

Projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Pomponne

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique du 17 avril au 16 mai 2023 inclus.

*Rapport, avis et conclusions de Madame Aurélie Ingrand,
commissaire enquêteur désignée par Monsieur le Président
du tribunal administratif de Melun (décision n°
E22000051/77 du 16/05/2022)*

Sommaire

Sommaire

1. Préambule	3
2. Conclusions motivées	4
2.1. Le déroulement de l'enquête publique.....	4
2.2. Le dossier d'enquête publique	4
2.3. Le projet.....	5
2.4. L'avis des PPA	6
3. Avis	7

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20230710-2023-36-AU
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

1. Préambule

Le PLU de la commune de Pomponne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 2015, puis modifié le 16 juin 2017 et le 29 janvier 2020.

Dans ce PLU est intégrée une OAP (OAP du Grimpé) qui prévoyait l'aménagement d'un terrain situé autour de la Villa Palladienne, entre la rue des Chênes et la rue du Général Leclerc.

Cette zone est marquée par sa topographie (terrain en pente) et par une grande couverture végétale qui participe à la biodiversité ordinaire du projet

Aujourd'hui, la commune souhaite modifier cette OAP et en particulier y diminuer les possibilités de constructions et y ajouter la possibilité d'installer des commerces ou des établissements publics : cela nécessite donc une enquête publique

Un premier dossier avait été proposé et l'enquête devait initialement se tenir du 14 juin 2022 au 2 juillet 2022. J'avais pris connaissance du dossier et nous nous étions entretenus le 9 juin 2022 avec Monsieur le Maire pour qu'il puisse répondre à mes questions.

Cependant, le 9 juin 2022, la MRAe a rendu un avis : il était d'après eux nécessaire de réaliser une évaluation environnementale étant donné la proximité du projet avec la voie ferrée Paris-Meaux de la LGV Est et la route départementale 334 et donc la possibilité de nuisances sonores dommageables pour la santé des futurs habitants. L'enquête telle que définie précédemment a donc été annulée.

Une étude acoustique a été menée courant de l'été 2022 et celle-ci a permis de compléter le projet avec, entre autres, des recommandations acoustiques pour les bâtiments et une plus grande prise en compte des caractéristiques du site.

Ce projet modifié a donc à nouveau été envoyé à la MRAe qui a, cette fois-ci, dispensé de réaliser une évaluation environnementale : nous avons donc pu relancer l'enquête publique.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est M le Maire de Pomponne qui a demandé à M le Vice-président du tribunal administratif de Melun la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté municipal du 9 mars 2023, l'enquête publique a été ouverte en mairie de Pomponne du 17 avril au 16 mai 2023, soit 30 jours consécutifs.

Les permanences se sont tenues, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté municipal. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été satisfaisantes. Il n'y a eu aucun incident lors de l'enquête. Outre le registre d'enquête en mairie, une adresse Internet dédiée a été mise à disposition du public pour y consigner ses observations.

Le registre d'enquête ouvert en mairie, comportant un volume a été clos le 16 mai 2023 avec 12 contributions écrites, y compris les courriers reçus.

J'ai consigné ces observations ainsi que mes propres questions dans le cadre du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique qui a été envoyé à Monsieur le Maire de Pomponne, le 23 mai 2023.

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20230710-2023-36-AU
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

A son tour, M le Maire de Pomponne a rédigé un mémoire en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse ; sa version finale m'a été envoyée par mail le 16 juin 2023. Ses observations ont été intégrées dans le rapport puis commentées par mes soins.

2. Conclusions motivées

2.1. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, malgré quelques incidents de procédures et conformément aux modalités définies.

