

Département de Seine-et-Marne 77

Commune concernée : Champs-sur-Marne 77420



Enquête publique pour :

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la**  
commune de Champs-sur-Marne

*Avis du commissaire enquêteur*

Enquête : N° E18000044/77

Décision : Tribunal Administratif de Melun du 10/04/2018

Commissaire Enquêteur Titulaire : Trinquet Patrice

## Table des matières

<b>1</b>	<b><i>Situation</i></b> .....	<b>2</b>
1.1	Caractéristiques géographiques et géologiques.....	2
1.2	Caractéristiques administratives.....	3
<b>2</b>	<b><i>Cadre du projet mis à l'enquête</i></b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b><i>Objet de l'enquête</i></b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b><i>Examen de la procédure</i></b> .....	<b>4</b>
4.1	Information du public .....	4
4.2	Déroulement des permanences .....	5
<b>5</b>	<b><i>Cohérence PLU actuel et modification N°1</i></b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b><i>Synthèse des observations</i></b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b><i>Éléments justifiant la position du commissaire enquêteur</i></b> .....	<b>5</b>
7.1	Cadre général.....	5
7.2	Cadre particulier .....	5
7.3	Analyse du Commissaire Enquêteur.....	6
<b>8</b>	<b><i>Avis du commissaire enquêteur</i></b> .....	<b>7</b>

### **1 Situation**

#### 1.1 Caractéristiques géographiques et géologiques

Champs-sur-Marne est une commune de la province historique de la Brie, située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, à environ 20 km de Paris. Elle se trouve à une altitude moyenne de 72 m et sa superficie est de 7.4 km<sup>2</sup>.



## 1.2 Caractéristiques administratives

La commune fait partie de l'arrondissement de Torcy et du canton de Champs-sur-Marne. Au niveau législatif, ce canton appartient à la huitième circonscription de Seine-et-Marne. Avec les communes voisines de Croissy-Beaubourg, Émerainville, Lognes, Noisiel et Torcy, Champs-sur-Marne forme le secteur II de Marne-la-Vallée, le Val Maubuée. Ces mêmes communes forment la communauté d'agglomération de Marne-la-Vallée - Val Maubuée.



## 2 Cadre du projet mis à l'enquête

- La prescription de la modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Champs-sur-Marne est régie par la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le maître d'ouvrage est la commune de Champs-sur-Marne.
- Les trois permanences du Commissaire Enquêteur ont eu lieu à la Mairie de Champs-sur-Marne, 77420 où se trouvaient le dossier et le registre pour le recueil des observations du public.
- Par décision du Tribunal Administratif de Melun, en date du 10/04/2018 N° E18000044/77, Monsieur TRINQUET Patrice a été désigné comme commissaire enquêteur.

## 3 Objet de l'enquête

Il est décidé de prescrire la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Champs-sur-Marne, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les points appelant les modifications sont :

- a. Modifier le règlement sur des points précis de composition urbaine et d'implantation des constructions, ou d'aménagement des espaces libres, pour protéger le tissu pavillonnaire tout en permettant une intensification urbaine prévue dans le P.A.D.D,
- b. Renforcer la règle des espaces végétalisés de pleine terre afin d'assurer une bonne capacité à gérer les eaux pluviales et accueillir une végétation de qualité,
- c. Clarifier et améliorer la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme (stationnement, implantation...),
- d. Poursuivre l'identification et la protection du patrimoine bâti,
- e. Créer un emplacement réservé pour permettre l'élargissement d'une voirie.

## 4 Examen de la procédure

S'agissant des pièces fournies (administratives et documents), l'ensemble de ce dossier a semblé correctement traité tant du point de vue technique qu'en matière de respect de la législation en vigueur.

Au regard de la liste des points à modifier et des clauses de la procédure de modification (article L.153-36), le dossier est bien compatible avec cette procédure.

### 4.1 Information du public

Le commissaire enquêteur estime que les mesures relatives à la publicité de l'enquête ont été prises par la commune de Champs-sur-Marne, conformément aux règles régissant ce type de procédure R.123-11, ce qui a permis au public d'être bien informé sur le déroulement de l'enquête publique. La totalité des documents afférents sont en annexe n°1 mai 2018.

## 4.2 Déroulement des permanences

Les trois permanences prévues dans l'arrêté ont été tenues aux dates indiquées et se sont déroulées normalement, dans un climat serein. Le service de l'urbanisme de la ville de Champs-sur-Marne a été disponible tout au long de l'enquête et a répondu à mes demandes.

Les conditions logistiques de la tenue de ces séances ont été correctes.

