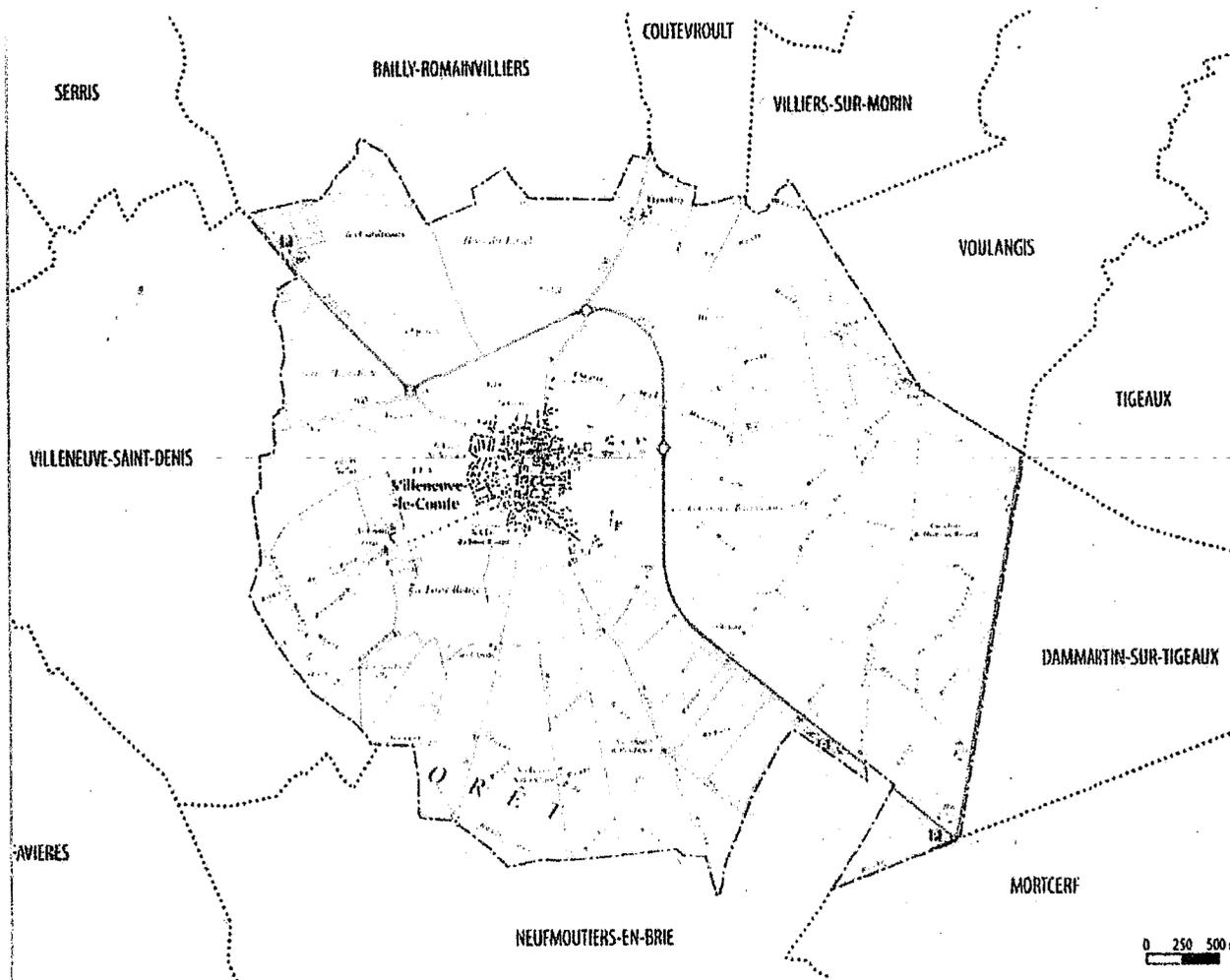


ENQUETE PUBLIQUE

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 17 juillet 2014

RAPPORT

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

A la demande de la commune de Villeneuve le Comte, par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2011 arrêtant le projet de Plan local d'Urbanisme, ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation préalable.

Suivant l'ordonnance N° E 14 000 20/ 77 du 10 avril 2014 de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant **M. Gérard JOUBERT** en qualité de commissaire enquêteur titulaire et **M. Jacky Hazan** en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Préambule

Cette enquête publique intervient après l'annulation par le tribunal administratif de Melun le 27 novembre 2013 du PLU approuvé le 27 février 2012.

Cette annulation ayant porté sur un vice de procédure relatif à l'enquête publique, la procédure peut reprendre à ce stade.

Cadre Juridique

- Le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-10 et R 123-19
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'Urbanisme et relatifs à la solidarité et au renouvellement urbains.
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le code de l'Urbanisme et relatif à l'Urbanisme et l'Habitat.
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Nature du projet

Villeneuve le Comte 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 Village Natures

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.

Villeneuve-le-Comte est concernée par le quartier dit des Villages Nature. Le projet s'articulera en deux parties :

1. Une emprise de 316 hectares qui comportera :
 - Le quartier du bois sur les 57 ha environ du bois de Citry qui aura vocation à accueillir 700 unités d'hébergement ainsi que les 10000 m² d'équipements et de loisirs et de commerces tournés vers la clientèle touristique.
 - Le village « lacustre » : environ 2300 unités de résidences de tourisme et 41000m² d'équipements et de loisirs.
 - Le village forestier du bois de Jariel : 700 unités de résidences de tourisme et 23000 m² d'équipements et de loisirs.
 - Le village forestier du bois de Grains : 600 unités de résidences de tourisme.
2. Une extension optionnelle envisagée sur une emprise de 193 ha qui restera en espace naturel en attendant l'éventuelle poursuite d'un projet écotouristique.

Une visite des lieux du chantier le 28 mai 2014 avec M. Charles Renaut chargé de mission des Relations Extérieures Village Nature co-entreprise Euro Disney S.C.A. | Pierre & Vacances Center Parcs, a permis de constater l'état d'avancement des travaux du projet dont l'ouverture est prévue en juillet 2016.



Emplacement des fouilles archéologiques



Vue générale de l'emplacement du projet

Villeneuve-le-Comte fait partie de la communauté de commune de la Brie Boisée créée en 2001 et qui regroupe les 5 communes suivantes : Favières, Ferrières-en-Brie, Pointcarré, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve saint Denis.

La communauté de communes compte parmi ces missions l'élaboration des documents de planification : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Le plan local de l'habitat (PLH) et l'animation locale du plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France (PDUIF) traduit localement par le Plan Local de déplacement des secteurs III et IV de Marne- la- Vallée et des communes environnantes.

La région Ile-de-France a décidé de mener une étude d'opportunité et de faisabilité d'un Parc Naturel Régional (PNR) de la Brie et des deux Morin. Villeneuve-le-Comte fait partie des communes situées le plus à l'ouest du périmètre d'étude du PNR.

Le projet de village Nature ayant été déclaré incompatible avec les objectifs et la charte d'un PNR, la commune sera intégrée au périmètre du PNR à l'exception des secteurs concernés par le Projet de Village Nature.

Le territoire communal se caractérise par une importante surface boisée composée essentiellement de feuillus.

- La forêt de Crécy, qui occupe le territoire sud du finage communal ;
- Les boisements du nord de la commune dont le Bois de Jariel

Si le territoire est concerné en partie par la ZNIEFF de type II « forêt de Crécy » de 16 communes et 6878 ha, en revanche il n'est pas concerné par aucun espace naturel sensibles, aucun site Natura 2000 ni par des zones humides reconnues à préserver.

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

Composition du dossier

Le dossier de PLU a été réalisé par l'agence Karine Ruelland Architecte Urbaniste 42 rue Sorbier 75020 Paris

Il comporte les pièces suivantes :

- 1 Pièces administratives
Avis des personnes publiques associées
- 2 Rapport de présentation
- 3 Projet d'aménagement durable
- 4 Orientations d'aménagements sur des secteurs particuliers
- 5 Documents graphiques
- 6 Règlements
- 7 Annexes

7.1 Annexes sanitaires

- Notices sanitaires
- Plans des réseaux
- Schéma Directeur et zonage d'assainissement

7.2 Servitudes d'Utilités Publiques

- Liste et Fiches
- Document Graphique
- ZPPAUP

7.3 Autres éléments d'informations

- Notice Informative
- Délibérations Municipales
- Arrêté Préfectoral 99 DAI 1 CV 019
- Documents graphiques complémentaires

Organisation et déroulement de l'enquête

Avant le début de l'enquête, une première réunion a eu lieu à la Mairie le 11 avril 2014 avec le Maire M. Daniel Chevalier. Cette entretien a eu pour objectifs de préciser les modalités de l'enquête et de présenter le projet d'élaboration de PLU.

Une autre réunion a eu lieu le 9 mai 2014 en présence de M. Daniel Chevalier, Mme. Karine Ruelland (Bureau d'étude), M. Jacky Hazan (Commissaire enquêteur suppléant) et moi-même en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Une visite complète des principaux lieux faisant l'objet d'orientations d'aménagement a été effectué à l'issue de cette réunion.

Une visite complémentaire sur des lieux précis concernant des demandes particulières à été faites avec prises de photographies le 18 juin 2014.

A la demande de l'association le RENARD une visite des principaux sites sensibles à protéger sur la commune et en particulier les sites limitrophes du projet Village Nature a été effectuée le 8 juillet 2014. Avec prise de photos des principaux sites.

Le 24 juin 2014, j'ai remis un procès-verbal des observations du public au maire de Villeneuve-le-Comte. Ce procès-verbal se trouve en annexe du présent rapport.

