA, Europarc - 14 rue Le Corbusier - 94046 Créteil Cedex.

- 3 permanences du commissaire-enquêteur étaient prévues en Mairie de Chennevières-sur-Marne les :

- mercredi 10 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,
- lundi 22 janvier 2024 de 14h00 à 17h00,
- samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00.

- Il a été décidé, sur proposition du commissaire-enquêteur, de ne pas proposer à priori de réunion publique.

2.4 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE AVEC LES CANAVÉROIS :

- AFFICHAGES et ANNONCES RÉGLEMENTAIRES :

- Affichage (affiches jaunes) de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'information de la Mairie de Chennevières et au siège de GPSEA à Créteil - PJ15 et PJ16 -

- Annonce sur les sites internet de GPSEA (www.sudestavenir.fr) et de la commune de Chennevières-sur-Marne (www.chennevieres.com).

- Parution d'un article dans le journal municipal « Chennevières Le Mag » n° 37 du mois de décembre 2023 - PJ17 -

- 4 PUBLICATIONS LÉGALES DANS LA PRESSE :

- Journal « Le Parisien 94 » du 21.12.2023 - PJ18 -
- Journal « Les Échos » du 21.12.2023 - PJ19 -
- Journal « Le Parisien 94 » du 8.01.2024 - PJ20 -
- Journal « Les Échos » du 8.01.2024 - PJ21 -

2.5 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

2.5.1 REGISTRES :

Deux registres ont été mis à la disposition du public : l'un au Siège de GPSEA à Créteil, l'autre en mairie de Chennevières-sur-Marne.

Ces deux registres, aux pages numérotées, ont été ouverts le 8 janvier 2024 à 9h00.

Ils ont été paraphés par le commissaire-enquêteur, préalablement au commencement de l'enquête publique.

Chaque jour, les registres ont été renseignés par le territoire GPSEA et par la commune de Chennevières-sur-Marne.

Ils ont été clos le 9 février à 17h00.

-2.5.2 OUVERTURE ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

- L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 jusqu'au vendredi 9 février à 17h00.
- Les registres ont été ouverts et clos aux dates prévues.
- Les deux registres ont été récupérés par le commissaire-enquêteur pour analyse.
- 3 permanences ont été tenues en mairie de Chennevières-sur-Marne les :
 - mercredi 10 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,
 - lundi 22 janvier 2024 de 14h00 à 17h00,
 - samedi 3 février 2024 de 9h00 à 12h00.

- Peu d'administrés sont venus en mairie rencontrer le commissaire-enquêteur et écrire leurs observations sur le registre; plusieurs appréciations ont été adressées soit par mails, soit sur le registre numérique.

2.5.3 NOTE SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions, le Territoire et la commune ayant fait le nécessaire pour :

- établir un dossier complet,
- respecter l'ensemble des procédures administratives et juridiques,
- informer correctement le public,
- permettre aux habitants de formuler leurs observations,
- donner les moyens au commissaire-enquêteur de travailler efficacement et agréablement.

3. AVIS EXPRIMÉS :

3.1 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

3.1.1 La commune de la Queue-en-Brie (94), par un avis formulé par écrit le 4 octobre 2023, - **PJ8** - a donné un « avis favorable au projet », sans ajouter aucun commentaire.

3.1.2 La Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France a indiqué par courrier, en date du 11 octobre 2023, que le projet de modification du PLU de la commune de Chennevières-sur-Marne « ne suscitait pas de remarque particulière de sa part ».

3.1.3 La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne par lettre en date du 17 octobre 2023, agréé la transformation de la zone UC. La CCI du Val-de- Marne conseille d'examiner la possibilité de prévoir, en rez-de-chaussée des futurs immeubles, la création de locaux appropriés pour l'accueil d'activités ou de commerces.
La CCI 94 émet un « avis favorable » sur la modification du PLU.

3.1.4 Le Département du Val-de-Marne, par avis du 27 octobre 2023, note que la modification envisagée n'a pas d'incidence sur l'assainissement, et en particulier pour ce qui concerne la « desserte des réseaux ».

