

Département du Val de Marne

COMMUNE DE VILLECRESNES

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

**relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de
VILLECRESNES arrêté le 28 Février 2011 et à la modification
du Périmètre de Protection des Monuments Historiques
(P.P.M.H.) adopté le 28 Février 2011.**

RAPPORT ET CONCLUSIONS

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 1er au 30 SEPTEMBRE 2011

PHILIPPE JAMIN

GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

RAPPORT

Concernant l'enquête publique conjointe relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de VILLECRESNES arrêté le 28 Février 2011 et à la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.) adopté le 28 Février 2011.

RAPPORT GENERAL

Chapitre 1 - Objet de l'Enquête

Vu la décision n° E11000064/77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun en date du 03 MAI 2011 désignant Monsieur Philippe JAMIN, demeurant 11 Rue Eugène Varlin à Villejuif (94800), en qualité de commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté n° 49/2011 de Monsieur le Maire de VILLECRESNES en date du 18 JUIN 2011 prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 28 Février 2011 et à la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.) adopté le 28 Février 2011,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête,

Vu les observations du public,

Le délai de l'enquête étant expiré,

Je, soussigné Philippe JAMIN, commissaire enquêteur, ai l'honneur de vous présenter le rapport et les conclusions suivantes.

Chapitre 2 - Organisation et Déroulement de l'Enquête

2.1 - Organisation de l'Enquête

Après avoir été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, j'ai pris contact téléphoniquement avec M. CHOCTEAU, responsable du Service Urbanisme de VILLE-CRESNES et me suis déplacé en mairie le 27 Juillet 2011 afin de prendre connaissance des dossiers d'enquête.

Le 30 AOUT 2011, j'ai procédé au paraphe des deux registres (P.L.U. / P.P.M.H.) qui ont été mis à la disposition du public en Mairie - Service Urbanisme - le 01 SEPTEMBRE à 8h30.

2.2 - Déroulement de l'Enquête

2.2.1 - Publicité et information du Public

L'avis a été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux publications régionales ("LE PARISIEN" des 12 AOUT 2011 et 05 SEPTEMBRE 2011 et "VAL DE MARNE INFOS" des 15 AOUT 2011 et 08 SEPTEMBRE 2011).

Les affichages en Mairie et sur les panneaux administratifs de la ville ont été effectués quinze jours au moins avant le début de l'enquête (du 22 JUILLET 2011 au 30 SEPTEMBRE 2011 inclus).

Cette publicité et ces affichages ont été certifiés par Monsieur le Maire, Daniel WAPPLER, le 30 SEPTEMBRE 2011.

2.2.2. Composition des Dossiers d'Enquête Publique

2.2.2.1 - Dossier P.L.U.

Le dossier se compose des pièces suivantes mises à la disposition du Public :

- Un registre d'enquête publique ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.
- Le dossier d'Enquête Publique comprenant :
 - . Pièce n° 0 - Notice explicative
 - . Pièce n° 1 - Procédure
 - . Pièce n° 2.1 - Rapport de présentation
 - . Pièce n° 2.2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - . Pièce n° 2.3 - Orientations d'aménagement
 - . Pièce n° 3.1 - Document graphique, zonage au 1/4000ème (ensemble commune)
 - . Pièce n° 3.2 - Document graphique, zonage au 1/3000ème (secteurs agglomérés)
 - . Pièce n° 4 - Règlement

- . Pièce n° 5.A - Liste des emplacements réservés
- . Pièce n° 5.B - Liste des opérations déclarées d'utilité publique : néant
- . Pièce n° 5.C - Annexes sanitaires (6 pièces)
- . Pièce n° 5.D - Tableau et 4 plans des servitudes d'utilité publique
- . Pièce n° 5.E - Liste, arrêtés et avis des Personnes Publiques Associées et consultées
- . Pièce n° 5.F - Liste des lotissements dont les règles sont maintenues : néant

2.2.2.2 - Dossier P.P.M.H.

Le dossier se compose des pièces suivantes mises à la disposition du Public :

- Un registre d'enquête publique ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.
- Le dossier d'Enquête Publique comprenant :
 - . Arrêté communal n° 49/2011 portant organisation de l'enquête publique conjointe
 - . Délibération n° 2011-036 portant modification du P.P.M.H.
 - . Note justificative
 - . Document graphique représentant le Périmètre de Protection
 - . Attestations de publication

2.2.3 - Mise à la disposition du public du dossier d'Enquête et permanences.