Le 11 juillet 2014 le maire de Villeneuve-le-Comte m'as remis un mémoire en réponse de ce procès-verbal. Sous la forme d'un document unique ou les réponses de la mairie sont faites à la suite de chaque observation. Ce document est annexé au rapport

Information du public

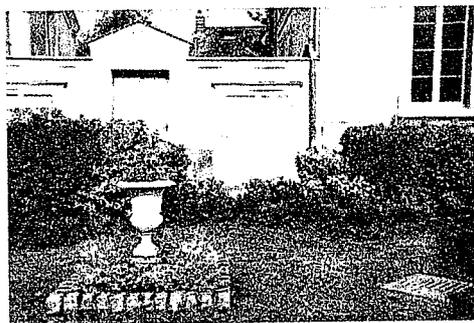
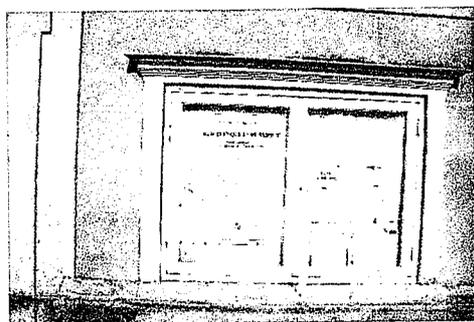
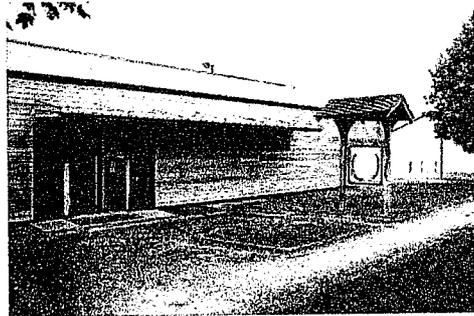
Publicités légales

Le Parisien Edition 77 du 28/04/ 2014 et 20/05/2014

Le Pays Briard du 28/04/ 2014 et 20/05/2014

Conformément à la procédure des enquêtes publiques, il a été procédé à l'affichage de l'arrêté sur tous les panneaux de la commune et à la mairie.

L'enquête publique a également été annoncée sur le site internet de la commune.



De plus, un constat d'affichage a été produit par Maître Frédéric Nassau, huissier de justice à Rozay-en-Brie. Il a constaté les affichages au format légal visibles et lisibles de la voie publique sur tous les panneaux de la commune.

Ce constat est porté en annexe.

Réception du public

Le dossier complet a été à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture de celle-ci : Le lundi et le vendredi : 9h/12h30 - 14h/16h ; le mercredi de 9h/12h30 - 14h/19h ; le mardi et le jeudi fermé toute la journée ; le samedi de 9h/12h.

Ce du 17 mai 2014 au 19 juin 2014 inclus.

Soit 34 jours consécutifs

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consulter la totalité du dossier, consigner leurs observations sur le registre et déposer ou envoyer des courriers et être reçu confidentiellement.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenu les :

Mercredi 24 mai 2014 de 16 h 00 à 19 h 00

Samedi 7 juin 2014 de 9 h 00 à 12 h 00

Mercredi 18 juin 2014 de 16 h 00 à 19 h 00

La réception du public s'est faite dans les meilleures conditions possibles d'écoute et de confidentialité.

Concertation préalable

La commune a mis en œuvre les modalités de la concertation retenues dans la délibération du 24 novembre 2009. D'autres modalités de concertation complémentaires (réunions de concertation complémentaires) ont été mise en œuvre. Les trois réunions de concertations ont permis d'échanger entre élus et les habitants sur la stratégie de développement communal.

Les remarques n'ont pas porté sur des orientations générales mais essentiellement sur des demandes particulières.

Par ailleurs les personnes publiques associées ont été consultées. Elles ont été rencontrées à deux reprises lors du comité de pilotage.

La chambre d'agriculture a été également rencontrée lors d'une réunion spécifique compte tenu des enjeux agricoles sur le territoire communal. Cette réunion a permis d'identifier avec plus de précision, les besoins agricoles de la commune et notamment les zones qui pourraient être constructibles (zones Ab).

Le bilan de la concertation a été entériné par délibération du 25 octobre 2011.

Avis des personnes publique associées

Les avis émis par les personnes publiques associées avec leurs réserves ou recommandations sont résumés comme suit :

S.I.A.E.P.B.B Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Brie Boisée

Par délibération du 1^{er} décembre 2011 le comité syndical a émis un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Comte.

Conseil général de Seine et Marne

L'ensemble des observations figurent en annexes et concernent essentiellement la voirie, les liaisons douces, les transports, les orientations d'aménagements 2 et 3 et la mise à jour des informations relative à la servitude d'alignement.

Conseil Régional de l'île de France

Le projet de PLU n'appelle à ce stade pas d'observations

Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne.

L'avis a porté essentiellement sur les trois points suivants :

- I. Demande d'une nouvelle localisation de l'emplacement réservé n°6
- II. Demande de suppression des zones d'urbanisation futures 2AU et 3AU
- III. Demande d'extension de la zone Ab au lieu-dit « du chemin vert »

Avis des communes limitrophes

Les communes suivantes ont émis un avis favorable au projet de PLU de Villeneuve-le-Comte

- Commune de Mortcerf
- Commune de Villeneuve-Saint-Denis
- Commune de Coutevroult

Avis de la communauté de commune de la Brie Boisée

Par délibération du 6 décembre 2011 la Communauté de Commune de la Brie Boisée considère que le projet de PLU et de PADD est compatible avec le SCOT de la Brie Boisée approuvé le 07 janvier 2008.

CRPF Centre Régional de la Propriété Forestière

N'a pas de remarques particulières sur le projet et joint une note sur la prise en compte des espaces boisés classés dans les PLU et les SCOT.

Chambre de Commerce et d'industrie de Seine et Marne

L'avis a porté essentiellement sur les points suivants :

- Le zonage destiné aux activités économiques pourrait être nommé « Ux »
- Sur le maintien et la valorisation des zonages économiques existants et la création de nouveaux zonages implantés stratégiquement sur le territoire.

Voir les recommandations en annexe

Chambre des métiers et de l'artisanat

Ne fait aucunes observations sur le projet.

Bâtiments de France

N'émet pas de remarques particulières pour le « Village nature » qui n'impacte pas la ZPPAUP. Estime pertinent le renforcement des boisements du sud du bois de Jariel et la déviation de Villeneuve-le-Comte pour le maintien de la qualité paysagère.

Inspection Académique

N'as pas eu de remarques particulières sur le projet de PLU

Seine-et-Marne Environnement

Transmet un document ou figurent les différents types de zones humides et leur localisations

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

Fait une remarque concernant le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides et gazeux de « CHAMPROSE » accordée à POROS SAS jusqu'au 21 octobre 2015.

Avis du Sous-Préfet de Provins

Direction Départementale des Territoires

Après analyse, l'état donne un avis favorable et formule des observations sur le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagements, les règlements et les documents graphiques.

L'avis est en annexe de ce rapport.

Avis de la Préfète de Seine-et-Marne

Dans son avis par courrier en date du 5 juin 2014, Mme. Klein, Préfète de Seine-et-Marne attire l'attention du maire de Villeneuve-le-Comte sur les points suivants :

1) Le projet Village Nature

« A ce stade, le projet de PLU ne permet pas la réalisation du projet « Villages Nature » ni sa mise en œuvre opérationnelle, en classant le site en zone naturelle (Na et A), et ce nonobstant le projet d'intérêt général dont le principe a été décidé par décret du 15 septembre 2010.

Il convient donc, à l'issue de l'enquête publique, que le projet soit modifié afin de prendre en compte le projet « Villages Nature » conformément à la DUP du 27 juillet 2012, d'autant que le PADD fait explicitement mention de ce projet.

2) Intégration des dispositions du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme 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 »

Le projet de PLU doit intégrer les dispositions de la loi « Grenelle II »

Le rapport de présentation du « PLU Grenelle » doit comporter deux rubriques supplémentaires :

- Une présentation de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Une justification des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant par le SCoT des objectifs compris dans le PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PADD « Grenelle II », enrichi par la loi ALUR, comporte désormais trois axes précisés par l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :

- Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le « PLU Grenelle » doit comporter des Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP) obligatoires. Conformément à l'article L. 123-(, les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

La loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme relatif au règlement du PLU :

- Les notions de coefficient d'occupation des sols (COS) et superficie minimale de terrain ont disparu les articles 5 et 14 ne doivent donc plus être réglementés.
- La délimitation, en zones A et N, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), ne peut plus être réalisée qu'à titre exceptionnel.

En tout état de cause, le règlement du PLU devra veiller à respecter la nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5. A noter que cette nouvelle rédaction permet maintenant en zone agricole, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas remise en cause, l'extension limitée des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient jusqu'à présent faire l'objet uniquement l'objet d'un changement de destination, et ajoute cette possibilité aux zones naturelles en permettant uniquement le changement de destination de ces mêmes bâtiments. Ces nouvelles possibilités pourraient éventuellement remplacer l'usage de certains STECAL. Il conviendra d'affiner ce point dans le projet de PLU.

Je vous saurais gré de bien vouloir procéder après enquête publique aux ajustements demandés ».

Complément d'avis de la Sous-Préfecture de Provins

A la suite du courrier ci-dessus de la Préfète de Seine-et-Marne, **Maitre Basset** le conseil de la Commune de Villeneuve le Comte a interrogé **Céline Maes** la Direction Départementale des Territoires, sur le fait d'avoir la confirmation qu'au regard des compléments demandés sur le PADD notamment, un nouveau débat au sein du conseil municipal serait obligatoire.

Le courrier de réponse de Céline Maes, Chef du service Urbanisme Opérationnel de la D.D.T daté du 19 juin 2014 est porté en annexe et est résumé comme suit :

« Concernant le PADD « Grenelle II », enrichi par la loi ALUR, ce document est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour l'aménagement du territoire couvert par le PLU.

Les ajustements ou complément demandés nécessite de faire évoluer le PADD de manière très limitée, les principaux thèmes ayant été abordés.

Ces modifications relèvent plus de la sémantique et de la structure du document et respectent les orientations générales qui ont été débattues par le Conseil Municipal.

Les compléments qui sont demandés ne remettent pas en cause les grands équilibres et les orientations du PADD et n'impliquent pas qu'un nouveau débat au sein du conseil Municipal tel que prévu par l'article L123-9 du code de l'urbanisme soit mené ».

Liste des observations

I. OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE

1. Mme. Hervé 117 rue du théâtre, 75015 Paris

Représentant son fils Michel Hervé

A écrit sur le registre : « Je souhaite savoir quel est le devenir de parcelles dans le projet de PLU ».

