

Compte-rendu de la réunion publique du 23 novembre 2023

Une réunion publique a été organisée le jeudi 23 novembre dernier sur l'urbanisation de notre commune.

Monsieur le Maire a introduit cette réunion en disant que les services de la Préfecture et que le SDRIF-E ¹nous demandent d'urbaniser en hauteur la commune d'Emerainville. Actuellement la construction d'un ensemble de 68 logements sur le hameau de Malnoue est envisagée.

La municipalité considère que toute décision de densification des logements est arbitraire et qu'elle va à l'encontre des intérêts des Emerainvillois. Monsieur le Maire a énoncé des arguments :

- La Ville connaît déjà de nombreuses nuisances du fait de l'autoroute A4, de la Francilienne, de l'aérodrome,
- La circulation est dense et il est difficile de circuler à certaines heures,
- Les transports en commun ne sont pas suffisants,
- La Ville possède des équipements publics qui ne pourront pas faire face aux besoins des nouveaux habitants (crèche, école, CCAS...).

Un permis de construire a été déposé le 12 Mai 2023. La Mairie avait pour sa part, dès le 22 mai 2023, **émis un avis défavorable** qui n'a pas été suivi par les services de la Préfecture².

Un recours administratif a été déposé le 18 octobre 2023.

Pour celles et ceux qui n'ont pas pu participer à cette réunion et pour les Emerainvillois présents, vous trouverez ci-dessous une synthèse des échanges avec quelques précisions apportées par notre service d'urbanisme.

Nous vous rappelons que la Municipalité a décidé d'écrire une pétition. A ce jour, nous avons déjà 300 signatures. Vous pouvez, si vous le souhaitez, soutenir notre démarche en venant signer cette pétition à l'accueil de la mairie durant les horaires d'ouverture :

NON A UNE URBANISATION DEMESUREE SUR NOTRE VILLE !

¹ En mars 2022, La Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent d'ici à 2040. Cette démarche se fait en mettant l'accent sur les problématiques environnementales.

² La commune étant classée en OIN (Opération d'Intérêt National), le Maire donne son avis sur chaque demande de permis de construire mais la décision finale relève de la Préfecture.

Fort des résultats de cette pétition, Monsieur le Maire va solliciter une rencontre avec le Préfet dans les semaines à venir.

QUESTIONS DES PARTICIPANTS SUR LA THEMATIQUE

Ce permis de construire est-il conforme au PLU ?

Oui ce permis de construire est conforme au PLU en vigueur validé le 24 Octobre 2011 et modifié le 2 mai 2012.

Comment est-ce possible de déposer un permis de construire sans être propriétaire ?

Une entreprise ou une personne chargée de travaux peut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme avec un mandat écrit du propriétaire ou de son mandataire

Article R*423-1 du code de l'urbanisme

Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;*
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;*
- c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

Comment peuvent-ils construire dans une zone de bruit ?

Le projet évoqué « KINGSTOM 68 logements » ne figure pas dans l'emprise de la zone de bruit.

L'assiette foncière du projet déposé se situe en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB).

Pour rappel, le PEB est un plan de planification supérieur au PLU. Il impose des restrictions en vue de limiter l'accroissement de la population exposée au bruit. Les zones A et B, sont autour de l'aérodrome et aucun logement n'est possible. Les zones C et D se trouvent plus loin. Il est à noter qu'une partie de la commune est hors zone de bruit.

La zone C proscrit l'édification de logement collectif. Cependant, la zone D l'autorise. C'est ce qui permet la construction de logements collectifs dans ce quartier comme les constructions de France PIERRE ou l'EHPAD de Malnoue.

Le nombre de parkings extérieurs de ce projet est-il suffisant ?

Au regard du PLU, le nombre de parkings extérieurs est suffisant. Le projet apporte le nombre nécessaire de places de stationnement tant en intérieur qu'en extérieur.

Pour ces 68 logements, le PLU définit un nombre de 126,5 places et le projet propose 143 places dont 124 pour véhicules motorisés, 12 places 2 roues en sous-sol et 7 places en extérieur.

Il est bien évident que le nombre de places en extérieur reste toujours insuffisant quant aux usages des administrés.

Combien de logements seraient imposés selon le projet du SDRIF-E sur Emerainville et sur les autres communes de proximité ?

Ci-dessous le tableau des objectifs fixés par la région pour la période 2024-2030

En 2019, Emerainville comptait 3064 logements.

En 2024, ce nombre devrait atteindre 3200.

