hybrides rechargeables. Un décret en Conseil d'Etat fixe les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

111 CCH, Art. R.111-14-2 :
Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 111-3-3 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

000000000000000000000000000000000000000000000

Les conclusions de la Commissaire–Enquêtrice font l'objet de la partie II, document distinct joint au présent rapport,.

Montreuil, le 12/7/2021

Françoise ANGELINI - SOUDIERE

Commissaire enquêteur

PARTIE II

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE PAR L'ETABLISSEMENT PUBIQUE GRAND PARIS GRAND EST PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU DE LA COMMUNE DE NEUILLY-SUR-MARNE - DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

POUR MEMOIRE, OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté n°AR2021-005 du 7 avril 2021 le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme de Neuilly-sur-Marne ;
Par décision n ° E 21000008/93 du président du Tribunal Administratif de Montreuil du 25 mars 2021, madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêteur a rencontré 13 personnes au cours des permanences.

Le registre d'enquête tenu à la disposition du public a recueilli 18 observations dont 17 transmises par internet qui ont été annexées au fur et à mesure de leur arrivée, et une observation consignée directement sur le registre.

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Ces conclusions, distinctes du rapport, sont néanmoins indissociables de ce dernier, les commentaires et appréciations contenues ayant forgé les motivations exprimées ci-dessous.

Sur la forme et la procédure d'enquête publique

Etant entendu qu'il n'est pas de la responsabilité de la commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif ou de dire le droit, ce qui est t du ressort de la juridiction compétente, elle peut néanmoins dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus a respecté la légalité.

Au vu :

- des modalités de publicité légale et d'information du public dont les pièces justificatives sont jointes au rapport,

- de la composition du dossier

Considérant que toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer la commissaire enquêteur ou déposer des observations ont pu le faire

Il semble que la procédure ait été respectée.

Sur le fond du projet de PLU mis à l'enquête publique

Après avoir :

- pris en considération l'ensemble des avis et observations relatives au projet de modification PLU portées à sa connaissance, et produit, au point III de son rapport à la suite de chacune, ses commentaires et appréciations,
- analysé l'exposé des motifs de chaque point du projet de modification et confronté cette analyse à la visite des secteurs concernés,

les conclusions de la commissaire enquêteur, motivées à partir de ces commentaires et appréciations, et de son analyse des points n'ayant pas soulevé d'observations, sont les suivantes :

Concernant les avis rendus par les personnes publiques associées et autres organismes

L'EPT a indiqué dans son mémoire en réponse que plusieurs demandes de modification du projet seront prises en compte :

Préfet et Ile de France Mobilités : les normes relatives au stationnement des véhicules motorisés pour les logements et bureaux seront modifiées. Pour la bonne forme, ces modifications feront l'objet de 2 réserves. Ces réserves seront listées dans une **réserve globale n° 1,** regroupant toutes les demandes de modification du projet acceptées par l'EPT.

Préfet : la rédaction de l'article 12.1.1 sera modifiée ce qui fera l'objet d'une réserve

En revanche, la commissaire enquêtrice n'a pas retenu la demande de maintien du règlement actuel concernant les emprises de l'ex A103, ainsi qu'elle l'a développé dans ses commentaires en partie III, jugeant utile de dédensifier le secteur et de permettre que les études s'appuient sur ces nouvelles règles.

Sage Marne Confluence : les prescriptions pouvant être intégrées dès à présent le seront, ce qui fera l'objet d'une réserve. La mise en compatibilité globale avec le schéma fera l'objet d'une modification spécifique que la commissaire enquêtrice recommande (**recommandation 1**) de réaliser rapidement.

Ces 4 réserves émises pour la bonne forme seront regroupées en une réserve unique n°1 regroupant les demandes de modification acceptées par la collectivité.