2. Mr. Philippe ROY Président du R.E.N.A.R.D

A écrit sur le registre : « Je soussigné, Philippe ROY président du R.E.N.A.R.D, constate ce 2 juin 2014 que les avis des services ne figurait pas au dossier, non plus que l'avis de notre association émis avant l'arrêt du projet le 25 octobre 2011 et remis en main propre à Mr. Le Maire avant le conseil municipal arrêtant le projet.

A joint une copie d'un courriel adressé au Maire de Villeneuve-le-Comte le 27 mai 2014 dans lequel il formule une demande de recevoir une copie des documents suivants :

- Dossier de l'enquête publique sur le projet de PLU.
- Extrait de la délibération du conseil municipal arrêtant le nouveau PLU.
- Avis des services sur le PLU arrêté.

A porté au registre copie d'un courrier de demande de copie de l'arrêté qualifiant de Projet d'Intérêt Général (PIG) projet d'aménagement du quatrième secteur de Marne-la-Vallée.

Dans ce courrier Mr. ROY demande à Mme. La Préfète de bien vouloir réunir le Comité consultatif de développement durable du projet Village Nature sur le projet de construire un bowling au sein des de la ZAC Villages Nature.

Sont également joints au registre :

- La décision du conseil d'Etat du 7 janvier, rejetant de notre requête pour annulation du décret n° 2010-1081 du 15 septembre 2010
- Le jugement du tribunal administratif de Melun du 27 novembre 2011, annulant le PLU de Villeneuve-le-Comte.

3. Maitre Olivier MATHIEU, avocat au sein de la SBLARL LVI Avocats associés, représentants de la SNC ZAC de La Garenne a écrit sur le registre le 06 juin 2014 :

« Je déclare m'être rendu en Mairie le vendredi 06 juin 2014 pour prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête publique en vue de consigner de futures observations qui seront transmises par voie postale avant la clôture de l'enquête publique.

4. Mme. MARZET-FAUSSE 2 place de la Couturée Corbeil-Essonnes 91100

A écrit sur le registre le 07 juin 2014 : « concernant la parcelle cadastrée ZH 94 lieu-dit Chemin vert, je demande que cette parcelle soit constructible dans le nouveau projet de PLU de Villeneuve-le-Comte. Considérant que les deux terrains voisins, jouxtant mon terrain sont déjà construits ».

5. Mme. Barbier Sylvette 16 impasse des aubépines 28210 Villemeux-sur-Eure

A écrit sur le registre : « De passage ce jour, le 7 juin 2014 pour consulter le projet de PLU, je constate que le terrain cadastré ZH 81 est toujours en zone AB le rendant inconstructible et que je transmettrais par courrier au commissaire enquêteur une demande de constructibilité pour ce terrain ».

6. GIULIANI Daniel 47 rue de la Croix de Tigeaux 77174 Villeneuve-le-Comte

A écrit sur le registre :

« Passé ce jour 7 juin 2014 déposer un dossier d'observations sur le projet de PLU 2014.

Nombre de pages :

- 1 page, présentation 7 juin 2014
- 4 pages, lettre du 3 juin 2014 à M. le maire
- 11 pages d'observations du PLU de 2012 reportées identiques en 2014 »

7. M. Raphaël MATHIEU ESH LOGIVAM Bailleur

A écrit sur le registre le 18 juin 2014 :

« Estime que la proximité du Village Nature amènera un besoin de logement, sur les communes limitrophes et notamment Villeneuve-le-Comte (en préservant sa ruralité).

La construction de logements permettra la longévité des commerces existants. Nos logements peuvent être pour les jeunes en CDD et également pour les cadres supérieurs »

8. M. Philippe ROY Président du RENARD

A écrit sur le registre le 18 juin 2014 :

« Je constate que notre avis d'association agréé du 25 octobre 2011, remis à M. le Maire en main propre avant le conseil municipal du même jour arrêtant le PLU, n'est pas joint au dossier de l'enquête publique. Le dossier est par ailleurs incomplet pour ne pas comporter le bilan de la concertation et la note précisant les autres autorisations nécessaires pour la réalisation du PLU ».

9. M. Pierre André

A écrit le 18 juin 2014 sur le registre :

« Je soussigné, déposera en Mairie de Villeneuve-le-Comte à l'adresse du commissaire enquêteur un dossier concernant l'enquête publique le 19 juin 2014 ».

II. COURRIERS REMIS OU ENVOYES

1. Mme. HERVE au nom de Michel Hervé (son fils) 117 rue du Théâtre 75015 Paris propriétaire des terrains n°1033 et 695 (OA n°1)

Dans son courrier du 22 mai 2014 a écrit le texte suivant :

« Je comprends très bien la nécessité d'aérer le « cœur de bourg » de Villeneuve-le Comte mais je regrette qu'elle comporte deux amputations sur mon terrain (essentiellement sur la parcelle n°695), l'une pour une partie de la voie à créer et l'autre pour une sente à créer.

L'implantation potentielle d'une aire de stationnement m'inquiète, et je précise qu'elle doit être strictement limitée.

Enfin, le projet de construction d'une résidence de personnes âgées paraît tout à fait judicieux et j'y suis favorable dans la mesure où la compensation accordée à mon fils qui en aura besoin pour vivre sera honnête et acceptable. »

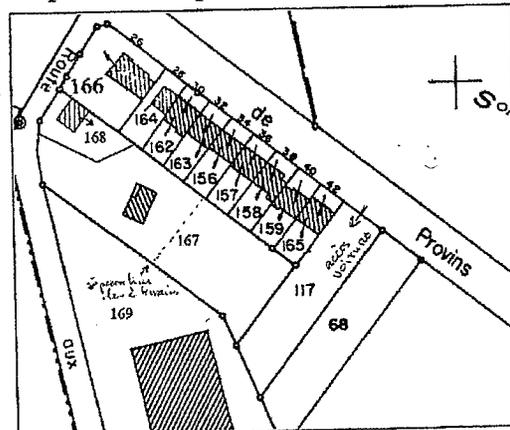
2. M. et Mme. MORIGNOT jean 7 route aux pierres 77174 Villeneuve-le-Comte

Dans leur courrier daté du 7 juin 2014 ils ont exposés leurs demandes suivantes :

« Comme exposé lors de notre rendez-vous, nous souhaitons procéder à la division de la parcelle 167 :

- La partie donnant sur la route aux pierres incluant la maison actuelle
- La partie « arrière » constructible sera cédée, pour faciliter l'accès nous souhaitons pouvoir créer un accès auto sur la parcelle 117 donnant sur la route de Provins

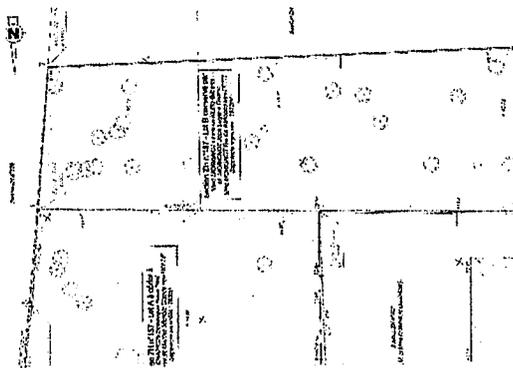
Pouvez-vous nous confirmer que cela est possible ?



3. M. et Mme. MORIGNOT jean 7 route aux pierres 77174 Villeneuve-le-Comte Mme. MORIGNOT Renée 33 boulevard de l'Est 77174 Villeneuve-le-Comte

Dans leur courrier daté du 7 juin 2014 ils font la demande suivante :

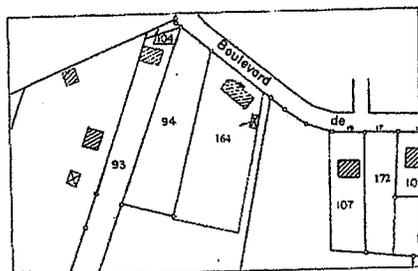
« Comme exposé lors de notre rendez-vous, nous souhaitons que la parcelle 172 du secteur ZH 01 reste classée en terrain à bâtir, elle est en effet entre deux terrains à bâtis et à les caractéristiques nécessaires, nous ne comprenons donc pas le projet actuel.



4. Mme. MORIGNOT Renée 33 boulevard de l'Est 77174 Villeneuve-le-Comte

Dans son courrier du 7 juin 2014, a écrit le texte suivant :

Comme exposé lors de notre rendez-vous, je souhaite que la parcelle 164 reste classée en terrain à bâtir. Cette parcelle se situe derrière celle sur laquelle est construite ma maison, elle est donc en « deuxième jour » par rapport au Boulevard mais dispose d'un accès distinct comme vous pouvez le voir sur les photos jointes »



Service de la Documentation Municipale de Caumont
42, rue de Ménillet Lyautey - 77102 Caumont-la-Rivière
2002 16000100011
L'ÉCHÉANCE DE LA TAXE D'ÉVALUATION
est fixée au 1er janvier 2014
Impression sur papier recyclé de 100g/m²

5. Mme Barbier Sylvette 16 Impasse des aubépines 28210 Villemeux sur Eure

Dans son courrier du 7 juin 2014 fait la demande suivante :

« Suite à mon passage en mairie de Villeneuve le Comte, ce jour et aux échanges que j'ai eu avec vous, je réitère ma demande de classement du terrain ZH 81, au lieu-dit « chemin vert ».

Ce terrain est en continuité de terrains bâtis, Rue de Provins, l'eau, l'électricité et le tout à l'égout sont à l'angle du terrain, d'où les facilités de raccordements aux différents réseaux. Je vous demande de bien vouloir reconsidérer son classement et de l'intégrer à la zone constructible.

Le terrain, à l'heure actuelle est une friche bisée ainsi que les terrains ZH80 et ZH 82 qui le jouxtent.

Je vous remercie, par avance, de l'attention que vous voudrez bien porter à ma requête.

Se joignent à moi : Mme. RETIF Micheline (ma mère)

Mme. DELAUNAY Marie-France (ma sœur)

Mon père Mr. RETIF Lucien étant décédé en juillet 2000.