Les dossiers et leur registre ont été mis à disposition du public en Mairie de Villecresnes - Service Urbanisme (place Charles-de-Gaulle) - du 1er au 30 SEPTEMBRE 2011 inclus, les 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.

J'ai assuré quatre permanences les :

Mercredi	07 SEPTEMBRE 2011	de 14 h 00 à 17 h 00	en Mairie
Jeudi	15 SEPTEMBRE 2011	de 9 h 00 à 12 h 00	en Mairie
Samedi	24 SEPTEMBRE 2011	de 9 h 00 à 12 h 00	en Mairie
Vendredi	30 SEPTEMBRE 2011	de 14 h 00 à 17 h 00	Salle du Manoir de Beaumont 9 rue de l'Eglise

2.2.4 - Clôture de l'Enquête

Le Vendredi 30 SEPTEMBRE 2011 à 17h00 , le délai de l'enquête étant expiré, j'ai clôturé les registres des observations.

2.2.5 - Demande de renseignements auprès de M. Le Maire

Après avoir pris connaissance des différentes observations, j'ai sollicité une entrevue auprès de Monsieur le Maire afin d'obtenir quelques éclaircissements ou renseignements complémentaires concernant quelques observations.

Cette entrevue eu lieu le Mardi 18 Octobre en présence de M. Daniel WAPPLER, assisté des responsables concernés.

L'entretien fût informel et les réponses apportées à mes questions seront évoquées ci-après.

2.2.6 - Visite de sites

J'ai fait la visite de quelques sites nécessitant une reconnaissance le 03 Novembre 2011.

Chapitre 3 - Visites et observations du public

Au cours de mes permanences, j'ai reçu une quarantaine de visites, ce qui atteste de l'intérêt du public pour cette enquête. Par contre, l'ensemble des questions et observations ont porté sur le projet de P.L.U., aucune sur celui du P.P.M.H.

J'ai demandé aux visiteurs qui souhaitaient faire des observations ultérieurement, hors permanences, de bien vouloir consigner leur dépôt sur le registre en précisant la date, leur identité, la nature et le nombre de pièces déposées.

RAPPORT ENQUETE "P.L.U."

1/ Observations du public :

On peut noter VINGT-SEPT observations dans le registre d'enquête du P.L.U. , regroupées par sujet et relatées ci-après dans l'ordre chronologique :

- . Observation n° 1 : Un souhait émanant de M. Jacky FICHET, d'une réalisation concomitantes des projets d'aménagement de la ZAC du Bois d'Auteuil et de création d'une nouvelle voirie d'accès à partir de la R.N. 19, afin de ne pas engorger le trafic routier déjà saturé.
- . Observation n° 2 : M. Christian SANSIQUET demande le classement de son terrain situé 22 Rue du Bois d'Auteuil en zone constructible UDa (Zone Nb sur le projet).
- . Observations n° 3 et 24 : M. & Mme GUEROULT (20 Rue de la Fontaine du Mai) signalent que la limite entre la zone UDa et la zone N coupe une de leurs parcelles dans le sens de la longueur. Cette parcelle étroite de dimension approximative : 8m x 100m serait donc en zone UDa sur une bande de 4m x 100m environ et en zone N sur l'autre moitié.
Par ailleurs, ils précisent qu'ils sont fiscalement imposés sur du terrain à bâtir.
- . Observation n° 4 : M. Gérard NERET s'inquiète du devenir de la zone 1AU au Sud de l'Allée Royale. Il se plaint de la mauvaise desserte de la ville, des manques d'infrastructures et équipements publics et demande une "urbanisation raisonnée" de cette zone sous réserve d'une "amélioration significative des conditions actuelles".
- . Observation n° 5 : M. MICHEL (7 Chemin d'Aubray) constate une différence de zonage au Nord de la Rue d'Aubray (Zones UDa-COS 0,25 à l'Ouest et Nha à l'Est) et demande un traitement identique de ces deux secteurs. Il ne comprend pas non plus l'enclave de la zone N, classée "élément de paysage à préserver" au milieu des secteurs UDa.
- . Observation n° 6 : Réception d'un courrier et annexes de l' Association Villecresnoise de Sauvegarde du Patrimoine, demandant l'inscription "au point 3" de maisons remarquables ou édifices publics à restaurer.
- . Observation n° 7 : M. Pierre Jean GRAVELLE (11 rue de la Radio) s'étonne de voir les propriétés du secteur pavillonnaire de Cerçay contraintes à des surfaces minimales de 400 m2 pour être constructibles, alors qu'auparavant le seuil n'était que de 300 m2.
- . Observation n° 8 : M. & Mme CEULEMANS approuvent le maintien du Secteur du Chemin vert en zone agricole. Ce couple d'exploitants d'un centre équestre fait part des difficultés qu'ils rencontrent à louer ou acheter des terres agricoles et du manque de pâturages pour leurs chevaux et poneys.
- . Observation n° 9 : Dépôt d'un courrier de M. & Mme DESVIGNES adressé à M. le Maire et portant la mention "personnel et confidentiel" sur l'enveloppe. Ce courrier n'a donc pas été annexé à l'enquête publique et remis au secrétariat du service de l'urbanisme pour transmission à M.

