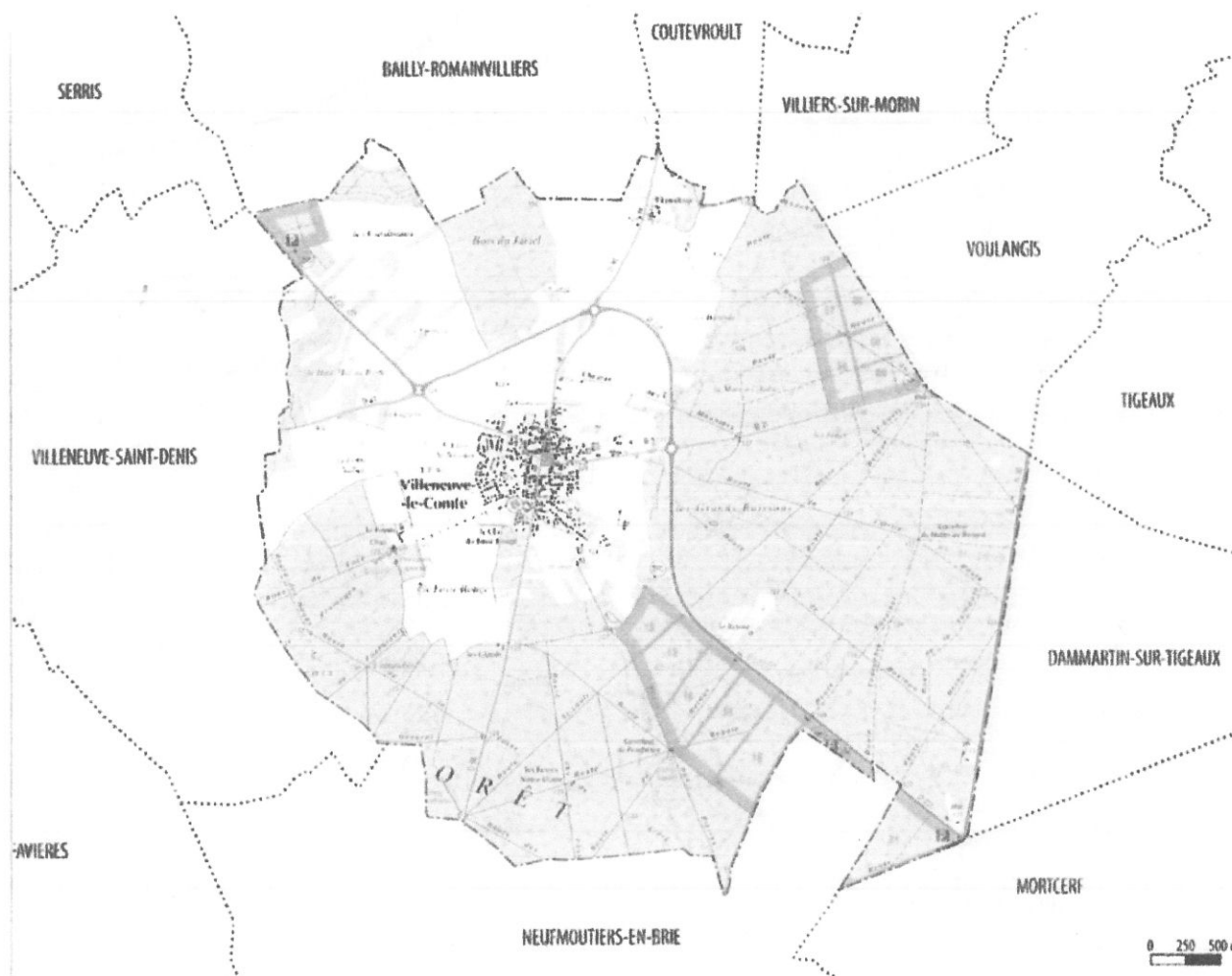


ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE LE COMTE



ENQUÊTE PUBLIQUE N° E 14 020-77

Du 17 mai au 19 juin 2014

Le Commissaire Enquêteur

Gérard JOUBERT

Le 29 juillet 2014

CONCLUSIONS MOTIVEES

De l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Comte

Nature du projet

Villeneuve le Conte est un village rural de la Brie boisée, situé dans le département de Seine et Marne à proximité directe du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Depuis les années 60, Villeneuve-le-Comte connaît une croissance constante. Dans les années 90 le développement s'est fortement accéléré pour atteindre 1760 habitants en 2007.

Le POS approuvé en 1985 et révisé en 1989 et 1994 ne peut plus répondre à l'évolution rapide du développement urbain de la commune ainsi qu'aux besoins de la population

La révision de 1994 approuvée en 2001 portait sur la ZPPAUP.

Par ailleurs, le contexte législatif a fortement évolué depuis les années 2000 et offre de nouveaux outils qui présentent un intérêt pour la maîtrise du développement urbain de la commune.

Le contexte juridique a aussi beaucoup évolué depuis les années 2000 avec l'adoption de nouveaux schémas de planification ou thématiques qui constituent des normes juridiques supérieures avec lesquelles le document de planification locale doit être compatible.