Je me tiens à votre disposition, par téléphone pour tout complément d'information, si nécessaire »

Photos jointes des parcelles ZH 81 et 82.

6. Mme FRUGIER Gisèle 16 rue de la Croix de Tigeaux 77174 Villeneuve-le-Comte

Dans un courrier du 18 juin 2014 fait les observations suivantes :

❖ **Demande pour règlementer les dépôts de terre**

Le secteur agricole situé au nord/ouest de la ferme de l'Ermitage devrait être classé En espace Paysager à protéger dans lequel les exhaussement du sols seront interdits pour des raisons de préservation des qualités paysagères du site.

❖ **Demande de préservation de la haie des saules têtards**

Sur le même secteur, une haie de saule têtards est présente. Elle devrait être prolongée dans le cadre de cet espace paysager.

❖ **Demande pour remettre en espace boisé classé et en zone A la parcelle située Route au Pierres**

Le bois situé au sud de la zone UEa le long de la route aux pierres devrait être classé en espace boisé classé et réintégré à la zone Aa du PLU. Il ne semble pas nécessaire d'étendre la zone d'activité sur ce secteur.

❖ **Demande pour préciser le pourcentage de toiture de terrasse autorisé**

Le règlement devrait limiter la possibilité de construire des toitures terrasses qui n'ont pas de raison d'être au caractère urbain du village à préserver. Sans en interdire toute possibilité, le règlement devrait en limiter l'importance. Pour cela, un % de l'ordre de 10% maximum devrait être ajouté.

❖ **Limitation des possibilités de divisions**

La commune de Villeneuve-le-Comte subit depuis plusieurs années une forte pression foncière. Cette situation incite les propriétaires à diviser leur parcelle pour profiter financièrement de cette aubaine. Cette tendance commence à porter préjudice à la qualité des paysages urbains comme à la qualité de vie des habitants. Le projet de PLU propose des règles pour encadrer cet état de fait. (EPP, articles UA 12, UA 13,...). Ces règles pourraient être renforcées en 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,...)

❖ **Aménagement de la rue basse des Fossés**

Sur la rue basse des Fossés, afin d'améliorer à terme, à l'image de celle du boulevard de l'Ouest, il vaudrait mieux imposer un retrait de 5m des constructions dans le secteur UAb notamment au droit de l'extension urbaine projetée, au lieu de faire figurer un alignement graphique de 2m de part et d'autre. Là où des constructions existent déjà, ces règles ne pourraient ne s'imposer qu'en cas de démolition/reconstruction.

❖ **Protections des paysages**

Lors de la concertation publique, il avait été indiqué, que pour préserver les paysages, les constructions à usage agricole seraient majoritairement interdites ou très contraintes dans les zones agricoles. Cet objectif reprenant d'ailleurs les objectifs de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Dans le PADD, il est fait mention de zones agricoles non constructibles limitées ce qui confirme la volonté de la commune de favoriser cet objectif. En revanche, dans le règlement du PLU nous ne retrouvons pas cette règle de non constructibilité pour la zone agricole. Il s'agit sans doute d'une erreur matérielle à corriger ».

7. M. Bernard GINESTE 32 rue de Paris 77174 Villeneuve-le-Comte

Dans son courrier du 18 juin 2014, a écrit le texte suivant :

« Prenant connaissance du projet de PLU actuellement soumis à l'enquête publique :

Parcelle cadastré 21a UEB dans le projet de PLU

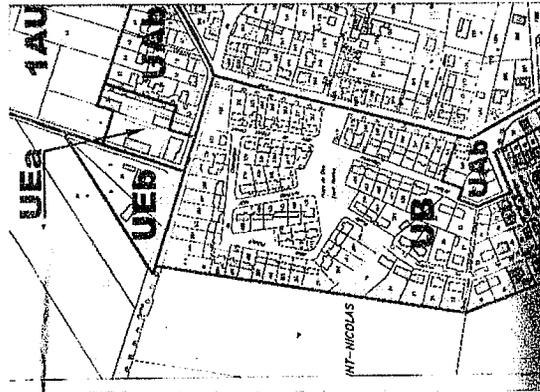
Je constate tout d'abord que celui-ci ne prend pas en compte les possibilités de construction reconnues depuis des décades sur le terrain concerné de 3300m² environ et sans motivations opposable.

Je réitère mon souhait manifesté lors de notre rencontre en mairie de voir les droits existants à construire prorogés dans le but de voir éventuellement partager le terrain en deux afin d'y construire une deuxième maison pour un de mes fils.

Il ne s'agit pas de dénaturer la propriété qui conserverait son côté familial sans surdensité d'occupation du sol.

Le classement proposé ne correspond pas à notre attente n'autorisant que la construction de 40m² supplémentaire comme l'autorise le droit commun.

En conséquence, je demande à ce que le classement proposé soit modifié sans être à même étant néophyte, de formuler une proposition précise, satisfaisante et adaptée.



8. M. GIULIANI Daniel 47 rue de la Croix de Tigeaux 77174 Villeneuve-le-Comte

Dans son courrier daté du 3 juin 2014, M. Daniel Giuliani fait les observations suivantes :

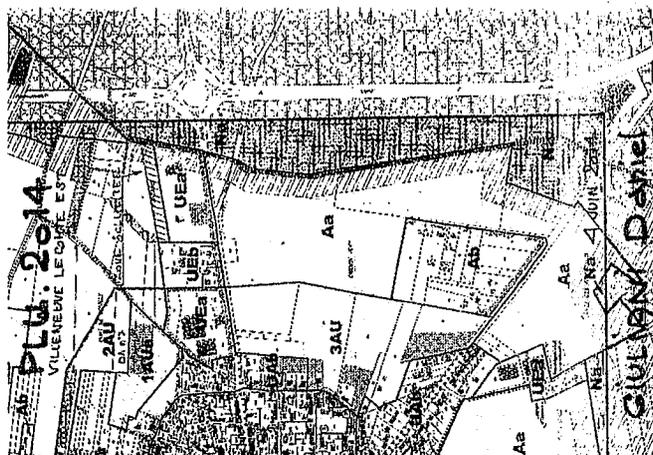
« Constatant que les observations faites lors de la première enquête publique n'ont pas été retenues, il faut donc reprendre au départ les revendications ; bien des gens l'ignorent et risquent de se faire piéger, car si la publication des affiches est légale, l'impact de l'information du public ne suis pas et risque de créer quelques surprises »

Puis réitère les demandes faites lors de la première enquête :

1. Suppression d'une grande bande de 40 m sollicitant une zone d'espace paysager à protéger, d'une indécente proportion, environ 8000 m²
2. Suppression d'une grande bande d'espaces boisés le long du ru, non justifiée et abusive
3. Suppression de la zone à sensibilité archéologique avec concordance totale du commissaire enquêteur du SCoT octobre 2007, M Gaillard pages 5et 6- alinéa 3-12, signalant une erreur de transcription, (totalement ignorée) ce qui fait que par trois fois vous persister à ne pas respecter mes droits.
4. Alignement à rectifier Rue de la Croix de Tigeaux suite au procès sur alignement (remarque 62)
5. Classement de notre zone en UEB plutôt qu'en UEBa

J'en reviens au 1^{er} paragraphe de la zone d'espace paysager à protéger pour lequel M. Jean louis SMIRR a fait réduire considérablement la superficie. Cette modification faite je serais d'accord sur ce point mais je demande et je serais ferme, une compensation sur le nord de le zone constructible de notre parcelle en alignant cette zone sur le niveau de l'arrière des parcelles 1116 et 1160 afin de compenser le préjudice financier de notre patrimoine familial.

D'une part le recul que je demande homogénéiserait le tracé de la zone UEa à la zone UEb voisine. D'autre part la zone concernée est sans commune mesure avec la superficie constructible indécente dont vous souhaitiez initialement me priver. Tout ceci sans le moindre préjudice à autrui. Je dois ajouter que je trouve anormal et décevant de constater que nous soyons, mon épouse et moi-même avec peine et patience améliorer notre parcelle donnant ainsi une belle entrée à notre village.



Est également joint à ce courrier un extrait de la tribune « drôle de justice » page 6 de la revue Notre Village de janvier 2014.

9. M. Olivier MATHIEU Avocat à la cour **LVI avocats associés** 14 rue de Castiglione 75001 Paris

Intervenant en qualité de conseil de la **SNC ZAC de la Garenne**, dont le siège social est situé 2 place Fulgence Bienvenue à Bussy-Saint-Georges (77600) qui est propriétaire des parcelles cadastrées section ZC n° 40, 44, 49 et 50 à Villeneuve-le-Comte (77174)

Dans un document de 12 pages daté du 18 juin 2014 expose les observations et les règles d'urbanisme en vigueur justifiant leur demande de maintien des parcelles cadastrées section ZC n° 40, 44, 49 et 50 en zone urbanisable.

Le document complet est annexé au présent rapport.

Les observations et les règles d'urbanismes sont résumées comme suit :

« La ZAC de la Garenne qui a été créée le 23 septembre 1994 est soumise à un PAZ qui a été approuvé le 30 mars 1995. Ce PAZ se substitue au POS dans le périmètre de la ZAC de la Garenne. Le rapport de présentation du POS précise que : « Le POS cesse d'être applicable sur cette partie du territoire de la commune jusqu'à l'achèvement de la ZAC et réincorporation au POS »

I. Sur les règles d'Urbanisme

Le PAZ découpe le périmètre de la ZAC en trois secteurs, comprenant le secteur ZA à vocation d'équipement, le secteur ZB à vocation d'habitation et le secteur ZC à vocation d'activité, sur une superficie d'environ 40 000 m².

Les parcelles sont donc vouées à être urbanisées conformément aux vocations admises par le règlement du PAZ de la ZAC.

II. Sur le contenu de la révision du POS

➤ Sur le classement en zone A d'une partie des parcelles

Il est pour le moins critiquable que le projet de PLU arrêté, classe une partie des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC de la Garenne en zone Aa qui est une zone agricole.