Daniel WAPPLER.

- . Observation n° 10 : Dépôt d'un courrier accompagné de deux plans de M. René VIGOUREUX signalant une "erreur manifeste d'appréciation" dans le classement en zone UX de sa propriété sise 4 Rue du Lieutenant Dagorno. Cette parcelle était classée jusqu'à présent en zone UE (habitation) et il ne voit pas la raison pour laquelle elle passerait en zone d'activités, n'ayant aucune façade sur la R.N. 19. M. VIGOUREUX demande donc un reclassement en zone UDa de sa propriété.
- . Observation n° 11 : Dépôt d'un document de 6 pages, plus 10 pages d'annexes par M. Robert NISSEN dont les observations portent sur quatre points :
 - 1- Le secteur situé vers le cours d'eau du Réveillon a été délimité en Espace Boisé Classé (E.B.C.) sans pour autant qu'il en ai les caractéristiques,
 - 2- Les nouvelles règles relatives aux superficies minimales de terrain constructible (plus de 2000 m²), de densité (200m² maximum de Surface Hors Oeuvre Brutes) et de prospects (recul minimum de 1m des alignements et limites séparatives) sont inadaptées,
 - 3- La création du nouvel E.B.C. le long de la vallée du Réveillon est accompagnée de la disparition de l'ancien E.B.C. grevant le terrain communal situé à l'Ouest de la Zone, en lisière du Bois d'Auteuil,
 - 4- La constitution d'un emplacement réservé n° 8 pour "Aménagement et élargissement d'une voie privée" dont le bénéficiaire est la commune n'aurait pour seule vocation que de desservir le terrain communal sus-cité, au détriment de la constructibilité des terrains de M. NISSEN.
- . Observation n° 12 : M. & Mme FERREIRA demandent que leurs terrains sis : 2 Chemin des Plantes et 31 Chemin de la Fontaine du Mai soient classés en zone constructible au motif qu'ils sont desservis par l'assainissement et les réseaux divers.
- . Observation n° 13 : Dépôt d'un commentaire d'Alain FRETZ (4 Rue du Bois Prie Dieu) qui regrette la décision de permettre la constructibilité de terrains de 400m² minimum issus de divisions en zone UDa. Cette opportunité de densification nuirait à la tranquillité de ces quartiers.
- . Observations n° 14 - 15 - 16 - 19 : Quatre observations défavorables au projet de classement en secteur UCb de la zone de l'ancienne sablière au motif que celle-ci a été un lieu de décharge "sauvage" durant de nombreuses années. Le terrassement de ces terrains constituerait un risque de dégagement et propagation de substances toxiques. L'extraction de déchets dangereux poserait des problèmes de santé publique.
Enfin, un projet de construction d'habitat intermédiaire ne serait pas opportun au sein d'un quartier pavillonnaire.
L'ensemble de ces personnes (M. CASTAING D., Mme M. MANGAVEL, M. A. BOIME, M. J. NGUYEN) souhaitent maintenir des espaces verts à cet emplacement.
- . Observation n° 17 : M. J. DAUVIN n'est pas favorable à un mitage des quartiers pavillonnaires par

des constructions d'habitat collectif et souhaite une concentration harmonieuse en centre-ville avec des "commerces facilement accessibles" afin "d'éviter la dispersion".