Toutefois, le Département indique que plusieurs éléments seraient à ajouter dans le dossier :

- Mentionner la compétence partagée entre GPSEA, le SIAAP et le Conseil départemental, pour ce qui concerne la gestion des eaux usées et pluviales.
- Faire référence au « RSDA » - Règlement de Service Départemental de l'Assainissement - et au zonage pluvial départemental,
- Préciser la prise en compte du « SAGE » - Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Marne Confluence, document qui s'impose au PLU.
- Modifier la rédaction de l'article concernant les eaux courantes,
- Faire référence au « SPANC GPSEA » - Service Public d'Assainissement Non Collectif -

- Le Département note que la modification de zonage de UC en UA ne respecte pas la limite de l'Emplacement Réservé dédié au Transport en commun Altival, ainsi qu'à la coulée verte.

- La commune de Chennevières-sur-Marne ne compte que 22,83% de logements sociaux au regard de la loi SRU. Le Département pense que la future zone UA permettra de construire une vingtaine de logements sociaux.

- Enfin, le Département rappelle que tout accès en entrée et en sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités du Département.

- Le Département n'émet pas d'avis formellement écrit, mais laisse sous-entendre un avis favorable en souhaitant qu'une attention soit portée à ses remarques.

3.1.5 L'État : La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT) a donné son avis par courrier du 11 décembre 2023.

- Madame la Préfète du Val-de-Marne souligne que la transformation de la zone UC en zone UA permettra une densification supérieure pour cet îlot : la hauteur des constructions passera de 10 à 12 mètres avec des constructions en R+3 au lieu de R+2, tout en conservant la même emprise au sol et la même surface de pleine terre (30%).

Le changement de zonage se justifie par l'intégration de cet îlot dans le périmètre de la future ZAC « Entrée de Ville Nord ».

- La DRIEAT signale que la nouvelle zone UA empiète de quelques mètres sur l'emplacement réservé n° 3 dédié à Altival, le futur transport en commun en site propre.

- La suppression de l'Emplacement Réservé - ER n° 14 « ne soulève pas de commentaire ».

- La DRIEAT émet donc « un avis favorable ».

3.2 La MISSION Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a envoyé son avis par courrier en date du 11 octobre 2023.

Après avoir repris les différents de présentation de l'enquête publique, la MRAe émet deux avis généraux :

- Le résumé non technique devrait faire l'objet d'un fascicule séparé pour être plus accessible au public.
- L'évaluation environnementale réalisée apparaît trop succincte.
« La démarche manque même de rigueur et de cohérence », selon la MRAe.
Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont au nombre de trois :
 - le paysage et la biodiversité,
 - les pollutions sonores et atmosphériques.
 - le risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Deux recommandations sont formulées par l'Autorité environnementale :

- Recommandation 1 concernant le paysage et la biodiversité :

- Approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet sur le plan paysager,
- Adapter les règles applicables au secteur UA pour mieux l'intégrer dans le contexte urbain,
- Mieux prendre en compte les enjeux de la biodiversité et des milieux naturels.

- Recommandation 2 concernant la santé des futurs habitants :

- Compléter et renforcer les mesures préservant la santé des futurs habitants au regard des risques de pollutions sonores et atmosphériques,
- Définir ces mesures par référence aux niveaux définis par l'OMS, y compris dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

3.3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Pendant la concertation,
 - 1 observation sur le registre papier de la mairie de Chennevières-sur-Marne a été notée.
 - 2 observations ont été déposées sur le registre numérique =
- Pendant l'enquête publique,
 - 4 observations sur le registre papier de la mairie de Chennevières-sur-Marne,
 - 0 observation sur le registre papier du Territoire GPSEA
 - 3 observations sur le registre numérique,
- En outre, 77 visiteurs , ayant fait 83 visites, ont été comptabilisés sur le registre numérique pendant l'enquête publique.
251 documents ont été téléchargés,
252 documents ont été visualisés.
- Remarques générales :
 - La majorité des avis provient de personnes habitant rue de la Liberté.
 - Les observations exprimées sont plutôt négatives vis-à-vis du projet avec un grand nombre de points évoqués, que j'ai regroupé en 4 thèmes.