Concernant les observations du public - habitants et personnes morales

- Modification du zonage UA en UR sur certains secteurs :
  - la commissaire enquêteur est favorable au projet de modification qui conserve le zonage UA sur la rue Jules Auffret, proche de l'ex RN 34 ce qui permettra pour l'avenir, la constitution d'un front homogène et plus dense ;

- la commissaire enquêtrice valide le passage en zone UR pour la rue Louis Vannini qui s'inscrit dans un contexte urbain justifiant ce classement;
- la commissaire enquêtrice estime que l'environnement urbain du 111 au 117 rue du 11 novembre et les coups partis en matière de projets de plusieurs propriétaires justifient le maintien du zonage UA, ce qui fera l'objet d'une **réserve n°2.**

- Extension à toutes les résidences étudiantes du mode de calcul des places de stationnement pour les résidences financées par l'Etat ou les collectivités publiques : en l'absence de justification de la collectivité concernant le maintien de cette différenciation, la commissaire enquêtrice est favorable à l'extension demandée ce qui fera l'objet d'une **réserve n°3** ;

- Création d'une OAP permettant de favoriser des solutions de mutualisation des véhicules et du stationnement : la commissaire enquêtrice recommande (**recommandation 2**) de prendre en compte cette observation dans le cadre des évolutions futures de la ZAC Maison Blanche et sur l'ensemble de la commune ;

- Hauteur maximale des constructions en zone soumise au PPRI : la proposition de modification acceptée par la collectivité répond à la préoccupation du demandeur. Elle fera l'objet d'une **réserve intégrée à la réserve globale n°1** ;

- Protection de l'espace boisé conservé suite à la suppression d'une voie dans la ZAC Maison Blanche : la commissaire enquêtrice recommande (**recommandation 3**) de prendre en compte cette demande dans les phases ultérieures du projet afin de redonner de « l'air » à ce site qui a déjà été très densifié ;

- Extension à la zone UD des dispositions relatives aux toitures végétalisées : la collectivité a accepté cette demande et la commissaire enquêtrice y est favorable. Elle sera intégrée à **la réserve globale 1** ;

- Nuisances subies par les propriétaires riverains de la parcelle AM 305 du fait de l'utilisation par la commune qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve : bien que ce sujet ne concerne pas la modification du PLU, la commissaire enquêtrice recommande (recommandation 4) à l'EPT d'examiner ce problème avec la commune à l'aune des nuisances invoquées mais aussi à l'aune juridique ;

- Lever la restriction d'utilisation de l'ancienne gare par les seuls cheminots : en l'absence de justification convaincante du refus de l'EPT, et pour permettre la réhabilitation en logements de ce bâtiment vacant depuis 7 ans, la commissaire enquêteur émet une **réserve n°4** ;

Concernant les autres propositions de modification n°7 :

Ce chapitre considère la globalité des propositions de modification, indépendamment des quelques réserves ou recommandations exposées ci-dessus.

Plusieurs propositions contribuent à une meilleure prise en compte des besoins des familles auxquelles la commissaire enquêteur adhère

- délimitation de secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent avoir une taille minimale : cette mesure limite la production de petits logements qui ne correspondent pas aux besoins des familles ;

- adaptation des exigences en matière de places de stationnement : cette mesure prend en compte le manque de transports collectifs et des évolutions telles la décohabitation tardive des jeunes induisant plusieurs véhicules dans une famille.

Plusieurs propositions contribuent à une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales

- diminution de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions et augmentation de la distance entre les constructions et les limites séparatives, diversification des formes architecturales notamment celles des toitures : ces mesures augmentent les surfaces non imperméabilisées donc une meilleure gestion des eaux de pluie et induisent une part plus importante d'espaces végétalisés permettant de mieux pallier le réchauffement climatique ;

Concernant ces modifications, la commissaire enquêtrice recommande (**recommandation 5**) d'insérer dans le PLU des schémas permettant de mieux appréhender l'incidence des règles par les non professionnels

- végétalisation des constructions et augmentation des surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables,

- exigences supplémentaires en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions ;

Ces mesures contribuent au développement durable.

Le rétablissement de la protection du Pavillon Normand dans la ZAC de Maison Blanche constitue une meilleure prise en compte de la dimension patrimoniale exceptionnelle du site malgré l'exclusion justifiée d'une petite extension qui empiète sur le cheminement piéton actuel et doit s'effacer au profit de la piste cyclable à aménager ultérieurement.