- . Observation n° 18 : M. Valter BRAIDA voit une injustice dans le classement de son terrain cadastré Section AE n° 101, situé Rue du Bois Prie Dieu, en emplacement réservé n° 1 "Equipement public : Espaces verts récréatifs et extension des jardins familiaux".
En effet, ce terrain est contigu aux actuels jardins familiaux que le projet envisage de reclasser en secteur constructible (Zone UCb).
Aussi, il demande la requalification de ce terrain en zone UDa tout comme le sont ses parcelles attenantes.
- . Observation n° 20 : Remise d'un document de sept pages par l'Association "Vivre à Villecresnes" concernant la protection des arbres et paysages remarquables, en complément de la liste proposée dans le cahier d'enquête. Cette association fait remarquer que la rive gauche de vallée du Réveillon est moins protégée dans le PLU que dans le POS. Elle déplore également la fermeture du cheminement sur la rive gauche du Réveillon suite à la construction d'un site de tir à l'arc et l'agrandissement du club de dressage de chiens.
- . Observation n° 21 : Demande par M. & Mme Alain DESVIGNES de rendre constructible leur terrain, situé dans la zone agricole du Chemin Vert, en limite du centre équestre, au motif que *"des constructions nouvelles ont vu le jour à proximité sur des terrains agricoles"*.
- . Observations n° 22 et 23 : Dépôt d'un dossier de 26 pages par Melle Yasmine VIGOUREUX et d'un courrier de deux pages de Me Carole LE PETIT-LEBON, Avocat à la cour, relevant trois incohérences dans le projet de P.L.U. :
 - 1) L'emplacement réservé n°7 "Continuité écologique" est un couloir d'environ 23 mètres de large sur 200 mètres de long qui est classé "Espace Naturel Sensible". Or, cette zone est partiellement occupée par des serres dans un environnement proche de lotissements (au Nord de l'Allée Royale et à l'Ouest sur la commune de Yerres).
Ainsi, il ne paraît pas logique de classer en zone naturelle cette partie de terrain partiellement bâtie. Melle VIGOUREUX demande :
 - . La réduction de largeur de cette bande à 5 mètres,
 - . La suppression de ce couloir du périmètre d'E.N.S. et de forêt de protection,
 - . La suppression de l'emplacement réservé n°7.
 - 2) Le reste des terrains au Sud de l'Allée royale a été classé en zone 1AU (secteur d'urbanisation future) alors qu'ils sont desservis par des réseaux et une voirie leur permettant d'être construits. Là encore, Melle VIGOUREUX demande à ce que le projet soit reconsidéré et la zone classée en UDa.
 - 3) La réalisation des équipements publics qui devra être faite par l'aménageur dans la zone 1AU est incompatible avec le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) fixé à 0,25.
Melle VIGOUREUX rappelle qu'il est de 0,45 de l'autre côté de l'Allée royale et souhaite que le changement en zone UDa soit accompagné d'une majoration de C.O.S. à 0,45.

- . Observation n° 25 : Réception d'un courrier avec A.R. et deux annexes de la SARL Jean-Claude PEROCHON qualifiant d'abusif le classement en zone agricole (Aa) d'un terrain au lieudit "Les Marchands". Ce terrain est situé en bordure de zone UDa et son propriétaire souhaite l'intégrer dans cette zone.
- . Observation n° 26 : Réception d'un courrier avec A.R. de M. & Mme Arsène LEFEVRE et de M. & Mme Patrick RICHARD qui approuvent les nouvelles dispositions du P.L.U. favorisant une urbanisation maîtrisée et harmonieuse.
- . Observation n° 27 : M. Gilles FLEURY regrette un manque de densité progressive entre les secteurs de centre-ville et ceux situés en lisière des zones naturelles. Il trouve que l'augmentation du C.O.S. attribué à ces derniers secteurs aura un impact négatif aux abords des zones vertes classées et protégées.

2/- Commentaires relatifs aux observations du public

- . Observation n° 1 : Rappelons que la ZAC du Bois d'Auteuil est un secteur réparti sur 3 zones du P.O.S actuel : UFb (caractère industriel, de service, d'activités tertiaires ou artisanales), UN (destinée à l'implantation d'équipements publics et collectifs d'intérêt général) et NCa (à vocation d'agriculture et d'élevage).

Le projet de P.L.U. prévoit la création d'une ZAC, zone mixte de requalification urbaine, composée d'activités, équipements collectifs et logements. Il précise que l'aménagement de cette zone est conditionné par la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers.