- Analyse des observations :

1. Cadre de vie :

- Cadre de vie perturbé,
- Dénaturation de la zone pavillonnaire,
- Qualité de vie amoindrie,
- Harmonie de la Ville dénaturée,
- Dépréciation du quartier,
- « La crise immobilière a déjà fait descendre le prix du mètre-carré »
- Augmentation du trafic routier avec risque de saturation des voiries,
- Aggravation des difficultés de stationnement,
- Risque que la même urbanisation se produise dans d'autres quartiers pavillonnaires,

2. Constructions :

- Projet pas clair : combien de logements seront construits ?
- Densification du quartier,
- Hauteur des constructions trop élevée,
- « La modification proposée, qui vise à augmenter la hauteur maximale de construction de deux mètres, soulève la question de sa réelle nécessité ».
- Importance de l'aspect extérieur des logements,
- « Il faut demander aux constructeurs d'être un plus créatifs »

3. Environnement :

- Manque d'arbres,
- Réduction de l'ensoleillement
- Importance de respecter la biodiversité,
- « Il est primordial d'encourager la biodiversité et repeupler de végétaux et d'arbres les ville de Chennevières »
- Augmentation de l'imperméabilisation des sols,
- Risque d'aggravation de la pollution et des nuisances sonores,
- Problème de l'eau : assèchement des sols, problème de l'argile,
- « Le manque d'eau affecterait les constructions en provoquant la rétractation des sols, donc l'apparition de fissures sur les bâtiments »
- Disparition des exploitations agricoles,
- « Il faudrait permettre au moins l'installation de maraîchers en micro agriculture bio intensive afin d'augmenter les possibilités en approvisionnement local »
- Les panneaux solaires sont interdits par l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui est incompréhensible,
- « L'environnement et l'écologie doivent être mieux pris en compte »
- « Il faudrait encourager l'implantation et l'utilisation d'énergies renouvelables »

4. Questions et remarques :

- Un Canavérois se dit prêt à vendre sa maison à un promoteur en fonction du prix proposé,
- « Tout dépendra de l'offre d'achat par le promoteur »
- A quoi sert un PLU si on peut le modifier aussi facilement ?
- Comment respecter les principes fondamentaux du PLU ?
- Demande de consultation approfondie des citoyens,
- « Notre avis aura peu de poids face aux décisions politique et financière »

- Remerciements pour avoir eu des explications sur un grand nombre de règles administratives mal comprises par un habitant.

4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE et MÉMOIRE EN RÉPONSE :

4.1 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE - PJ22 -

Il a été établi par le commissaire-enquêteur un Procès Verbal de Synthèse (PVS) daté du 13 février 2024.

Ce PVS a été remis en main propre, dans les locaux de la mairie de Chennevières-sur-Marne, le mardi 14 février 2024, à Madame Coralie SOLBES, pour le compte du Président de GPSEA.

Madame Coralie SOLBES est Directrice de la délégation Relations et Appui aux Territoires,
Grand Paris Sud est Avenir,
Europarc - 14 rue Le Corbusier - 94046 CRETEIL CEDEX

Ce PV a été cosigné ce même jour.

Dans son PVS, le commissaire-enquêteur indique : « il conviendra de tenir compte des avis et réflexions des riverains, ainsi que des observations formulées par la MRAe et les Personnes publiques Associées.

Les Canavérois, qui ont pris le temps de s'informer et de participer à cette enquête publique, méritent que leurs remarques soient prises en considération et fassent l'objet de réponses détaillées et pertinentes.

Le commissaire-enquêteur a demandé un mémoire en réponse.

4.2 MÉMOIRES EN RÉPONSE au PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE - PJ23 -

Le commissaire-enquêteur a reçu le mémoire en réponse au PVS par mail le 28 février 2024 et par courrier le 29 février 2024.

Monsieur le Président de GPSEA y apporte des éléments de réponse aux Personnes Publiques Associées et aux observations du Public.

Par ailleurs, un mémoire de réponse à l'avis de la MRAe avait été produit précédemment par GPSEA et joint au dossier de concertation - PJ14 -

4.2.1 Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe - PJ14 -

La MRAe avait formulé dans son avis du 11.10.2023 - PJ13 - deux recommandations : (voir page 8 de ce rapport).

Le Président de GPSEA - en accord avec la commune de Chennevières-sur-Marne - a répondu :

À la recommandation n° 1 :

« L'objectif principal et essentiel du futur projet de construction est qu'il s'insère parfaitement dans le cadre paysager existant.