- L'information du public a été assurée grâce aux mesures de publicités légales (voie d'insertion dans la presse et d'affichage) : cependant, une des parutions ne répond pas aux délais prescrits (parution à moins de 15j du début d'enquête)
Elle a cependant été complétée grâce à des moyens complémentaires : l'enquête était présentée en première page du site internet de la mairie.
- Le dossier n'a pas été mis en ligne dès le démarrage de l'enquête : il a été ajouté 5 jours après celle-ci
- L'adresse mail pour laisser une observation de manière dématérialisée a été mal orthographiée (présence d'un accent circonflexe alors que ce type de caractère n'est pas valide dans une adresse mail) dans l'arrêté municipal qui encadre l'enquête. Cependant, celle-ci a été bien orthographiée sur les affiches et un message de non distribution permettait de prévenir les éventuelles personnes qui auraient envoyé un message sur celle-ci.
- Le registre n'était pas disponible en mairie la première demi-heure de l'enquête, un simple cahier ayant été prévu à l'origine. Heureusement, l'adjointe au maire a réussi grâce à son réseau à en trouver un rapidement, sans que cela ne pose de problème car personne ne s'était présenté pendant ce laps de temps.
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil et m'ont permis de bien recevoir le public.
- M Brunet, maire de Pomponne, Me Audibert adjointe au maire et toute l'équipe municipale se sont tenus à ma disposition pour me présenter le dossier, répondre à mes questions et corriger au mieux les maladroites au fur et à mesure de l'enquête

Au-delà de ces maladroites, cette enquête a trouvé un public car j'ai reçu 12 contributions ce qui n'est pas négligeable sur ce type d'enquête. Je pense donc que ces péripéties **ne doivent pas être un frein à la suite de ce projet** car cela n'a pas empêché le public d'être suffisamment informé pour se manifester. Cela nécessitera cependant **une plus grande vigilance** sur les prochaines enquêtes pour que la procédure soit un peu plus en phase avec les attendus de ce type d'évènement.

2.2. Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comportait l'ensemble des pièces nécessaires et permettait d'apporter au public les informations utiles à la compréhension du dossier. Il était clair et accessible **pour que la compréhension se fasse facilement**

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20230710-2023-36-AU
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

2.3. Le projet

Le projet prévoit donc de modifier l'OAP du Grimpé, telle qu'elle avait été prévue à l'origine :

- Diminution du nombre de logements (120 minimum à 92 à l'origine puis 102 au vu du mémoire en réponse)
- Suppression des logements sociaux
- Privatisation du parc qui devait être ouvert au public (à part la partie nord qui sera ouvert aux résidents) et de la Villa située au centre de celui-ci
- Modification des voies d'accès au projet qui se feront uniquement par la voie des Chênes pour les 2 principaux secteurs (A et C) et par la rue du Général Leclerc pour les secteurs D et E
- Possibilité de construire des commerces, services et/ou équipements publics dans le secteur E
- Suppression de l'espace réservé n° 11, inutilisé dans cette nouvelle version proposée.
- Diminution de la hauteur maximale des bâtiment (9 m à la place de 12m) avec une explicitation plus détaillée de la manière de la mesurer.
- Changement dans les règles d'implantation vis-à-vis des voies privées et publiques
- Modification de la possibilité d'emprise au sol des constructions
- Précision concernant les emplacements des places de stationnement (en sous-sol pour les emplacements des habitations et dans une poche prévue au nord du secteur pour les stationnements visiteur)
- Prise en compte de la pollution sonore due à la proximité de la voie ferrée en imposant des contraintes acoustiques et en réfléchissant à la meilleure disposition des bâtiments et des logements
- Meilleure prise en compte des caractéristiques du site

L'objectif avancé de la mairie est de pouvoir proposer un quartier moins dense, avec moins d'habitations, moins de circulation et de s'affranchir des coûts d'aménagement et d'entretien du parc initialement prévu au sein de ce secteur.

Je trouve cela dommage de devoir renoncer à ce parc mais visiblement, les habitants qui sont venus à ma rencontre n'étaient pas du même avis que moi. J'imagine que les jardins des pavillons leur conviennent et ils n'ont pas besoin de plus.

Le fait de supprimer les logements sociaux est aussi dommage car la mixité sociale est un des leviers du mieux vivre ensemble. Cependant, les objectifs de la ville sont remplis et elle peut donc décider de limiter désormais les nouvelles constructions de ce type de logement.

La possibilité de construire des commerces, services et/ou équipements publics est plutôt positif à mon sens. La rue du Général Leclerc est passante et cela pourra dynamiser ce secteur de la ville.

