

# 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.**

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

du Commissaire-Enquêteur : Jean-Pierre SPILBAUER

### 1- PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE.

#### 1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique consiste à demander l'avis des Personnes Publiques Associées et de la Population concernant des modifications du Plan Local d'Urbanisme 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- Toutes les pièces administratives nécessaires : voir la liste complète dans le Rapport joint.

## **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). 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 a fixé les modalités de la concertation publique, « qui doit se tenir tout au long de la procédure ».

#### **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 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.

- 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.

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

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

- **4 PUBLICATIONS LÉGALES DANS LA PRESSE :** Journal « Le Parisien du 94 et Journal « Les Échos »

### **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.

- Les 3 permanences prévues ont été tenues en mairie de Chennevières-sur-Marne

### **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 Les Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir :**

- La Ville de la QUEUE-en-BRIE,
- La Chambre d'Agriculture,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Le Département du Val-de-Marne
- La DRIEAT (L'État)

ont formulé des remarques qui ont toutes été prises en compte par GPSEA et la Ville.

Il s'agissait essentiellement :

- De garder la possibilité d'installer des commerces et activités en pieds des futurs immeubles,
- De préserver les emplacements nécessaires au passage du futur Transport en Commun en Site Propre ALTIVAL,

- De respecter un certain nombre de points de procédure concernant le Département.
- Au final, les PPA ont donné un avis favorable, sous réserve bien évidemment de respecter leurs demandes.
- **Commentaires du Commissaire-enquêteur** : toutes ces observations et réponses faites n'appellent pas de critiques ni de remarques de ma part.

### **3.2 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**

La MRAE a émis deux recommandations :

- 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.

Le Territoire GPSEA et la Ville de Chennevières-sur-Marne ont répondu à ces deux recommandations de façon détaillée et positive, en s'engageant notamment à respecter toutes les mesures nécessaires pour assurer une bonne qualité de vie aux habitants, en prenant soin de leur santé et de leur environnement.

#### **Commentaires du Commissaire-enquêteur :**

La MRAe est intervenu de façon pertinente pour préserver l'environnement, sujet cher aux administrés.

De plus en plus, les habitants sont sensibles à leur santé, à leur cadre de vie, aux mesures qui sont prises pour préserver la biodiversité.

C'est une excellente chose.

La MRAe insiste sur ces points et force est de constater qu'aujourd'hui les Collectivités Territoriales prennent toute la mesure de ces impératifs.

### 3.3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Entre la concertation préalable et l'enquête publique par elle-même - registres papiers et numériques - seules 10 observations du public ont été consignées.

Sur les 7 avis de résidents écrits pendant l'enquête publique, 6 sont opposés au projet, 1 y est favorable.

Toutefois, 83 visites ont été effectuées sur les sites montrant que les habitants se sont renseignés, sans donner d'avis.

Par ailleurs, les intervenants dans l'enquête ont été en totalité des résidents directement concernés par le projet.  
De toute évidence, et à juste titre, ils se sont concertés entre eux.

J'ai classé leurs réflexions en 4 thèmes :

- Le cadre de vie,
- La nature des constructions,
- L'environnement,
- Des questions diverses.

Le Territoire GPSEA et la ville de Chennevières-sur-Marne ont répondu sur chaque point évoqué par les résidents :

« Le projet immobilier est à l'étude : l'objectif est certes de construire du logement collectif tout en s'insérant harmonieusement dans le quartier pavillonnaire. »

« 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 ».

« 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 dépréciation. 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 ».

« 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.

« Le projet comportera un corridor écologique et un cœur d'îlot vert avec des plantations conçu comme un grand jardin ».

« 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. »

#### **4- COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- La totalité du dossier a été très correctement élaborée,
- Les formalités administratives ont toutes été respectées,
- L'enquête publique s'est parfaitement déroulée,
- Les Personnes Publiques Associées ont joué leur rôle en insistant sur des points essentiels,
- La MRAe a permis que le volet environnemental soit largement évoqué,
- Le public, totalement composé de résidents du quartier impacté, ont fait un certain nombre d'observations et émis des réserves quand au devenir de leur cadre de vie et de leur environnement.

#### **5- ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- Même si on peut le comprendre aisément, toute construction nouvelle inquiète les riverains, il n'en est pas moins vrai que la nécessité de construire de nouveaux logements est bien réelle.
- Pour autant, il convient de respecter les Canavérois qui habitent dans ce quartier, parfois depuis fort longtemps.
- Le projet, qui reste encore flou à l'heure actuelle, devra répondre à l'exigence d'assurer la mixité entre secteur pavillonnaire et immeubles. Pour cela, comme la Ville s'y est engagée, il faut que les aménageurs, promoteurs, et responsables des Collectivités Territoriales, trouve les moyens pour que la transition entre quartiers se faire de manière progressive, agrémentée d'espaces verts.
- Le projet est donc nécessaire et pertinent, et concerne l'intérêt général.

- On peut regretter toutefois que la loi actuelle ne permette pas à ce stade de montrer une préfiguration aux habitants de ce que deviendra la proximité de leur lieu de vie.
- Cet état de fait génère une anxiété tout à fait compréhensible.
- GPSEA et la Ville devront dès que possible montrer des images de ce que sera le quartier futur, et poursuivre la concertation avec les habitants. C'est au moment de la finalisation du projet que les responsables politiques doivent se rapprocher de leurs habitants et tenter dans la mesure du possible de coconstruire un projet viable, beau, agréable, et respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

## **6- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.**

- Au vu de l'ensemble des commentaires énoncés ci-dessus,
- Considérant que le projet de Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chennevières-sur-Marne (94) répond à une nécessité,
- Considérant que l'ensemble du processus administratif et juridique a été respecté,
- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles,
- Considérant que tous les avis ont été pris en compte et analysés par la Ville,
- Considérant que des engagements ont été pris par le Territoire GPSEA et par la Ville de Chennevières-sur-Marne pour répondre au mieux aux inquiétudes des résidents du quartier voisin,
- Considérant l'utilité de ce projet pour tous,

**Je recommande de poursuivre la concertation avec les habitants tout au long de l'élaboration du projet,**

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE, sans réserve, au projet de Modification n° 4 du PLU de Chennevières-sur-Marne (94)**

Rapport rédigé le 1 mars 2024,  
Par le commissaire-enquêteur Jean-Pierre SPILBAUER,