Pour cela le futur projet assure une transition entre le tissu urbain existant et la future opération de la ZAC de l'entrée de ville Nord.

Pour ce faire, un des objectifs principaux de l'opération est celui de construire une logique d'"objets" d'échelle intermédiaire, à la différence des opérations immobilières d'un seul tenant.

Le projet maintiendra les continuités écologiques.

Le projet respecte une surface de pleine terre minimale de 30% de la superficie du terrain.

La future opération offre un cœur d'îlot vert généreux imaginé comme un grand jardin, comportant la plantation de nouvelles essences.

Il est proposé également un traitement qualitatif des espaces extérieurs privatifs avec la volonté d'aménager des jardins à différents niveaux allant du sol jusqu'aux terrasses. »

Une expertise Faune Flore commandée par la ville de Chennevières-sur-Marne a été réalisée par Écolo Gie et rendue en novembre 2023.

L'étude a été réalisée par une collecte de données naturalistes, et l'ensemble de la zone d'étude a été inventorié aux quatre saisons biologiques.

Il en ressort que ni la faune ni la flore répertoriées ne révèlent d'espèces rares et protégées. Toutefois, la biodiversité doit permettre à certains végétaux et à quelques espèces animales présentant un enjeu modéré de continuer à vivre dans cet environnement.

À la recommandation n°2 :

« Les caractéristiques de la future opération ne sont pas définies à ce stade.

Le porteur de projet n'a par conséquent pas réalisé de partie "isolation thermique et phonique des bâtiments. Suite à la remarque de la MRAe, la ville s'engage à vérifier que le porteur de projet prenne soin de mettre en place toutes les mesures permettant aux futurs habitants d'être protégés des nuisances sonores et atmosphériques à l'intérieur de leurs logements ».

En outre, « la Ville s'engage à garantir une qualité de vie aux futurs habitants ».

4.2.2 Réponse aux Personnes Publiques Associées - PJ23 -

- à la Ville de La Queue en Brie : Aucune observation ; Avis favorable.
- à la Chambre d'Agriculture : Aucune observation, ni remarque.
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) : Avis favorable.

Demande d'intégrer des activités en rez-de-chaussée :

Réponse de GPSEA : Conformément à l'article 1.2 du règlement de la zone UA, les constructions destinées aux commerces et activités de service sont autorisées dans la zone. Il n'y a donc pas nécessité de modifier le règlement du P.L.U.

- au Département du Val-de-Marne :

« La gestion des eaux pluviales et usées sur le territoire communal est une compétence partagée entre l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne et le Conseil Départemental.

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement et par le zonage pluvial départemental.

Pour les secteurs concernés par le SAGE - Marne Confluence, les prescriptions du SAGE inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Gestion Durable et le règlement devront être prises en compte.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers mm en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public d'Assainissement gestionnaire du réseau exutoire dans les conditions prévues au Règlement de Service d'Assainissement.

Le SPANC de GPSEA n'est pas encore créé, un règlement d'assainissement est en cours d'élaboration, mais non encore approuvé. Ce point pourra être retravaillé dans le cadre du PLUi.

Concernant le problème lié à l'Emplacement Réserve n°3 - dédié à Altival et à la coulée verte - dont une petite partie a été basculée dans la nouvelle zone UA : La réponse de GPSEA et de la commune est de dire : « Il n'est pas interdit de basculer tout ou partie d'un emplacement réservé dans une nouvelle zone du P.L.U. Comme le rappelle le Département du Val-de-Marne, un emplacement réservé est inscrit pour le compte d'un bénéficiaire et garantit le fait qu'il n'y ait aucune construction sur l'espace défini.

Dans le cas précis, une petite partie de l'Emplacement Réserve n°3 a bien été basculée de UC en UA et a été pris en compte dans l'aménagement de la nouvelle zone UA afin qu'elle ne supporte aucune construction et reste donc bien destiné à Altival et à la coulée verte.

- à la DRIEAT :

GPSEA et la commune font la même réponse qu'au Département concernant l'emplacement réservé à Altival et à la coulée verte.