La note explicative ne fournit pas de précision sur la desserte de cette future ZAC, pas plus que le rapport de présentation ni le P.A.D.D.

La ville ne souhaite pas voir se développer des grands axes de circulation à l'intérieur de la commune, le Plan local de déplacement privilégie l'accès au centre-ville, les circulations douces, les parcours sécurisés et le déplacement des personnes à mobilité réduite.

La zone est actuellement accessible par la Rue de Mandres et le Chemin des Lorrains, classés parmi les voies primaires. Ces axes de circulations devraient permettre une desserte suffisante de cette future ZAC.

- . Observation n° 2 : Le terrain de M. Christian SANSIQUET est classé en zone TC dans le P.O.S. actuel (espace boisé à conserver). Après visite des lieux, il apparaît que le maintien de ce classement est justifié.
- . Observations n° 3 et 24 : Le tracé de la limite séparant la zone NBa de la zone ND du POS a été re-

pris pour différencier les zones UDa et N du PLU.

M. & Mme GUEROULT s'étonnent que ce dernier ne correspond pas aux limites cadastrales et constataient qu'une de leur parcelle est coupée en deux dans le sens de la longueur.

En fait, il doit s'agir d'une erreur graphique qu'il reste techniquement à corriger. Il me semble que la parcelle en question est bien située en zone NBA du POS actuel et qu'elle devrait logiquement être entièrement classée en zone UDa.

. Observation n° 4 : La zone 1AU au Sud de l'Allée Royale est une zone à urbaniser, dont l'urbanisation future sera conditionnée par une meilleure desserte, tant par les voiries que les réseaux divers. L'inquiétude de M. Gérard NERET devrait donc être levée en ce qui concerne les problèmes actuels dont il fait grief. Par contre, il est clair que cette zone est vouée à s'urbaniser à moyen terme "de manière raisonnée" (c.f. pièce 2.3 "Orientations d'Aménagement")

. Observation n° 5 : La partie Nord de la Rue d'Aubray est le versant Sud de la Vallée du Réveillon. Après visite des lieux, il s'avère que le classement en zone Nha semble plutôt justifié car il permettra une transition entre la zone UDa et la zone N (Rappelons que les terrains constructibles en zone Nha devront avoir 2000m² sur lesquels pourront être édifiés 200 m² de Surface Hors Oeuvre Brute) .

L'enclave de la zone N, classée "élément de paysage à préserver" est un espace boisé et présente à mon sens un intérêt paysager qui mérite d'être conservé.

. Observation n° 6 : Les propositions de l' Association Villecresnoise de Sauvegarde du Patrimoine, demandant l'inscription "au point 3" de maisons remarquables ou édifices publics à restaurer pourront effectivement faire l'objet de compléments éventuels au dossier.

. Observation n° 7 : Le secteur pavillonnaire de Cerçay est en zone UEa dans le POS actuel qui précise dans son règlement que les terrains de 250 m² sont constructibles. Le projet de PLU est plus sévère puisqu'il demande en zone UDa des superficies de 400 m² minimum.

Il faut noter que les anciens lotissements d'un grand nombre de quartiers de Villecresnes ont été classés en zone UDa . Il s'agit donc là d'une volonté délibérée de limiter le morcellement des terrains et de conserver un tissu pavillonnaire "aéré". Cette volonté est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de développement durable qui souhaite "*pérenniser et mettre en valeur les milieux naturels et construits*", tout en renforçant une densification mesurée du centre-ville.

. Observations n° 8 - 21 - 25 : Manifestement, la zone agricole du Secteur du Chemin vert est le sujet de conflits d'intérêts entre divers exploitants et propriétaires. Les uns souhaitent son maintien, les autres, son ouverture à l'urbanisation.

Ce secteur est situé en périphérie Sud de la ville; il a toutes les caractéristiques d'une zone agricole même s'il semble sous-exploité. Pour l'instant, ni le rapport de présentation ni les objectifs du P.A.D.D. ne permettraient de justifier un classement en zone U.

. Observation n° 10 : La création d'une zone UX (activités tertiaires ou de services) entre la R.N. 19 et la ligne S.N.C.F. n'est pas appréciée de certains riverains dont M. VIGOUREUX qui demande un reclassement de sa propriété en zone UDa. Le règlement prévoit effectivement l'interdiction d'édifier de nouvelles constructions d'habitation dans ce secteur, tout en permettant l'aménagement, l'extension ou la reconstruction dans les limites d'un Coefficient d'Occupation du Sol de 0,30 (soit 300m³ de Surface Hors Oeuvre Nette pour 1000 m² de terrain).