C'est donc d'après moi un changement d'orientation dans ce que veut faire la ville de ce secteur mais ce projet est cohérent et effectivement peut-être plus en phase avec son environnement actuel (pavillons individuels) et la conjoncture financière.

Il y a quand même plusieurs thèmes importants d'après moi qui manquent à ce projet et en priorité, les modes actifs de déplacement qui ne sont pas du tout abordés.

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20231028-2023-26-NU
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

Je pense qu'il n'est pas acceptable aujourd'hui de laisser la possibilité de se déplacer de manière sécurisée autrement qu'en véhicule motorisé au simple « savoir vivre ¹ » des utilisateurs des voies d'accès. Il doit y avoir une vraie volonté de la part des autorités d'imposer des voies réservées d'autant plus que ce quartier est à proximité immédiate d'une gare et qu'il est donc absolument nécessaire de donner l'opportunité à tous ces nouveaux habitants de pouvoir y accéder à pied, sans avoir besoin d'emprunter la rue des Chênes qui, sur certains tronçons, n'a même pas de trottoir.

Je pense donc qu'une voie d'accès qui lie la rue des Chênes à la rue du Général Leclerc à minima piétonne est obligatoire au sein de ce projet. Il serait aussi intéressant de prévoir des aménagements supplémentaires au niveau de la rue des Chênes en ce sens.

De la même manière, rien n'est prévu concernant la gestion des eaux de pluie. Le projet tel que défini dans le PLU en vigueur aujourd'hui était un éco quartier, ce qui permet de garantir la prise en considération qualitative de tous les thèmes afférents à l'environnement. Au jour d'hui, la mairie souhaite s'affranchir de ce label mais de ce fait, il n'y a plus aucune garantie à ce sujet. En particulier, aujourd'hui, il n'y a aucune contrainte au niveau de la gestion des eaux pluviales alors même que le secteur va être imperméabilisé de manière importante (environ 55% de la surface totale)

Dans le cadre du mémoire en réponse, la mairie indique que des contraintes fortes vont être imposées à ce sujet lors de la révision du PLU : il sera probablement trop tard pour ce projet et je pense qu'il est important d'anticiper ces contraintes dès à présent.

Enfin, la communauté d'agglomération Marne et Gondoire a demandé au cours de l'enquête de modifier légèrement le projet en laissant la possibilité de vendre certaines parcelles en temps que lot à construire. Cependant, j'ai l'impression qu'il manque certaines règles pour que ce soit possible : dans le cadre du mémoire en réponse, la mairie a statué sur les règles concernant les implantations des constructions vis-à-vis des voies d'accès mais il n'y a pas de règle claire concernant l'emprise au sol maximum. Il serait à mon avis nécessaire de le clarifier car la règle sur l'intégralité de la surface de la OAP laisserait une latitude très grande de construction (jusqu'à 82% de surface construite d'après mes calculs), incohérente avec les règles des zones alentour.

2.4. L'avis des PPA

Seul le département a donné un avis détaillé sur le projet en indiquant qu'il était favorable à cette modification mais que certains points devaient être détaillés/modifiés :

- Il aurait aimé que soit détaillé un bilan des projets de construction de la ville pour justifier que la diminution du nombre de logements de ce projet ainsi que la suppression des logements sociaux ne vont impacter les obligations que la ville a sur ces sujets : j'ai posé la question à la mairie dans le cadre de mon PV de synthèse sans qu'une réponse me soit clairement apportée. Cependant, le département dans son avis laissait déjà à penser que ces objectifs étaient dans les clous et que cette opération ne remettra pas cela en cause
- Il aurait aimé qu'il y ait plus de détails concernant les voies d'accès du projet et en particulier une voie réservée aux modes actifs. Il indique aussi qu'il faudrait que le périmètre de l'OAP inclût les routes qui la bordent afin que le promoteur soit en charge des aménagements nécessaires sur

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20230710_2023_26-AJ
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception en préfecture : 12/07/2023

Cette expression a été utilisée par la mairie dans le cadre de son mémoire en réponse

celles-ci : là aussi, la mairie ne s'est pas positionnée sur cette question dans le cadre du mémoire en réponse. J'imagine que l'accord financier trouvé avec le promoteur n'inclut pas ces aménagements et qu'il est difficile de répondre positivement au département sur ce point. Cependant, je suis assez d'accord que la description des voies d'accès au projet sont très floues et nécessitent plus de précision.