4.2.3 Réponses aux observations du Public - PJ23 -

GPSEA et la Ville répondent aux observations des 7 contributions d'habitants déposées sur les registres papier et numérique.

1 résident approuve le projet de modification du P.L.U. et 6 s'y opposent pour des raisons diverses :

1. Sur le cadre de vie :

« Un projet immobilier est à l'étude. L'objectif est certes de construire du logement collectif tout en s'insérant harmonieusement dans le quartier pavillonnaire. Les nouvelles constructions devront respecter le pavillonnaire et présenter un vis-à-vis doux.

L'architecture sera soignée et permettra des percées visuelles importantes. Le projet devra également permettre la création d'un corridor écologique qui participera non seulement au cadre de vie mais également à la préservation de la biodiversité.

Ce site permettra de faire la liaison entre le pavillonnaire et le projet de ZAC entrée de ville Nord dont l'aménageur est EPA MARNE.

Le futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ALTIVAL aura une emprise respectée par le projet.

Le futur projet immobilier répondra à ses besoins propres en stationnement permettant de ne pas dégrader la situation actuelle.

Le stationnement respectera les règles imposées dans la zone UA, à savoir en ce qui concerne le logement :

- Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État : au minimum, 1 place de stationnement par logement,
- Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État : au minimum 1 place de stationnement par logement pour les T1 et les T2 ; au minimum 2 places de stationnement par logement pour les T3 et plus.

Le projet immobilier sera d'une taille relativement modeste et sa localisation près d'un axe routier structurant n'engendrera pas d'engorgement de véhicules.

Les accès seront étudiés afin de limiter le trafic sur des axes déjà très empruntés.

Le quartier ne devrait pas subir de dépréciations. Son cadre de vie sera respecté, et l'arrivée du TCSP sera une plus-value permettant une meilleure desserte en transport en commun de ce quartier.

2. Sur les constructions :

L'opération immobilière restera mesurée. La hauteur permise par la zone UA dans laquelle la zone est basculée est de 12 m à l'acrotère, soit un R+3 maximum contre 10m pour la zone UC actuelle.

En zone UA, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. La zone UA demande de conserver 30% de pleine terre.

La densification sera donc mesurée comparée à ce qu'il est possible aujourd'hui de construire en zone UC.

3. Sur les remarques liées à l'environnement :

Le projet s'inscrira dans une continuité paysagère en maintenant des continuités écologiques avec l'anticipation de la réalisation d'un corridor écologique et la conception d'un cœur d'îlot vert avec des plantations allant de la strate basse à la strate haute conçu comme un grand jardin.

4. Sur les autres questions :

- La modification du PLU ne concerne que le périmètre de 5 pavillons.
- Le PLU de Chennevières-sur-Marne a été élaboré en 2017, les évolutions de la commune liées à la démographie, l'arrivée de nouveaux transports en commun, la nécessité de construire des logements en Ile-de-France, font qu'il est nécessaire de faire évoluer le PLU régulièrement.
- Les principes fondamentaux du PLU sont conservés. La modification du PLU respecte le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, document cadre d'orientations et pièce maîtresse du PLU.
- Une concertation avec les citoyens a été menée lors de l'élaboration de la modification du PLU de Chennevières-sur-Marne. Une délibération du 21 juin 2023 du Conseil de Territoire a fixé les modalités de concertation. Toutes les prescriptions ont été réalisées.

4.3 ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au terme de cette étude concernant le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chennevières-sur-Marne (94), le Commissaire-Enquêteur constate :

- que tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet lui ont été donnés,
- que la procédure suivie concernant le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chennevières-sur-Marne a été entièrement respectée, et ne fait appel à aucune remarque,
- que l'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions,
- que les Personnes Publiques Associées et la MRAe ont formulé leurs remarques,
- que les Canavérois ont eu la possibilité d'exprimer leurs avis et de formuler leurs observations.

1. Concernant les Personnes publiques Associées,

- La commune de La Queue-en-Brie et la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France n'ont pas fait de remarques et ont donné un avis favorable.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne a donné aussi un avis favorable, tout en souhaitant que des activités et commerces puissent s'installer en rez-de-chaussée des futures immeubles. GPSEA et la Ville ont confirmé dans leur réponse cette possibilité.