Il s'agit du SCOT de la Brie boisée approuvé en Janvier 2008, du Plan Local de Déplacement Urbain des secteurs III et IV de Marne la Vallée, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E) du Bassin de Seine-Normandie et des fleuves côtiers normands adopté le 29 octobre 2009.

Les objectifs de cette révision sont de reconsidérer le contenu du plan d'occupation des sols afin de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le territoire communal couvre une superficie de 1905 ha. Il est situé au sud de l'autoroute A4 qui traverse la commune voisine de Bailly-Romainvilliers. Cet axe permet de rejoindre rapidement la Francilienne.

Les gares les plus proches se situent à Serris (Val d'Europe-RER A) et Chessy (RER A et TGV). La commune dispose dans son environnement proche à une dizaine de kilomètres, d'un accès rapide au réseau ferré régional, national, et international

La commune de Villeneuve-le-Comte jouxte des communes situées dans le secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, pôle d'emplois et d'équipement majeurs et le périmètre d'Euro-Disneyland. L'aménagement d'ensemble du secteur IV de Marne-la-Vallée a été érigé par l'état en Projet d'Intérêt Général (PIG).

Le PIG et Villages Nature :

Le PIG précise que le projet Villages Nature, tout comme celui d'Eurodisney, va se développer dans le cadre défini par la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, et s'attachera à mettre en œuvre le triple objectif écologique, économique et social défini par la loi.

Depuis le 24 mars 2014 l'élaboration d'un PLU s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'environnement « loi Grenelle II » et n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR »

Dans le projet d'élaboration de PLU, la commune de Villeneuve-le-Comte s'est fixé les objectifs suivants :

- ❖ Préserver l'identité de Villeneuve-le-Comte
 - s'inscrire dans l'héritage historique du grand paysage de Villeneuve-le-Comte
 - mettre en valeur l'originalité du paysage urbain
 - valoriser les richesses patrimoniales du territoire
- ❖ Maîtriser la croissance pour un développement urbain durable de la commune
 - assurer une croissance équilibrée de la population
 - favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat-emploi
 - satisfaire les besoins des populations en équipements et services
- ❖ Assurer un développement harmonieux et maîtrisé du village
 - inscrire le développement de Villeneuve-le-Comte dans les logiques régionales
 - faciliter la mobilité des personnes et améliorer le fonctionnement urbain
 - privilégier le renouvellement de la ville sur la ville
 - maîtriser l'extension urbaine du bourg et de Village-Nature
 - intégrer les préoccupations environnementales aux différentes échelles du projet

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et a fait l'objet de procédures régulières de publicités légales, d'affichages et d'information du public.

A partir des réponses et contre-propositions de la commune aux observations du public je formule les conclusions motivées suivantes :

C'est justement que la commune a intégré le projet Villages Nature dans son document en dehors du décret PIG.

Le Scot de la Brie Boisée et le SDRIF de 2013 permettent le projet.

L'arrêté Préfectoral n°12 DCSE. EXP vaut déclaration d'utilité Publique et à ce titre une ZAC de compétence « Etat » a été créée.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme respecte bien d'une manière générale les objectifs de développement durable. Il y a bien une utilisation économe des espaces naturels.

Il est bien équilibré entre la nécessité de rechercher des espaces permettant d'accueillir du logement. Il n'y a que des avantages à ce que ces développements permettent d'étoffer l'empreinte urbaine existante sur ses franges nord, est et sud-est et ne pas s'imposer dans le paysage sous la forme d'extensions linéaires. Les extensions urbaines sont en lien avec les quartiers existants.

Le paysage de Villeneuve-le-Comte s'est depuis des siècles construit autour d'un paysage agricole dans un environnement forestier. Dans ce contexte, les espaces affectés aux activités agricoles et forestières sont bien préservés.

L'enjeu global étant de contenir l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles. Le projet communal limiter les extensions urbaines, les phaser dans le temps, et limiter la consommation d'espace par des formes urbaines diversifiées » (projet d'aménagement et de développement durables)

Par ailleurs, l'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone A reprend la disposition des espaces agricoles en couronne autour du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Les espaces agricoles vilcomtois présentent, outre leur qualité agronomique, une sensibilité paysagère forte, du fait de la structuration du paysage de clairière, comme expliqué dans le diagnostic ». Il est ainsi indiqué que cette zone couvre « la majorité des terres cultivées », le zonage ne saurait donc être justifié par le fait d'une exploitation effective des terrains.

Il faut souligner ensuite que le terrain nouvellement classé en zone agricole est situé dans un vaste ensemble de terrains agricoles qui sont classés comme tels dans le P.O.S. La portion de terrain litigieuse s'inscrit bien dans le prolongement des surfaces agricoles existantes.

Il est essentiel d'éviter des ruptures incohérentes entre les zones agricoles.

Les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable sont préservés.

Les zones urbanisables immédiatement peuvent être considérées comme suffisantes au regard des objectifs de développement définis par le SDRIF. Le centre-ville de Villeneuve-le-Comte étant difficilement densifiable il y a donc bien lieu de prévoir un étalement urbain qui justifie la création des zones 2AU et 3AU pour faire face aux besoins à long terme de logements de la commune.