Cette zone étendue le long de la R.N. 19 a effectivement une forte vocation à devenir une zone d'activité. Pour autant, elle englobe effectivement quelques propriétés n'ayant pas d'accès sur la route nationale.

Suite aux observations du Préfet recommandant un peu plus de souplesse dans la future réglementation, la ville décidera vraisemblablement d'autoriser les extensions des habitations existantes dans la limite de 40m² par propriété. Cette mesure permettra donc de maintenir une relative mixité à moyen terme et de ne pas trop geler la zone en cas de difficulté à développer l'activité dans ce secteur.

. Observation n° 11 :

1- Après visite sur site, il apparaît effectivement que la zone située entre le cours d'eau du Réveillon et les terrains desservis par une voie privée (emplacement réservé n°8) n'a pas véritablement les caractéristiques d'un bois. Il s'agit d'un ensemble de taillis denses et de quelques arbres qui constituent un espace naturel formant une barrière végétale entre les terrains constructibles et les berges du cours d'eau. Cela étant, la décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement, puisque la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement.

La disparition de l'ancien E.B.C. grevant le terrain communal situé au fonds de la voie privée ne paraît effectivement pas très cohérente dans la mesure où il s'agit là encore de taillis et de quelques arbres en lisière du Bois d'Auteuil. Cette lisière a peut-être une utilité écologique et il me semble opportun de la préserver.

2- La voie qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°8 est une voie privée dont les propriétaires sont les riverains. La faible constructibilité des terrains desservis n'a jusqu'à présent pas incité les propriétaires concernés à réaliser les travaux de viabilité. Aussi, la constitution de cet emplacement réservé n° 8 dont le bénéficiaire est la commune permettrait vraisemblablement la réalisation de cette voirie dans de meilleures conditions. Elle permettrait un désenclavement du terrain communal, mais réclame, en compensation, un tracé moins pénalisant pour les propriétaires que le tracé actuel.

3- Enfin, il apparaît effectivement que la règle de construction en limite ou en recul minimum de 1m par rapport aux alignements et limites séparatives est bien curieuse, voire inadaptée à des lots de 2000 m² ou plus.

. Observation n° 12 : Les terrains de M. & Mme FERREIRA situés 2 Chemin des Plantes et 31 Chemin de la Fontaine du Mai sont actuellement en zone ND, en limite de l'espace boisé classé. Fort logiquement, il n'est pas prévu de changement particulier concernant ce secteur qui passera en

zone N (en limite de la forêt de protection).

- . Observation n° 13 : Les terrains situés Rue du Bois Prie Dieu en zone UEb sont actuellement constructibles à partir de 400m². En cas de division de terrain, la superficie requise est de 700m².

Le projet de PLU ne distingue plus les terrains issus ou non de division et autorise la construction des terrains de 400 m² minimum. Cette règle est donc une règle d'équité, qui abroge une ancienne disposition qui avait pour but de freiner la constructibilité des terrains divisés.

A l'avenir, la constructibilité ne tiendra pas compte de l'origine des terrains, mais de leur seule superficie. C'est une règle de bon sens que j'approuve.

- . Observations n° 14 - 15 - 16 - 19 : Je me suis rendu également sur le site de "La Sablière". J'ai noté une dénivelée de certains terrains laissant penser que des remblais avaient été effectués. Ce secteur est occupée par des jardins familiaux et espaces verts de loisirs.

La zone est actuellement classée au POS en emplacement réservé "Extension des jardins familiaux / Espaces verts récréatifs".

Je dois donc dire que je suis surpris de la polémique concernant la toxicité de ces terres de culture et terrains de loisirs. Si réellement il y avait une suspicion d'insalubrité du site, il y a bien longtemps qu'elle aurait dû être déclarée et traitée par les autorités compétentes.

Le PLU prévoit de classer ce secteur en zone UCb "habitat intermédiaire" (petits collectifs, logements individuels groupés) avec des hauteurs de construction limitées (façades:7m / faitage: 12m) et un C.O.S. de 0,50.