- Le Département du Val-de-Marne a formulé plusieurs observations. Toutes ont été prises en considération par GPSEA et la Commune.
- La DRIEAT est intervenue à propos de l'emplacement réservé pour ALTIVAL, le futur transport en commun en site propre.
Dans une réponse un peu compliquée à comprendre, GPSEA et la Ville ont répondu à la DRIEAT, comme au Département sur le même sujet, que le TCSP et la coulée verte seront bien préservés.
- La MRAe a fait deux recommandations, qui ont reçu une réponse favorable de la part de GPSEA et la Ville.
- En conclusion, toutes les observations faites par les Personnes Publiques Associées ont été prises en compte et ne laissent pas de place à de quelconques litiges.

2. Concernant le Public,

Les Canavérois qui sont intervenus ont soulevé des inquiétudes et des réflexions qu'il faut entendre.

Quatre thèmes ont été mis en avant par le Public :

- Le cadre de vie,
- Les constructions,
- L'environnement,
- Des questions diverses.

Certes, nous retrouvons ici les sujets classiques qui interrogent les riverains.

Pour autant, il ne faut pas négliger leurs interventions qui sont des questions de bon-sens pour la plupart.

Par ailleurs, il faut se féliciter que les habitants s'intéressent à leur ville et au devenir de leur quartier.

Il est important de noter que l'environnement tient désormais une place prépondérante dans les préoccupations des résidents : qualité de vie, arbustes et arbres, pollutions diverses, ensoleillement, etc...

GPSEA et la Commune de Chennevières-sur-Marne ont tenté d'apporter des réponses aux questionnements des Canavérois, et de les rassurer quand au devenir de leur quartier et de leur ville.

Le nombre conséquent d'habitants qui ont consulté les documents sans pour autant écrire des observations montre aussi tout l'intérêt que porte les résidents à leur devenir.

A noter que les rectifications d'erreur dans le Règlement n'ont pas engendré la moindre remarque.

De même, la suppression de l'emplacement réservé n° 14 n'a donné lieu à aucune réflexion.

Our être allé moi-même sur place, il est clair que cette suppression n'a aucune conséquence.

Au terme de cette analyse, le Commissaire-enquêteur transmettra ce Rapport à Monsieur le Président du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Suite à ce Rapport concernant l'enquête publique relative à la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chennevières-sur-Marne (94), Jean-Pierre SPILBAUER, Commissaire-enquêteur, a écrit, dans un document daté du 1er mars 2024, ses conclusions et donné son avis motivé.

Rapport rédigé le 29 février 2024,
Par le commissaire-enquêteur Jean-Pierre SPILBAUER,



PIÈCES JOINTES (PJ)
(uniquement dans le dossier dématérialisé)

PJ1 : 23.05.12 Arrêté AP2023-014 GPSEA engageant modif n° 4
PJ2 : 23.06.21 Délibération GPSEA modalités de concertation
PJ3 : 23.07.18 TA MELUN Désignation Commissaire-Enquêteur
PJ4 : 23.12.13 Délibération GPSEA bilan de concertation
PJ5 : 23.12.13 GPSEA Bilan de la concertation
PJ6 : 23.12.14 Arrêté AP2023-060 GPSEA prescrivant EP
PJ7 : 23.12.14 Avis GPSEA d'Enquête Publique PLU
PJ8 : 23.10.17 Avis ville La Queue en Brie
PJ9 : 23.10.23 Avis Chambre de l'Agriculture
PJ10 : 23.10.24 Avis CCI
PJ11 : 23.10.31 Avis CD94
PJ12 : 23.12.11 Avis DRIEAT
PJ13 : 23.10.11 Avis MRAe
PJ14 : Mémoire en réponse à l'avis MRAe
PJ15 : 24.01.08 Avis d'Enquête Publique
PJ16 : 24.01.08 Affichage Enquête Publique
PJ17 : 23.12.00 Chennevières Le Mag n° 37
PJ18 : 23.12.21 Le Parisien
PJ19 : 23.12.21 Les Échos
PJ20 : 24.01.08 Le Parisien
PJ21 : 24.01.08 Les Échos
PJ22 : 24.02.13 Procès Verbal de Synthèse (PVS)
PJ23 : 24.02.27 Mémoire en réponse au PVS