Le règlement de la zone A du PLU arrêté, dispose dans son article A1 que toute construction nouvelle qui n'est pas liée à l'exploitation agricole ou forestière ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

En premier lieu

Le projet de PLU arrêté, porte donc sur le déclassement en zone agricole d'un espace voué à être construit et recevoir des activités. Ce déclassement s'inscrit en contradiction avec le rapport de présentation du POS actuellement opposable qui fixe comme objectif l'achèvement de la ZAC dont l'emprise est soumise au PAZ.

Il faut en déduire que les auteurs du projet de PLU arrêté, modifient de manière substantielle le parti d'urbanisme retenu par le POS, en diminuant non seulement le périmètre de la ZAC mais encore les objectifs d'urbanisation sur les parcelles qui sont exclues de ce périmètre (du fait du classement en A). Ce premier motif s'oppose donc au classement en Aa d'une partie des parcelles appartenant à la SNC ZAC de la Garenne. A l'inverse le classement en zone à urbaniser s'impose.

En deuxième lieu

Le rapport de présentation de projet de PLU arrêté, tel qu'il est soumis à l'enquête publique, ne permet pas de comprendre les raisons de cette modification substantielle alors que le passage d'une zone ouverte à l'urbanisation en zone inconstructible, appelle des réponses circonstanciées dans le rapport de présentation. C'est une exigence comparable à la motivation.

Ces réponses ou document de synthèse permettent de comprendre l'économie générale du plan, de connaître ses grandes orientations, de vérifier que celles-ci sont conformes aux normes ou aux préoccupations supérieures.

Ce deuxième motif s'oppose également au classement en zone Aa de ces parcelles au détriment de la ZAC et du PAZ précédemment approuvés par le conseil municipal. Ces parcelles doivent donc être classées en zone à urbaniser ce qui est leur vocation naturelle depuis 18 ans.

En troisième lieu

Au cas présent les parcelles appartenant à la SNC ZAC de la Garenne ne sont pas cultivées.

Dès lors qu'elles ne présentent pas le caractère d'espace cultivé, elles ne peuvent pas être classées en Aa !

Le classement en zone à urbaniser se pose donc.

- Sur l'orientation d'aménagement n° 2 relative au secteur de la Garenne

Le projet de PLU arrêté grève la partie des terrains appartenant à la SNC ZAC de la Garenne d'une orientation d'aménagement dont le contenu est pour le moins critiquable.

En premier lieu

Le périmètre de l'orientation d'aménagement délimité dans le projet de PLU ne recouvre pas le périmètre de la ZAC de la Garenne qui a été approuvé par le conseil municipal. En effet le périmètre de l'orientation d'aménagement correspond aux zones classées 1AUb, UEa et UAb sur les documents du projet de PLU.

Cette discordance justifie que le périmètre de l'orientation d'aménagement reprenne celui de la ZAC qui est actuellement en vigueur.

En deuxième lieu

L'orientation d'aménagement n° 2 diminue fortement les possibilités de constructions dans la partie du périmètre classée en zone 1AUb par les documents graphiques, par rapport au PAZ de la ZAC de la Garenne.

L'emprise des occupations du sol est limitée dans la partie Est du périmètre de l'orientation pour le dominant habitat, dans la partie ouest et nord du périmètre de l'orientation pour les dominantes activités et dans la partie nord est, pour le dominant équipement.

La reprise non seulement du périmètre mais encore du contenu de la ZAC et du PAZ dans l'orientation d'aménagement du projet de PLU arrêté, s'impose donc d'autant plus.

III. Sur les autres observations sur le contenu de la procédure de révision du POS

❖ Sur le projet « Villages Nature »

Le PIG introduit le projet Villages Nature qui concerne plus de 125 ha à court terme, soit 6% environ du territoire communal. Ainsi ce projet va artificialiser en comptant les espaces construits et non construits une surface plus importante que l'empreinte urbaine actuelle.

Le projet Villages nature et les intentions d'ensemble affichées dans le PIG ont été inscrits au PADD de Villeneuve-le-Comte, document qui fixe les grandes orientations du projet communal.

Toutefois, le projet Villages nature, affiché dans les orientations du PADD, n'est pas traduit règlementairement (règlement et ses documents graphiques) en tant que secteur à urbaniser de la commune dans le cadre du présent PLU.

La situation réelle est bien différente de celle que le rapport de présentation du projet de PLU arrêté tente de présenter.

En premier lieu

L'exposante entend rappeler que seule l'édiction d'un arrêté préfectoral peut permettre la prise en compte d'un PIG, qui est décidé par décret, dans un document d'urbanisme.

Le décret constitue en effet un acte administratif préparatoire à l'intervention de l'arrêté préfectoral, ce dernier étant le seul acte permettant la prise en compte du PIG dans le document local d'urbanisme.

En l'absence d'un tel arrêté préfectoral, les orientations du décret ne s'imposent pas aux auteurs du projet de PLU arrêté, et celui-ci ne doit donc pas être compatible avec le décret.

Dès lors que le PIG n'est pas opposable, du fait de l'absence d'un arrêté préfectoral, le motif retenu pour justifier le changement des règles d'urbanisme dans le secteur du Villages Nature, est de ce fait erroné.

Les EBC institués par le POS doivent donc être maintenus dans ce secteur.

En deuxième lieu

La suppression d'EBC dans le secteur du Villages Nature n'est pas la seule modification apportée à ce secteur. Les documents graphiques du POS actuellement en vigueur mettent clairement en évidence qu'une surface importante est grevée d'une servitude libellée « caractère paysager à prendre en compte ». Cette servitude doit donc être maintenue dans le projet de PLU arrêté.

En troisième lieu

Le rapport de présentation, relève que l'emprise du projet Villages Nature ne peut être ouverte à l'urbanisation et que cette ouverture interviendra dans un second temps à l'initiative de l'état.

Cette explication est parfaitement contradictoire avec la présence de nombreux panneaux d'affichage faisant état de la délivrance de permis sont présents à proximité du rond-point et de l'A4 à l'entrée du Villages Nature. Ces nombreux panneaux font ressortir la création d'un grand nombre d'hébergements de loisirs, représentant plusieurs dizaine de milliers de m² de surface de plancher contradictoire avec un classement en zone naturelle.

IV. Autres remarques

L'exposante entend également relever :

- que le simple affichage de l'avis de l'enquête publique à l'entrée de la mairie et la simple mention de cet avis sur le site internet de la commune ne permettent pas la diffusion de l'information du public sur l'enquête publique.
- Que les horaires et jours de consultation du dossier en mairie ont été insuffisants et la période choisie pour l'enquête a coïncidé avec la période de l'ascension et de la pentecôte.
- Que les avis des personnes publiques associées ne sont pas énumérés dans les listes des pièces constitutives du dossier de PLU

10. M. AUBE SARL du Jariel route de Bailly 77174 Villeneuve le Comte

Dans un courrier daté du 18 juin 2014 M. Bruno Aube fait les remarques suivantes :

« Le groupement foncier agricole de la ferme de l'Ermitage dont le siège est ferme de l'Ermitage à Villeneuve-le-Comte (77174) et la SARL du Jariel dont le siège est route de Bailly Romainvilliers à Villeneuve-le-Comte (77174), demandent que soit pris en compte le projet d'aménagement futur des terres et bâtiments de la ferme de l'Ermitage tel que présenté dans les documents en annexes 1.

Ce projet fait l'objet d'une étude de faisabilité cofinancé par la région Ile-de-France et le département de Seine-et-Marne. Le maire de Villeneuve-le-Comte fait partie du comité de pilotage. L'état, ainsi qu'Epafrance et la société Villages Nature soutiennent ce projet.

Nous rappelons que ce projet est intégré dans le livre blanc des élus du sud A4 (annexe 2)

Comme le montre la page 6 de l'annexe 1 le projet s'étend sur des parcelles classées en zone Aa et pour partie couverte par une ZPPAUP (AVAP). Nous souhaiterions que des aménagements puissent être envisagés au niveau du classement et de la zone de protection environnementale pour permettre la réalisation de ce projet permettant la création d'une cinquantaine d'emplois. En ce qui concerne le zonage, nous rappelons le jugement du tribunal administratif de Melun du 23 Avril 2014 qui considère que la zone Aa doit autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics (cf. annexe 3). »

Sont joints à ce courrier les documents suivants :

- Le jugement du Tribunal Administratif de Melun (4^{ème} Chambre) du 9 avril 2014 décidant d'annuler la délibération du conseil municipal de Villeneuve-le-Comte en date du 26 juin 2012 en tant qu'elle modifie le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Comte applicable à la zone Aa.
- Le document de « l'étude de définition et de faisabilité pour le développement d'un concept touristique innovant complémentaire à Villages Nature autour des activités équestres.
- Le LIVRE BLANC des élus du sud A4.

11. Mr. Philippe ROY Président du R.E.N.A.R.D

A la permanence du 18 juin 2014 m'a remis en main propre un dossier constitué des pièces suivantes :

Un courrier de 3 pages daté du 18 juin 2014 contenant 6 points d'observations

1. Un nouvel arrêt du P.L.U était nécessaire

Le contenu du dossier doit correspondre aux exigences du code de l'urbanisme. Le PLU ne prend pas en compte la loi 2010 -788, ni la loi 2011-12. Le PLU a bien été arrêté le 1^{er} juillet 2012 mais n'a pas été approuvé de manière définitive avant le 1^{er} juillet 2013. Il se devait donc d'être complété et arrêté de nouveau.

Il devait en outre prendre en compte Le Schéma de Cohérence Territorial S.R.C.E approuvé le 22 octobre 2013. Il ne pouvait être à nouveau soumis à enquête publique et après que les avis des services aient été émis.

Les circonstances de droit ou de fait intervenues depuis le premier arrêt commandaient de prévoir des retouches au dossier.

Nous remarquons d'ailleurs que l'annulation du PLU par le tribunal administratif de Melun est sans doute la conséquence de précipitations intervenues antérieurement à son approbation. Précipitations qu'il serait déraisonnables de renouveler dans cette enquête publique.