- 1<sup>ère</sup> permanence, de 9h00 à 12h00, début de l'enquête,
- 2<sup>ème</sup> permanence, de 9h00 à 12h00,
- 3<sup>ème</sup> permanence, de 13h30 à 17h15, fin de l'enquête.

Quatre personnes sont venues lors des permanences. Seules deux ont déposé des observations.

Deux observations ont été consignées dans le registre d'observations en dates du 12 juin et du 22 juin 2018.

## 5 Cohérence PLU actuel et modification N°1

Les éléments du projet de modification N°1 sont bien cohérents et compatibles avec le PLU actuellement en vigueur.

## 6 Synthèse des observations

A l'issue de la période de consultation du dossier par le public, close le 22 juin 2018 à 17h15, j'ai transmis par courriel, le 28 juin 2018, le Mémoire de synthèse des observations des PPA et du Public à Madame le Maire de la commune de Champs-sur-Marne.

Les services de la mairie ont répondu par courriel et courrier en date du 12 juillet 2018. Toutes les observations ont eu une réponse de la part du Maître d'Œuvre.

## 7 Eléments justifiant la position du commissaire enquêteur

### 7.1 Cadre général

- Le déroulement de l'enquête, tant sur le fond que sur la forme, a été dénué de tout problème,
- Un dossier et un registre ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la Mairie,
- Le public a pu librement rencontrer le Commissaire Enquêteur lors des permanences mises en place, il a pu s'exprimer en toute liberté et recevoir les informations nécessaires.

### 7.2 Cadre particulier

- La Modification N°1 du PLU de la commune de Champs-sur-Marne est nécessaire pour accompagner l'évolution de cette ville,

- La Modification N°1 du PLU de la commune de Champs-sur-Marne est conforme au PLU en vigueur,
- La communication au sujet de l'E.P est réalisée en accord avec les textes législatifs, par ces moyens la municipalité a fait preuve de transparence et a informé les habitants,
- Le Maître d'œuvre a répondu dans les temps au mémoire synthèse des avis des PPA et du public,

### 7.3 Analyse du Commissaire Enquêteur

- La commune de Champs-sur-Marne participe à la densification de l'habitat conformément à la politique, mais en préservant son caractère historique, tant immobilier qu'environnemental.
- Les modifications du règlement ont pour objectifs d'éviter les interprétations, ainsi que de promouvoir les espaces végétalisés,
- Protection du bâti « historique ». La demande de protection du bâtiment size 36 bis rue de Paris à Champs-sur-Marne pose une interrogation sur son application.
  - **La commune** fait appel de son droit, par l'application du texte de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de protéger son patrimoine. Les seuls motifs indiqués en page 18 de la notice explicative sont : *« Il s'agit de villas anciennes 'bourgeoises', construites au début du XX ème siècle, elles se distinguent par leur style architectural et leurs ornements »*. Dans son argumentaire de réponse au mémoire du commissaire Enquêteur, la commune reprend les observations du dossier de M Durand, je cite « révèle l'ancienneté de leur demeure et l'originalité » sans caractère historique.
  - **Monsieur Durand** présente un rapport d'audit du cabinet A-BIME 148, rue de l'université 750007 Paris, expert des pathologies du Bâti ancien, rédige en conclusion de son rapport, je cite : *« Aucun de ces critères n'a été retrouvé au cours de nos recherches »*. Cette conclusion est argumentée au moyen des indications relevées lors de la recherche et contenues dans le rapport transmis au registre des observations.

Le Commissaire Enquêteur n'étant ni juriste, ni expert en architecture, estime qu'il y a :

- Un problème de fond par l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sans dossier étayé justifiant son choix pour le classement de cette demeure,
- Un problème de forme : comment faire vérifier par une tierce partie les arguments de chacun et particulièrement le rapport d'expertise ?

Le Commissaire Enquêteur demande que l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne, par son architecte des bâtiments de France, donne une position officielle sur le caractère de cette demeure. Cet avis joint au dossier devra permettre aux différentes parties en présence de statuer en connaissance de cause.

## **8 Avis du commissaire enquêteur**

Au vu de tous les points énumérés ci-dessus et de ses observations émises :

Le commissaire enquêteur émet : **un avis favorable** pour la Modification N°1 du PLU de la commune de Champs-sur-Marne, avec la **réserve** suivante :

➤ **Réserve N°1 :**

Le Commissaire Enquêteur demande que l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne, par son architecte des bâtiments de France, soit consulté et qu'il émette une position officielle sur le caractère de la demeure size 36 bis rue de Paris à Champs-sur-Marne.

Fait à l'Hay les Roses le 16 juillet 2018  
Le Commissaire Enquêteur **Patrice TRINQUET**  
Officier de l'Ordre National du Mérite