Le P.O.S. actuel avait classé ce secteur en UEb (à dominante pavillonnaire), interdisant les habitations collectives (disposition aujourd'hui illégale), avec des hauteurs de 7m/10m et un C.O.S. de 0,40.

Il ne s'agit pas là d'une tranformation radicale des dispositions réglementaires et deux autres zones UCb sont prévues à l'intérieur de ce même quartier pavillonnaire avec pour vocation une diversification de l'habitat.

- . Observation n° 17 : Plus généralement, ce "mitage" des quartiers pavillonnaires par des petites constructions d'habitat collectif est une nécessité si on ne veut pas de trop fortes concentrations en centre-ville. Cette répartition permet une offre d'habitat variée et une mixité sociale voulue par le législateur depuis une bonne dizaine d'année. Elle traduit un des objectifs du P.A.D.D. qui souhaite *"Permettre un développement global équilibré comportant des objectifs de mixité, de diversité de l'habitat, et une densité raisonnée"*.

- . Observation n° 18 : Après entretien avec Monsieur le Maire et les responsables communaux, il s'avère que le classement du terrain de M. BRAIDA (cadastré Section AE n° 101, situé Rue du Bois Prie Dieu) en emplacement réservé n° 1 "Équipement public : Espaces verts récréatifs et extension des jardins familiaux" est une erreur.

Il s'agit d'un terrain boisé, actuellement en zone TC, qui restera vraisemblablement classé en E.B.C.

- . Observation n° 20 : Les remarques formulées par l'Association "Vivre à Villecresnes" n'appellent pas de ma part de remarques particulières. Je rappelle ici que la délimitation de la forêt de protection est de la compétence du préfet et que le classement des E.B.C. est de celle du Maire.

- . Observations n° 22 et 23 :

1) La zone 1AU est une ancienne zone de culture, actuellement en friche. Elle est classée NA et NCa au POS actuel, c'est-à-dire qu'elle est inconstructible pour un usage d'habitation à quelques rares exceptions près. Elle est également incluse dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 2 dans sa partie Ouest.

Dans l'avis formulé le 20 Juin 2011 par Monsieur le préfet du Val-de-Marne, il est mentionné concernant le corridor écologique que *"la bande de 23 mètres de large maintenue en emplacement réservé dans la zone N n'apparaît pas suffisante"*. En annexe de cette remarque, il est joint un plan précisant que l'actuelle zone NCa du POS doit être intégrée en totalité en zone N. En commentaire de ce document il est mentionné que *"l'extension de la zone AU ne garantirait pas une efficacité de la continuité (écologique)"* et que *"L'intérêt public justifie le maintien de la zone ND existante"*. Ceci conduirait à créer un emplacement réservé de 40 mètres, puis de 70 mètres de large.

Après avoir visité les lieux, je pense que les demandes de Melle VIGOUREUX, motivées en sa qualité de propriétaire, ne sont pas recevables.

En effet,

- . La réduction de largeur de cette bande à 5 mètres,
- . La suppression de ce couloir du périmètre d'E.N.S. et de forêt de protection,
- . La suppression de l'emplacement réservé n°7.

ne me semblent pas être des conditions suffisantes pour permettre une continuité écologique entre Le Bois de la Fosse aux Biches et le Bois de Beaumont.

J'ai d'ailleurs été étonné de la proximité du lotissement riverain (sur la Commune de Yerres) dont les lots ont un débouché direct sur le sentier forestier assurant la liaison entre les deux bois.

Le choix retenu par la commune est une solution intermédiaire qui me paraît judicieuse (couloir de 23 mètres de large) et que la ville s'est engagée à renforcer par des marges de recul sur la zone 1AU afin de répondre à l'enjeu écologique (Voir Notice explicative Paragraphe III).

2) Pour le reste, le passage en zone 1AU ouvre tout de même de nouvelles perspectives par rapport aux dispositions actuelles, bien que les orientations d'aménagement soient pour le moins évasives (Pièce 2.3). Je rejoins l'avis du Préfet qui pense que l'instauration d'un "Périmètre d'Etude" est une solution à envisager.

3) Enfin, le Préfet a relevé une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement

concernant le COS de la zone : 0,30 dans les études de préfaisabilité et 0,25 à l'article 1AU 14. Il est donc indispensable de rectifier cette erreur dont la cause est peut-être une confusion avec l'emprise au sol (25%) dans ce dernier document.

. Observation n° 26 : Pas de commentaires à formuler.