2. Les compléments à apporter au dossier

Ces compléments concernent notamment l'environnement naturel. Il se trouve que les études sur le Villages Nature ont révélé (voir notre cahier d'acteur) une richesse naturaliste du bois de Jariel, des boisements et des plaines de l'épinette et des Cardinaux beaucoup plus importante que ce qui était connu.

Il était alors facile d'intégrer les inventaires réalisés dans le rapport de présentation du PLU de réaliser quelques compléments pour le reste du territoire et d'en tenir compte pour la définition des aménagements et des urbanisations.

3. L'absence de P.I.G

Nous avons collé dans le dossier la décision de Conseil d'état au sujet de notre demande d'annulation du décret 201-1081 du 15 septembre 2010, que tout le monde a considéré comme étant le P.I.G, qui commandait l'urbanisation du secteur et la réalisation du projet *Villages Nature*. Nous avons placé dans le registre de cette enquête la décision n° 347482 du Conseil d'état relative à notre demandé d'annulation.

Mais ce décret n'est pas le P.I.G et d'ailleurs comme le P.I.G n'est valable que 3 ans comme le précise l'Article R 121-4 du Code de l'Urbanisme. On n'imagine mal que le décret précité ne soit valable que trois ans – Il ne figure pas l'arrêté préfectoral qualifiant le projet de P.I.G, dans le recueil des actes administratifs. De plus, Madame le Préfète n'a pas répondu et aurait été bien en peine de le faire – à notre demande de communication du P.I.G du 14 janvier 2014, placée aussi dans le registre.

Le considérant 9 de l'arrêt du C.E est clair : « ... le décret et la décision attaquée ne préjugent pas de la décision par laquelle l'autorité préfectorale qualifie, en application de l'article R 121 – 4 du C.U, un projet de « *Projet d'Intérêt Général* ».

Ces circonstances sont de nature à tromper le public venant répondre à l'enquête publique en faisant croire à des obligations qui n'existent pas compte tenu de l'absence de P.I.G.

4. Contre- propositions

Voudrez bien, Monsieur le commissaire enquêteur prendre en compte chacune des remarques de notre avis sur le projet de PLU comme partie de contribution à l'enquête publique et comme des contre-propositions tout en tenant compte de l'absence de notre avis dans les documents présentés au public. Nous proposons en outre que les mesures compensatoires pour Villages Nature soient 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.

5. Demande de rencontre

Nous souhaitons vous rencontrer après l'enquête publique pour examiner ensemble, sur le terrain si possible dans certains cas, les remarques que nous avons faites et qui pourraient être complétées à cette occasion

6. Conclusions

L'ensemble des éléments de cette enquête nous amène à vous demander de formuler un avis strictement défavorable au projet de PLU

Sont également joints à ce dossier les courriers et avis suivants :

- Courrier daté du 25 octobre 2011 adressé au maire de Villeneuve-le-Comte demandant que le RENARD soit consulté sur le projet de PLU
- Courrier daté du 27 avril 2011 adressé au maire de Villeneuve-le-Comte demandant que le RENARD soit consulté sur le projet de PLU et de leur faire parvenir la copie complète du dossier de PLU.
- Courrier adressé à Monsieur SMIRR en date du 4 février 2012
- Cahier d'acteurs Débat public sur le projet Village nature Avril 2011 **3.1**
- Photo alignement de saules têtards **3.2**
- Photo promenade vers Favières et le bois des Grès en Forêt de Ferrières **3.3**
- Avis sur le projet du PLU de Villeneuve-le-Comte daté du 25 octobre 2011 et sur daté du 18 juin 2014.

Dans ce dossier, ont été retenues les remarques et observations ayant directement trait au projet de PLU. Elles sont synthétisées comme suit :

❖ Sur le rapport de présentation

- Il faut établir un schéma des chemins ruraux et des liaisons douces en prévoyant comme le mentionne le PADD les sentes dans le bourg et les relations avec les relations avec les forêts voisines. Ce qui permettrait de pérenniser les passages sur la route Royale vers Favières par exemple ou encore sur le Chemin de Bailly
- Il faudrait faire figurer dans les documents d'urbanisme, une analyse plus complète de la diversité floristique et faunistique dans les documents d'urbanisme.
- Il ne suffit pas de préserver les principales continuités écologiques mais il faut aussi préserver celles entre les parties privées du territoire, forestière ou non. Par exemple pour la trame bleue, la liaison entre la plaine du Jariel et l'Ermitage, une de origines du ru de la bonde qui se poursuit avec le ru de la Bonde et les bassins associés à la RD 231 au lieu-dit *La mare à l'Aulne*, et celui du *Grand-buisson*.
- Les milieux humides, les douves de la pointe, les mares, les rus cités dans cet avis doivent être figurés dans les plans et protégés par le règlement.

❖ Le P.A.D.D

Il n'y a aucune raison de ne pas protéger les autres milieux humides que ceux mentionnés, tel que ceux qui se trouvent dans le bois du Jariel, les boisements des cardinaux, ou ceux du bois de Grains. Il faut donc réaliser un recensement des milieux humides de la commune.

❖ Les orientations d'aménagement

Il n'y a pas de documents les décrivant, bien qu'elles apparaissent dans les plans de zonages.

❖ Le règlement

Il serait utile d'ajouter en tête de chaque zone une description du caractère et de la vocation de la zone.

- Les zones AU
La rédaction des articles de ces zones n'est pas adaptée. Exemple E.B.C -3AU
- Les zones A
Il est nécessaire de préserver le caractère agricole de ces zones et d'interdire les I.S.D.L. ainsi que les remblais et les fouilles sauf aménagement autorisé à caractère agricole pour le drainage. Interdiction du comblement des mares et milieux humides pour le respect des préconisations du SDAGE et SAGE de l'Yerres
- Les zones N
Il est nécessaire de préserver le caractère naturel de ces zones et d'interdire les I.S.D.L. ainsi que les remblais et les fouilles sauf aménagement autorisé à caractère agricole pour le drainage. Interdiction du comblement des mares et milieux humides pour le respect des préconisations du SDAGE et SAGE de l'Yerres
- Le recul de l'urbanisation des bandes de protection des lisières forestières
La rédaction devrait être revue

❖ Les espaces boisés classés (E.B.C)

Nous proposons de renforcer la protection des boisements, haies et arbres isolés en mettant une trame EBC sur l'alignement remarquable des saules têtards à l'ouest de l'Ermitage, sur ceux situés rue de la croix de Tigeaux et au début du chemin de l'Ourtie ; les boisements des Cardinaux et de l'Epinette ainsi que plusieurs haies et les alignements de tilleuls de la *place de la Fontaine* par exemple.

❖ Z.P.P.A.U.P

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ne sont pas prises en compte dans la découpe des zones 1Aua, 1Aub, UAb et 2AU (découpage de l'ancien site)

❖ Anomalies constatées

- Parcelle ZI 28 remblayée alors qu'elle est couverte par un EBC

❖ Conclusions

Les documents que nous avons examinés nous ont apparus de bonne qualité, mais nécessitent sur plusieurs sujets des compléments pour que le PLU prennent suffisamment en compte les préoccupations concernant le cadre de vie et l'environnement.

12. Madame Andrée Bonnaud, Madame Madeleine Tabardel 91 rue Jules Guesde 94490 Ormesson sur Marne

A transmis à la mairie un courrier daté du 13 juin 2014 dans lequel elles exposent les faits suivants :
« Nous sommes avec ma mère copropriétaires d'un terrain de 5000 m² référencé 100 dans la future zone 3 AU dont la définition nous semble ambiguë, ni agricole ni constructible alors que des constructions existent dans cette zone.

Ce terrain a été acheté par mon père en 1961 comme terrain constructible section cadastrale A3 n° 100 modifié en zone UX dans l'actuel POS et le futur règlement nous propose de lui rendre sa qualité qu'à moyen ou long terme en fonction des besoins (de qui ???). Voilà donc un terrain dont nous sommes propriétaire depuis 53 ans et dont nous ne pouvons rien faire.

Nous ne comprenons pas le découpage arbitraire des zones UAB et 3AU, en effet il semble qu'il n'ait pas été pris en compte que notre propriété n'est pas un terrain agricole, il longe sur toute sa longueur la zone UAB qui est en terrain constructible.

Nous demandons que ce bien soit rattaché à la zone UAB, UB et UEb.

Nous considérons que le projet de PLU spolie nos intérêts aussi nous nous réservons le droit d'une éventuelle saisine du tribunal administratif.

13. M. Bernard BOULLIER Société d'Architecture 84 bis avenue de l'Agent Sarre 92700 Colombes

Dans un document de 2 pages non daté et reçu à mon attention en Mairie le 20 juin 2014 fait plusieurs observations réglementaires sur les zones UAb et 1 AUa.

Ce documents est annexé au présent rapport en ce les observations qu'il contient pourrais être prises en compte dans le projet final.

Analyses des observations

L'analyse de toutes les observations résulte de l'étude des éléments du dossier de PLU, et du mémoire en réponse fournit par le maire, son conseil juridique, et le bureau d'étude.

Le mémoire en réponse remis le 11 juillet 2014 est en annexe du présent rapport intégré au procès-verbal des observations.

Dans ce chapitre, mon avis est rédigé en italique.

I. Analyse des Avis de la Préfète de Seine-et-Marne

Le projet devra donc être modifié afin de prendre en compte le projet « Villages Nature » conformément à la DUP du 27 juillet 2012, d'autant que le PADD fait explicitement mention de ce projet.

Le site, classé Na et A devra donc être reclassé malgré le PIG dont le principe a été décidé par décret le 15 septembre 2010.

Le projet de PLU devra intégrer les dispositions de la loi « Grenelle II »

Il faudra donc ajouter les rubriques supplémentaires suivantes :

- Une présentation de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,*

- Une justification des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant par le SCoT des objectifs compris dans le PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le projet de PLU devra en outre être conforme Le PADD « Grenelle II », enrichi par la loi ALUR, comportant désormais les axes précisés par l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU devra veiller à respecter la nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5.

II. Analyse des Avis du Sous-Préfet de Provins

Les ajustements ou compléments demandés n'impliquent pas de nouveau débat du conseil municipal.

III. Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

Sur les 15 avis formulés par les personnes publiques associées, 6 sont favorables dont 1 avec réserves du conseil Général de Seine-et-Marne. Ces réserves devront être prises en compte mais ne sont pas obligatoires pour que le PLU soit validé.

Sur les demandes de la Chambre d'Agriculture il n'est pas donné suite à la suppression des zones 2AU et 3AU qui ne seront urbanisables qu'à long terme.

IV. Analyse des observations regroupées

1. Sur les documents manquants

Contrairement aux observations faites, les avis des Personnes Publiques Associées était bien présent dans le dossier à la disposition du public.

2. Sur l'information du public

- J'ai procédé à la vérification de l'affichage sur tous les panneaux de la commune et celui de la mairie. Les photos les attestant sont dans ce rapport et de plus la mairie a également procédé à un constat d'huissier de ces affichages.
- L'enquête a duré 34 jours avec suffisamment de jours d'ouverture de la mairie pour permettre au public de consulter le dossier et des horaires et jours de permanence adaptés. Il n'a d'ailleurs pas été fait à ce sujet, d'observation du public.

3. Sur le projet Villages Nature

Le PIG introduit le projet Villages Nature qui concerne plus de 125 ha à court terme, soit 6% environ du territoire communal. Ainsi ce projet va artificialiser en comptant les espaces construits et non construits une surface plus importante que l'empreinte urbaine actuelle.

Le projet Villages nature et les intentions d'ensemble affichées dans le PIG ont été inscrits au PADD de Villeneuve-le-Comte, document qui fixe les grandes orientations du projet communal.

Toutefois, le projet Villages nature, affiché dans les orientations du PADD, n'est pas traduit réglementairement (règlement et ses documents graphiques) en tant que secteur à urbaniser de la commune dans le cadre du présent PLU.

Le décret constitue en effet un acte administratif préparatoire à l'intervention de l'arrêté préfectoral, ce dernier étant le seul acte permettant la prise en compte du PIG dans le document local d'urbanisme.

En l'absence d'un tel arrêté préfectoral, les orientations du décret ne s'imposent pas aux auteurs du projet de PLU arrêté, et celui-ci ne doit donc pas être compatible avec le décret.

Par décret n°2010-1081 du 15 septembre 2010, publié au Journal Officiel le 16 septembre 2010, le premier ministre a modifié le décret n° 87-193 du 24 mars 1987 approuvant la convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland en France et le projet d'intérêt général relatif au quatrième secteur de Marne-la-Vallée.

Par courrier du 25 novembre 2010, le Préfet a notifié ce décret à la commune de Villeneuve le Comte en lui demandant de bien vouloir faire le nécessaire pour faire évoluer son document d'urbanisme (courrier joint). Toutes les communes concernées par ce décret ont également été informées et ont dans la foulée informé la préfecture de leur volonté d'intégrer les dispositions contenues dans le décret (soit parce qu'une procédure était en cours, soit elles ont lancé une procédure).

Ainsi, à ce jour toutes les communes ont intégré spontanément les dispositions du décret sans qu'un arrêté préfectoral qualifiant de PIG l'aménagement du secteur IV ne soit nécessaire.

Pour le cas particuliers de "Village Nature", certes le courrier rappelle le décret, cependant ce n'est pas le décret qui oblige la commune à intégrer le projet VN dans son document :

- 1) D'abord il y a le SCOT de la Brie Boisée qui permet le projet et avec lequel le PLU doit être compatible
- 2) Le SDRIF DE 2013, reconnaît également le projet
- 3) Et enfin, il existe l'arrêté préfectoral n°12 DCSE.EXP valant déclaration d'utilité publique et emportant mise en compatibilité du PLU de la commune. A ce titre, une ZAC de compétence "Etat" a été créée.

Ainsi, l'opération Village Nature ne repose pas sur le PIG, en effet, le SDRIF 2013, le SCOT de la Brie boisée, la ZAC créée sont autant d'éléments que le PLU de la commune doit prendre en compte. Si elle y fait nécessairement référence c'est parce qu'il marque l'enjeu d'intérêt général attaché à ce projet de développement et offre un outil facultatif à l'EPAFRANCE pour faciliter la mise en œuvre de sa mission d'aménagement.

La pièce n° 3 produite par la SNC ZAC de la Garenne fait apparaître que le projet de PLU arrêté instaure une servitude « espace paysager à protéger ». De toute évidence cette servitude fait écho à l'ancienne servitude « caractère paysager à prendre en compte ».

La mise en compatibilité du PLU a été opérée par suite de l'arrêté préfectoral précité de déclaration d'utilité publique.

Le rapport de présentation mentionne : "le projet Villages Nature, affiché dans les orientations du PADD, n'est pas traduit réglementairement (règlement et ses documents graphiques) en tant que secteur à urbaniser de la commune dans le cadre du présent P.L.U. En effet, le projet Villages Nature n'étant pas compatible dans l'immédiat avec le S.D.R.I.F. (1994) et le S.C.O.T de la Brie Boisée (2008), l'emprise du projet reste classée en zone naturelle et forestière et ne peut être ouverte à l'urbanisation. Seul le déclassement de certains espaces, classés auparavant au P.O.S en Espaces Boisés Classés, a été effectué à la demande de l'État pour faciliter la mise en œuvre du PIG. L'ouverture à l'urbanisation de l'emprise concernée par le projet Villages Nature se fera donc dans un second temps, à l'initiative de l'État, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-le-Comte dans le même temps que celle du SDRIF et du SCOT de la Brie Boisée via une procédure de Déclaration d'Utilité Publique".

La mise en compatibilité a donc entraîné la naissance d'un nouveau zonage (1AUb) et d'un règlement spécifique. C'est sur le fondement de ces dispositions réglementaires que les permis de construire ont été délivrés, avant, évidemment, l'annulation de la délibération approuvant le PLU par le tribunal administratif de Melun en novembre 2013.

4. Sur les observations de l'association R.E.N.A.R.D et Mme. Frugier Gisèle

Pour répondre à la demande de l'association RENARD, une visite des lieux a été effectuée le 8 juillet 2014 avec M. Roy et deux collaborateurs de l'association.

❖ Sur la nécessité d'un nouvel arrêté du PLU

En raison de la cause sur la forme, de l'annulation de la précédente enquête publique, le dossier reste le même. Il sera nécessaire de le compléter pour prendre en compte le Schéma de Cohérence Territorial (SCRE) au même titre que les dispositions de la loi ALUR et le PIG Village Nature.

❖ Sur l'absence de l'avis de l'association à disposition du public

Cet avis a été délivré sur un document de travail, il a été porté au dossier de cette enquête pour être analysé. L'association n'étant pas PPA il n'y avait pas lieu de porter cet avis à la connaissance du public hors du cadre de l'enquête.

Il y a lieu de prendre en compte la note rédigée par l'association RENARD et celle de Mme. FRUGIER annexées au dossier et figurant au procès-verbal des observations.

Sur l'ensemble de propositions et contre-propositions le projet répond favorablement aux propositions.

❖ Les circulations douces et chemins ruraux



Un schéma des chemins ruraux et des liaisons douces n'est pas nécessaire dans le dossier de PLU. Le diagnostic pourrait toutefois être complété. (Paragraphe 6.4)

Les cheminements existants mentionnés dans les schémas du diagnostic et ceux du PADD devront être mis en cohérence. Il n'y a pas lieu toutefois de modifier le dossier sur ce point. Les documents graphiques n'ont pas non plus à être modifiés pour intégrer des circuits de promenade.

❖ Les E.B.C

Le bois situé au sud de la zone UEa le long de la route aux pierres devrait être classé en espace boisé classé et réintégré à la zone Aa du PLU. Il ne semble pas nécessaire d'étendre la zone d'activité sur ce secteur.

L'extension de la zone d'activité n'est pas souhaitable dans ce secteur de la commune et le bois mérite en effet d'être protégé au titre des Espaces Boisés Classés.

Sur le même secteur, une haie de saule têtards est présente. Elle devrait être prolongée dans le cadre de cet espace paysager.



Alignement des saules têtards de l'Ermitage

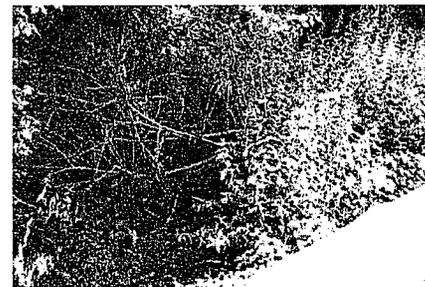
Les documents graphiques devront intégrer la haie des saules têtards à l'Ermitage, la haie des saules têtards rue de la croix de Tigeaux et au début du Chemin de l'Ourtie et le boisement linéaire isolé entre le chemin des Mauniers et de la RD231 et également l'espace repéré en EPP en zone UEa.

❖ Diagnostic des zones humides



Zones humides et mares font actuellement l'objet d'inventaires et de protection de la faune en particulier pour les amphibiens.

Des barrières de protection ont été installées pour canaliser les migrations de batraciens.



Le dispositif de franchissement mériterait d'être amélioré

Un programme d'éradication de la renouée du Japon plante invasive est également mené dans ce secteur.



Il y a lieu de prendre en compte la note rédigée par l'association RENARD et celle de Mme. FRUGIER annexées au dossier et figurant au procès-verbal des observations.

Sur l'ensemble de propositions et contre-propositions le projet répond favorablement aux propositions.

Concernant l'état initial de l'environnement le diagnostic du projet est cependant insuffisant et mériterait d'être complété pour les zones humides.

Il serait aussi souhaitable de les actions sur la protection de l'environnement soit menées en concertation avec les services de Disney dans le cadre de Villages Nature.

Les dispositions du S.A.G.E devront être également traduites dans le règlement.

❖ Sur les dépôts de terre

La qualité des paysages du secteur Nord-ouest de la ferme de l'Ermitage mérite effectivement d'être préservée par le PLU.

❖ Sur le pourcentage de toiture et de terrasse

Le PLU pourrait en effet intégrer une limitation dans la réglementation, ce d'autant que la Zone de Protection du Patrimoine recommande la toiture à deux pente. Cette limitation pourrait être fixée à 20% et non 10% afin de ne pas rentrer non plus en totale opposition avec les objectifs de la Loi Grenelle II.