3. Avis

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Pomponne portant ouverture de l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision du Président du tribunal Administratif de Melun me désignant comme commissaire enquêteur

Vu les textes réglementaires régissant ce type d'enquête ;

Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue du 17 avril au 16 mai 2023 ;

Vu les observations du public collectés au cours de l'enquête, les miennes et les réponses apportées par la mairie ;

Attendu que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenues pendant toute la durée de l'enquête et que l'utilisation du site internet de la mairie a facilité l'accès à l'information ;

Malgré le décalage temporel d'une des publications dans les journaux alors que les autres ont été faites dans les délais ;

Considérant que l'enquête s'est déroulée dans les conditions prescrites par Monsieur le Maire de Pomponne à part le dossier qui n'était pas accessible au début de l'enquête sur le site internet et l'erreur de typographie sur l'adresse mail où envoyer les observations dématérialisées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête mais que celle-ci était bien orthographiée sur les affiches

Considérant que ces 3 maladroites n'ont pas empêché le public de se manifester au vu du nombre d'observations reçues

Considérant que les conditions de mise à disposition des dossiers d'enquête ont permis au public d'en prendre connaissance, sans restriction d'accès, aux jours et heures d'ouverture normales de la mairie ;

Considérant que les documents contenus dans le dossier soumis à enquête ont permis aux populations de disposer d'une information suffisante ;

Considérant le retour des PPA et celui de la MRAe ;

Considérant que la mairie de Pomponne a répondu aux questions qui lui ont été soumises, en particulier dans le mémoire en réponse à la synthèse des observations du public même si ces réponses ont été envoyées particulièrement tardivement au vu des contraintes me concernant pour la remise de ce document ;

Considérant la nouvelle dynamique que la mairie a envie de déployer sur ce quartier (moins de logements, pas de logements sociaux, parc privé...) qui, même si je préférerais l'ancienne, est de qualité et peut-être plus cohérente avec les quartiers aux alentours et la conjoncture actuelle au niveau des coûts de construction

Considérant cependant qu'un sujet important est complètement absent de ce nouveau projet : les mobilités douces et de manière générale que les différentes voies d'accès ne sont pas suffisamment détaillées

Considérant aussi que le traitement des eaux pluviales n'est pas suffisamment détaillé dans le projet

Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20230712_0001
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

Considérant que l'emprise au sol tel qu'il est décrit dans le projet n'est pas clair et en particulier concernant les éventuels lots à bâtir.

Considérant que même si le projet vient diminuer le nombre de logements et donc la circulation prévue, la rue des Chênes, principale voie d'accès au secteur n'est pas suffisamment aménagée et en particulier pour les modes actifs de circulation.

J'émet donc un avis favorable avec 1 réserve et 4 recommandations à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Pomponne (si la réserve n'est pas levée, l'avis est alors réputé défavorable)

1ère réserve : détailler les différentes voies d'accès du projet et prévoir dès à présent une voie réservée aux modes actifs (et a minima aux piétons) au sein du projet qui permettra de rejoindre la rue du Général Leclerc de la rue des Chênes

Recommandations :

1. Faire preuve de beaucoup plus de vigilance lors des prochaines enquêtes pour éviter toutes les maladroites qui ont ponctué celle-ci.
2. Imposer dès à présent une contrainte chiffrée cohérente avec le projet actuel de révision du PLU en termes de traitement des eaux pluviales.
3. Etablir une emprise au sol maximum pour les éventuelles parcelles qui seraient vendues en lot à bâtir cohérente avec les zones alentours.
4. Prévoir des aménagements pour sécuriser les accès piétons et cyclistes tout le long de la rue des Chênes.

NB : une recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées.

Fait à Nogent sur Marne, le 16/06/2023



Accusé de réception en préfecture
077-217703727-20230710-2023-36-AU
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023