Les autres propositions sont destinées à améliorer et clarifier la rédaction de certaines dispositions du règlement ce qui ne peut être que bénéfique à l'élaboration des projets et l'instruction des permis de construire.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

En conclusion :

Après avoir exposé point par point ses conclusions motivées suite à l'examen des observations, la commissaire enquêteur est en mesure de conclure sur le projet de modification n°7 du PLU.

clarifications utiles à la compréhension des règles tant par les porteurs de projets que par les instructeurs des permis de construire, ce que la commissaire enquêtrice considère comme positif.

Après avoir :

l'exposé des motifs et la présentation des modifications du plan local d'urbanisme, tels qu'ils sont présentés au point I-4, sont détaillés, clairs et précis. Ils ont permis à la commissaire enquêteur de se les approprier, de vérifier l'état des lieux décrit lors des visites des sites, et de se forger une opinion favorable.

- confronté ces enjeux aux différentes observations et demandes de modifications émanant tant des personnes publiques et organismes associés que du public,
- pris acte des réponses positives de la Commune apportées aux demandes de modifications tant des personnes publiques associées que du public, témoignant de son écoute et de l'efficacité de l'enquête,

La commissaire enquêteur fait précéder son avis des 4 réserves et 5 recommandations suivantes :

RESERVES

Les réserves sont subdivisées en deux catégories :

I – les demandes pour lesquelles l'EPT a formulé dans son mémoire en réponse son accord pour modifier le projet de modification du PLU et dont la levée ne devrait pas poser de problème. Elles constituent la réserve globale n°1 :

- ramener le seuil de la surface de plancher minimum pour le stationnement des vélos à 100m² de surface de bureaux créées au lieu de 200m² proposés ;
- ramener le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés pour les opérations de logements à 1,36 place par logement au lieu de 1,5 proposé ;
- intégrer des recommandations sur l'épaisseur des substrats des toitures végétalisées, sur la surface minimale de pleine terre pour assurer l'infiltration des pluies courantes sur les parcelles et l'utilisation de revêtements poreux pour les aires de stationnement ;
- modifier la rédaction du 4ème alinéa du paragraphe 12.1.1 de l'article 12, pour toutes les zones, pour reprendre les termes utilisés dans l'article L 111-3-3 du code de la construction et de l'habitation ;

II – les réserves de la commissaire enquêtrice

Réserve n°2 : maintenir le zonage UA du 111 au 117 rue du 11 novembre ;

Réserve n°3 : étendre le mode de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés pour les résidences étudiantes financées par l'Etat et les collectivités publiques à toutes les résidences étudiantes ;

Réserve n°4 : lever la restriction d'utilisation de l'ancienne gare par les seuls cheminots.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n°1 : procéder rapidement à une modification du PLU permettant la mise à jour du SAGE Marne Confluence ;

Recommandation n°2 : prendre en compte les modalités de fonctionnement de l'offre de stationnement alternatives (foisonnement, optimisation de l'usage de la voiture...) dans le cadre des évolutions futures de la ZAC de Maison Blanche ;

Recommandation n°3 : étudier l'opportunité de protéger l'espace boisé conservé suite à la suppression d'une voie à l'occasion de l'étude sur les phases ultérieures de la ZAC de Maison Blanche ;

Recommandation n°4 : étudier la sécurité juridique de l'utilisation actuelle par la commune de Neuilly-sur-Marne de la parcelle AM 305 acquise au titre d'une réserve pour espaces verts et au besoin agir en conséquence ;

Recommandation n°5 : insérer dans le PLU modifié des schémas relatifs aux règles d'implantation des constructions.

EN CONSEQUENCE,

à la condition expresse de levée des quatre réserves *(les réserves doivent toutes être levées par l'autorité compétente sinon l'avis sera réputé défavorable),* **et de prise en considération des cinq recommandations** *(la recommandation est une simple suggestion. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable)* listées au dessus de la présente conclusion,

LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE DONNE UN AVIS FAVORABLE au projet de modification n°7 du PLU de Neuilly-sur- Marne.

Fait à Montreuil le 12/7/2021

Françoise ANGELINI – SOUDIERE
Commissaire Enquêtrice