Le SDRIF-E prévoit (bien que nous soyons soumis au PEB) une augmentation de logements de 17% sur la période 2024-2040 – soit 544 logements

| Commune | Logts 2019 INSEE | Est. Logts 2024 | Mini SDRIF-E | Spécificité | Logements 2040 | Est. Evol ^o 2024-2040 |
|-------------------|------------------|-----------------|---------------|--------------|----------------|----------------------------------|
| Brou/Chantereine | 2 283 | 2 400 | 13% | Bois | 2 712 | 312 |
| Champs-sur-Marne | 11 117 | 13 000 | 17% | | 15 210 | 2 210 |
| Chelles | 24 027 | 25 000 | 17% | Inondable | 29 250 | 4 250 |
| Courtry | 2 502 | 2 600 | 13% | | 2 938 | 338 |
| Croissy-Beaubourg | 858 | 860 | 17% | PEB | 1 006 | 146 |
| Emerainville | 3 094 | 3 200 | 17% | PEB | 3 744 | 544 |
| Lognes | 6 049 | 6 400 | 17% | (PEB) | 7 488 | 1 088 |
| Noisiel | 6 438 | 6 800 | 17% | Bois / parcs | 7 956 | 1 156 |
| Pontault-Combault | 15 391 | 17 000 | 17% | | 19 890 | 2 890 |
| Roissy-en-Brie | 8 477 | 9 000 | 17% | | 10 530 | 1 530 |
| Torcy | 9 546 | 9 900 | 17% | | 11 583 | 1 683 |
| Vaires-sur-Marne | 5 848 | 6 000 | 15% | Inondable | 6 900 | 900 |
| Total | 95 630 | 102 160 | 116,7% | | 119 207 | 17 047 |

Tous les Maires de la CAPVM ont émis un avis défavorable par rapport à cet objectif.

Ces 68 logements sur le hameau de Malnoue seraient comptabilisés dans les 17 % de logements imposés.

La ville peut-elle proposer d'autres espaces ?

Actuellement, non.

Il n'est pas question de proposer des espaces mais plutôt d'identifier du foncier nu ou à densifier. L'objectif est de lutter contre l'étalement urbain. Il est à noter que de nombreux promoteurs tentent de racheter des maisons pour y construire des immeubles. Ensemble, soyons prudents !

Peut-on construire des immeubles dans les zones industrielles ?

Il n'y a pas de zone industrielle à Emerainville. Autour de l'aérodrome, ce n'est pas possible en raison du PEB. Dans les autres zones d'activités, le PLU l'interdit.

Si la Ville préempte, doit-elle acheter au même prix ?

Cela dépend du prix. S'il est supérieur à 180 000 euros, la commune a l'obligation de consulter le service du Domaine. Toute opération de préemption doit faire l'objet de la réalisation d'un projet.

Quels sont les projets de la municipalité pour préempter ?

A ce jour des hypothèses ont été émises comme l'implantation d'un centre technique municipal, une cantine pour les agents communaux et d'autres projets sont en réflexion.

En tout état de cause, il faut que le projet soit **d'intérêt général**.

Nous avons jusqu'au 10 décembre 2023 pour faire un recours. Peut-on en tant qu'administré faire un recours et si oui, selon quelles modalités ?

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne

s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Que comptez-vous faire avec la pétition signée ? Ne faut-il pas agir avant le 10/12 ? Cette pétition peut-elle avoir un impact ?

Plus une pétition recueille de signataires, plus elle peut avoir d'impact auprès des pouvoirs publics.

Un recours administratif et non judiciaire est déjà en cours d'instruction.

Il est à noter que les recours rallongent le délai pendant lequel « Kingston » ne peut pas construire.

QUESTIONS DES PARTICIPANTS HORS THEMATIQUE

Pourquoi l'interdiction des poids lourds sur la rue d'EMERY est-elle non signalée ?

Une signalétique d'interdiction au plus de 3.5 T existe de chaque côté de la rue.

Peut-on rallonger la durée du feu tricolore sur la rue d'Emery de 10 secondes ?

Non, ce carrefour de feu est en corrélation avec plusieurs autres feux, notamment :

- Villa de l'Abreuvoir
- Sortie de l'école Mare l'Embuche
- Rue de Beaubourg

Rallonger de 10 secondes le feu tricolore de la rue d'Emery (vert) rallongerait automatiquement le feu (rouge) sur les autres axes et provoqueraient des contestations des usagers. En outre, la réglementation en la matière ne permet pas de rallonger au-delà d'une certaine limite l'attente à un feu tricolore en position « rouge ».

Quelles sont les projets sur la zone GARMATEX SUD (allée de la briarde) ?

Une partie est destinée au projet de la « coulée verte » entre le Bois Saint-Martin et le bois de Ferrière, en partenariat avec l'agence Ile de France Nature. Une autre partie est destinée à

accueillir les bâtiments d'exploitation du future projet agro-urbain de la plaine Nord (projet en partenariat avec Epamarne, CAPVM, coopérative d'agriculteurs).

Une vitesse excessive des bus RATP est constatée. Quelles sont les actions de la municipalité ?

Les services techniques ont reçu le 22 novembre 2023, une responsable de la RATP pour évoquer ce sujet et des contrôles de vitesse seront programmés par nos services de police.

Où en est la rétrocession de la rue Antoine Pinay, de la rue Monnerville et de la rue Michel Debré ?

La rétrocession a été approuvée lors du conseil municipal du 17 octobre 2022.

Que va devenir l'ancienne mairie annexe ?

Plusieurs projets sont en cours d'étude. Rien n'est défini pour le moment.