. Observation n° 27 : La remarque de M. Gilles FLEURY me semble assez pertinente. Celui-ci regrette un manque de densité progressive entre les secteurs de centre-ville et ceux situés en lisière des zones naturelles. Il trouve que l'augmentation du C.O.S. attribué à ces derniers secteurs aura un impact négatif aux abords des zones vertes classées et protégées.

Cette remarque concerne plus particulièrement la contiguïté des zones UDa (COS de 0,45) et N.

Certaines de ces zones UDa sont actuellement classées dans le POS, en zones NBa, notamment à proximité du Bois de Beaumont. Ces zones UDa disposent d'un COS de 0,45 avec des superficies minimales de 400 m² (contre 0,15 et 1000m² actuellement en zone NBa).

En revanche, certains secteurs situés à proximité de zone N sont actuellement classés UEa (notamment à proximité du Bois Moreau, de la Fosse aux biches, de la Justice et du Bois d'Auteuil) avec des COS de 0,45 et superficies minimales de 250 m², ce qui est encore plus souple que le règlement de la future zone UDa.

Par ailleurs, bon nombre de propriétés en secteur UDa du PLU, situées aux abords de la Vallée du Réveillon, sont coupées en deux par la limite UDa/N, ce qui diminue leur constructibilité.

En conclusion, je m'étonne tout de même du classement UDa du secteur situé à l'Est du Bois "La Mitaine et les Petits Beaumonts" et note par ailleurs qu'il existe une limite de zone (imutile?) entre ce secteur et celui situé plus à l'Est, également classé en UDa.

Il y a donc là une ambiguïté à lever.

CONCLUSIONS RELATIVES

A L'ENQUETE DU PROJET DE P.L.U.

Considérant les principales d'observations exprimées au cours de cette enquête publique,
Considérant les réponses faites par la Ville à ces avis, demandes et remarques,
Après étude du dossier, analyse et commentaires de ces observations,
Considérant que le projet de P.L.U. objet de la présente enquête répond aux orientations que la ville s'est fixée.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VILLECRESNES,

SOUS RÉSERVES :

- 1) De rectifier l'erreur de désignation de l'Emplacement réservé n° 1 en supprimant la mention "extension des jardins familiaux",**
- 2) De rectifier l'erreur relative au Coefficient d'Occupation du Sol attribué à la zone 1AU, soit dans le rapport de présentation, soit dans le règlement.**

RECOMMANDANT :

- 1) De rectifier éventuellement la limite de zone entre les secteurs UDa et N (Terrain GUEROULT) s'il s'avère qu'il y a eu une erreur de report graphique entre le POS et le PLU,**
- 2) De réviser éventuellement le tracé de la voie privée (Emplacement Réservé n°8)**
- 3) De rectifier le tracé ou le classement de la zone UDa à l'Est du Bois de la Mitaine et des Petits Beaumonts, s'il s'avère que le plan est entaché d'une erreur.**

Fait à VILLEJUIF, le 14 NOVEMBRE 2011

Le Commissaire-Enquêteur
Ph. JAMIN

RAPPORT ENQUETE "Modification du P.P.M.H."

1/ Observations du public :

Cette enquête n'a donné lieu à aucune observation.

2/ Commentaires sur le Dossier d'enquête :

Sur proposition du Chef du Service Départemental de l'Architecture du Patrimoine du Val-de-Marne, la commune s'est prononcée dans son choix de modification du périmètre de protection des monuments historiques par délibération en date du 28 Février 2011.

Le plan et la note justificative n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Le nouveau tracé du périmètre de protection prend en compte les perspectives et vues directes sur :

- L'Eglise Notre-Dame,
- Le Château de Gros Bois

Il s'attache également à assurer une continuité de périmètre entre les deux édifices.

Il paraît donc mieux adapté que le périmètre actuel.

CONCLUSIONS RELATIVES
A L'ENQUETE DE MODIFICATION DU P.P.M.H.

Considérant que le tracé du nouveau périmètre de protection des monuments historiques prend mieux en compte les vues et perspectives sur les deux édifices concernés :

- L'Eglise Notre-Dame,
- Le Château de Gros Bois

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.) adopté le 28 Février 2011 par la ville de VILLECRESNES,

Fait à VILLEJUIF, le 14 NOVEMBRE 2011

Le Commissaire-Enquêteur
Ph. JAMIN