J'ai bien constaté au cours de plusieurs visites des lieux que la consommation des espaces naturels et agricoles est optimisée au regard des nécessités de développement urbain.

Le projet de PLU prévoit bien de prendre les mesures adéquates pour la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des zones humides et espaces verts.

Tous ces éléments de fond précités me conduisent à donner un avis personnel favorable au projet de PLU de Villeneuve-le-Comte.

Toutefois, depuis l'annulation de la première enquête publique les textes d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'environnement. « Loi Grenelle II » et n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » Il sera donc nécessaire de les prendre en compte et de modifier les pièces du dossier. Il en va de même pour le projet Village nature qui doit pour les mêmes raisons être pris en compte dans les documents.

Toutes les observations ont fait l'objet de discussions à la réunion de synthèse lors de la remise du mémoire en réponse de la commune. Pour la majorité de ces observations, je suis en accord avec les justifications apportées par les concepteurs du projet.

Toutefois certaines observations ont fait l'objet d'une réponse au sens « pourrait être ». Pour plusieurs d'entre elles, il n'a pas été de plus apporté de réelles justifications du choix fait initialement.

Il s'agit des parcelles 94 et 164 et 172 et 107 du secteur ZH 01 Aa. Ces parcelles, constructibles dans le POS, sont situées entre des parcelles déjà construites. Elles n'ont pas d'intérêt ni environnemental ni agricole. Dans son mémoire en réponse, la commune explique que ces parcelles « pourraient effectivement être classées en zone UAb ». Il s'agit également de l'entrée de ville de ville UEb. Le développement d'activité économique sur ce « triangle » ne se justifie pas et cette parcelle est contiguë à une zone déjà construite UB.

D'autres observations et leurs réponses apportées sont plus de nature à formuler des recommandations.

D'une manière générale, la situation de la commune de Villeneuve le Comte requiert d'être attentif à la préservation des espaces et à la remise en état et la préservation des continuités écologiques.

Le bois situé au sud de la zone UEa le long de la route aux pierres pourrait être reclassé en EBC et être réintégré à la zone Aa du PLU. La haie remarquable de saules têtards mériterait d'être préservée.

Les mesures compensatoires pour Villages Nature pourraient être rappelées et précisées dans le PLU sous forme d'emplacements réservés, notamment pour les mares à réaliser autour du ru de la Lignière à l'ouest de la RD 213.

La visite effectuée avec l'association RENARD a révélé souhaitable que les documents graphiques intègrent la haie des saules têtards à l'Ermitage, la haie des saules têtards rue de la croix de Tigeaux et au début du Chemin de l'Ourtie et le boisement linéaire isolé entre le chemin des Mauniers et de la RD231 et également l'espace repéré en EPP en zone UEa.

Concernant les demandes de M. Giuliani : La bande des 40 m des EPP apparaît effectivement disproportionnée et pourrait être réduite. L'erreur matérielle effective dans le précédent POS concernant l'implantation de la zone à sensibilité archéologique pourrait être corrigée. La bande de protection des EBC le long du ru de la propriété de M. Giuliani pourraient être supprimée car la protection des lisières des massifs de plus de 100 ha protège déjà les abords du ru.

Sur les règles d'urbanismes il pourrait être judicieux de limiter la possibilité de construire des toitures terrasses qui n'ont pas de raisons d'être au caractère urbain du village à préserver en la fixant à 20% comme le recommande la ZPPAUP et en raison de l'étroitesse des rues, de renforcer les règles interdisant de créer de nouveaux accès de véhicules sur les voies étroites de la commune qui ne peuvent pas accueillir un trafic ou un stationnement supplémentaire (rue Deshuiliers, rue de Chanzy, rue de la Boulangerie, rue St Germain, rue Traversière,...) et de revoir la marge de recul des limites séparatives de fond de parcelles.

Ces observations ponctuelles d'environnement et d'urbanisme ont fait l'objet d'un écho favorable de la part des concepteurs du projet.

En conséquence,

J'émet un AVIS favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Comte.

Aux réserves suivantes :

- ✦ De modifier le PLU pour prendre en compte le projet Village Nature et les lois Grenelle II et ALUR. Les pièces du dossier suivantes devront être modifiées : PADD, Orientations d'aménagement, règlement et ses documents graphiques ainsi que les justifications dans le rapport de présentation.
- ✦ De classer les parcelles 94 et 164 et 172 et 107 du secteur ZH 01 en zone UAb car ces parcelles, constructibles dans le POS, sont situées entre des parcelles déjà construites. De plus elles n'ont pas d'intérêt ni environnemental ni agricole.
De classer l'entrée de ville UEb en zone UB, comme de l'autre côté de la route. Le développement d'activité économique sur ce « triangle » ne se justifie pas et cette parcelle est intégrée à une zone déjà construite UB.

Fait à Verneuil l'étang le 29 juillet 2014

Le Commissaire Enquêteur



Gérard JOUBERT