❖ Sur la limitation des possibilités de division

Outre la qualité des paysages urbains, le PLU, tout en permettant le renouvellement urbain doit également tenir compte de la sécurité routière. Créer de nouveaux accès véhicules dans ces rues très étroites n'est effectivement pas souhaitable. La proposition peut être prise en compte. Cette disposition existait déjà dans le POS.

❖ Sur l'alignement de la rue basse des fossés

L'alignement graphique sur la rue Basse des Fossés devra être réajusté en fonction des constructions existantes et des aménagements futurs prévus à l'extérieur des anciens remparts. Le retrait à l'extérieur apparaît plus judicieux.

❖ Sur la protection des paysages

Le PLU devra confirmer la vocation agricole tout en interdisant toute nouvelle construction qui nuirait à la qualité du paysage de la clairière. Seule l'extension des constructions existantes devra rester autorisée dans la limite définie dans le PLU.

V. Observations particulières

1. HERVE au nom de Michel Hervé (son fils) 117 rue du Théâtre 75015 Paris propriétaire des terrains n°1033 et 695 (OA n°1)

Regrettant qu'elle comporte deux amputations sur mon terrain (essentiellement sur la parcelle n°695), l'une pour une partie de la voie à créer et l'autre pour une sente à créer.

L'implantation potentielle d'une aire de stationnement m'inquiète, et je précise qu'elle doit être strictement limitée.

La parcelle n°695 est aujourd'hui totalement enclavée. Le PLU permet la construction de ce secteur de la commune au travers d'une OA n°1 qui fixe des principes d'aménagement, notamment de desserte, qui permettraient le désenclavement de la parcelle n°695.

Cet aménagement ne pourra se faire qu'à l'initiative des propriétaires.

2. M. et Mme. MORIGNOT jean 7 route aux pierres 77174 Villeneuve-le-Comte

Nous souhaitons procéder à la division de la parcelle 167 :

- La partie donnant sur la route aux pierres incluant la maison actuelle
- La partie « arrière » constructible sera cédée, pour faciliter l'accès nous souhaitons pouvoir créer un accès auto sur la parcelle 117 donnant sur la route de Provins



La parcelle n°117 est située en zone agricole Ab.

La commune est tenue, en compatibilité avec le SCoT, et conformément aux lois Grenelle II et ALUR, de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Cette parcelle ne peut donc pas être utilisée pour créer une voirie au profit de la seule division de la parcelle n° 167.

Cette parcelle n° 167 est, par ailleurs, située en bordure d'une zone d'activité accueillant notamment la station d'épuration, il n'est pas souhaitable d'exposer de nouveaux habitants à ces nuisances.

En revanche la partie du terrain donnant sur la rue devant la maison peut être construite.

3. M. et Mme. MORIGNOT jean 7 route aux pierres 77174 Villeneuve-le-Comte

Mme. MORIGNOT Renée 33 boulevard de l'Est 77174 Villeneuve-le-Comte

Comme exposé lors de notre rendez-vous, nous souhaitons que la parcelle 172 du secteur ZH 01 reste classée en terrain à bâtir, elle est en effet entre deux terrains à bâtis et aux caractéristiques nécessaires, nous ne comprenons donc pas le projet actuel.

Il n'y a pas de justifications de ne pas intégrer cette parcelle dans la zone UAb.

Cette parcelle ainsi que la parcelle 107 déjà bâtie, devront donc être intégrées dans la zone UAb.

4. Mme. MORIGNOT Renée 33 boulevard de l'Est 77174 Villeneuve-le-Comte

Je souhaite que la parcelle 164 reste classée en terrain à bâtir. Cette parcelle se situe derrière celle sur laquelle est construite ma maison, elle est donc en « deuxième jour » par rapport au Boulevard mais dispose d'un accès distinct comme vous pouvez le voir sur les photos jointes »

Comme déjà écrit plus haut, cette parcelle n°164 étant déjà bâtie, les parcelles n°94 et 164 devraient classées en zone UAb.

5. Mme Barbier Sylvette 16 Impasse des aubépines 28210 Villemeux sur Eure

Suite à mon passage en mairie de Villeneuve le Comte, ce jour et aux échanges que j'ai eu avec vous, je réitère ma demande de classement du terrain ZH 81, au lieu-dit « chemin vert ».

Ce terrain est en continuité de terrains bâtis, Rue de Provins, l'eau, l'électricité et le tout à l'égout sont à l'angle du terrain, d'où les facilités de raccordements aux différents réseaux. Je vous demande de bien vouloir reconsidérer son classement et de l'intégrer à la zone constructible.

Le terrain, à l'heure actuelle est une friche bisée ainsi que les terrains ZH80 et ZH 82 qui le jouxtent.

La parcelle n°81, est située en zone agricole Ab, permettant l'extension des constructions existantes et les constructions destinés à l'agriculture.

En raison de l'obligation d'être compatible avec le SCoT de la Brie Boisée, et conformément aux lois Grenelle II et ALUR, qui préconise de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Cette parcelle ne peut donc pas être constructible dans le PLU.

6. M. Bernard GINESTE 32 rue de Paris 77174 Villeneuve-le-Comte

Prenant connaissance du projet de PLU actuellement soumis à l'enquête publique :

Parcelle cadastré 21a UEB dans le projet de PLU

Je constate tout d'abord que celui-ci ne prend pas en compte les possibilités de construction reconnues depuis des décades sur le terrain concerné de 3300m² environ et sans motivations opposable.

Je réitère mon souhait manifesté lors de notre rencontre en mairie de voir les droits existants à construire prorogés dans le but de voir éventuellement partager le terrain en deux afin d'y construire une deuxième maison pour un de mes fils.

Il n'y a pas de justifications d'activités économiques de classer cette parcelle d'entrée de ville en UEb.

Le PLU devra donc classer cette parcelle en zone UB, comme de l'autre côté de la route.

7. Mme. MARZET-FAUSSE 2 place de la Couturée Corbeil-Essonnes 91100

A écrit sur le registre le 07 juin 2014 : « concernant la parcelle cadastrée ZH 94 lieu-dit Chemin vert, je demande que cette parcelle soit constructible dans le nouveau projet de PLU de Villeneuve-le-Comte. Considérant que les deux terrains voisins, jouxtant mon terrain sont déjà construits ».

Cette parcelle n°94, est située en zone 3AU du projet de PLU, elle est arborée mais située entre deux terrains bâtis (parcelle n° 164)

Il sera donc logique de classer les parcelles n°94 et 164, en zone UAb.

8. GIULIANI Daniel 47 rue de la Croix de Tigeaux 77174 Villeneuve-le-Comte

Sur les demandes déjà faites lors de la première enquête :

1. Suppression d'une grande bande de 40 m sollicitant une zone d'espace paysager à protéger, d'une indécente proportion, environ 8000 m²

La protection des EPP devrait en effet être réduite tel que demandé.

2. Suppression d'une grande bande d'espaces boisés le long du ru, non justifiée et abusive

La bande de protection des EBC le long du ru pourrait en effet être réduite, la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares protégeant déjà les abords du ru.

La réduction devra être celle du plan fourni.

3. Suppression de la zone à sensibilité archéologique avec concordance totale du commissaire enquêteur du SCoT octobre 2007, M Gaillard pages 5 et 6- alinéa 3-12, signalant une erreur de transcription, (totalement ignorée) ce qui fait que par trois fois vous persistez à ne pas respecter mes droits.

*L'erreur matérielle effective dans le précédent POS concernant l'implantation de la zone à sensibilité archéologique a été reproduite par mégarde. Elle doit être corrigée effectivement.
La correction devra être effectuée telle qu'indiquée sur le plan*

4. Alignement à rectifier Rue de la Croix de Tigeaux suite au procès sur alignement (remarque 62)

Les services du cadastre n'ont pas fourni de plan de cadastre à jour, mais l'alignement est juridiquement formalisé et incontestable.

5. Classement de notre zone en UEb plutôt qu'en UEa

La vocation économique de cette zone, existante dans les POS précédents, n'a pas à être remise en cause. La commune dispose de peu de possibilité pour répondre aux besoins de développement économiques des entreprises locales exprimés lors des phases de concertation. Cette zone est propice à cet objectif.

La commune est tenue, en compatibilité avec le SCoT, et conformément aux lois Grenelle II et ALUR, de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Une extension des zones urbaines serait juridiquement contestable.

Il y a donc des justifications de ne pas étendre la zone la zone UEa.

9. Madame Andrée Bonnaud, Madame Madeleine Tabardel 91 rue Jules Guesde 94490 Ormesson sur Marne

Ce terrain a été acheté par mon père en 1961 comme terrain constructible section cadastrale A3 n° 100 modifié en zone UX dans l'actuel POS et le futur règlement nous propose de lui rendre sa qualité qu'à moyen ou long terme en fonction des besoins (de qui ???). Voilà donc un terrain dont nous sommes propriétaire depuis 53 ans et dont nous ne pouvons rien faire.

Nous ne comprenons pas le découpage arbitraire des zones UAB et 3AU, en effet il semble qu'il n'ait pas été pris en compte que notre propriété n'est pas un terrain agricole, il longe sur toute sa longueur la zone UAB qui est en terrain constructible.

Pour être en conformité avec le SCoT de la Brie Boisée et se conformer aux récentes lois Grenelle II et ALUR de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles cette parcelle classée UX dans le POS a été justement classée 3AU dans le projet de PLU pour être urbanisée dans le futur.

Les zones urbanisables immédiatement peuvent être considérées comme suffisantes.

La zone a donc justement été définie comme urbanisable en fonction des besoins futurs de droits à construire.

Il serait logique que cette parcelle soit une des toutes premières constructibles dans le cadre d'une révision du PLU pour être urbanisable dans l'évolution des droits à construire

10. M. AUBE SARL du Jariel route de Bailly 77174 Villeneuve le Comte

Le groupement foncier agricole de la ferme de l'Ermitage dont le siège est ferme de l'Ermitage à Villeneuve-le-Comte (77174) et la SARL du Jariel dont le siège est route de Bailly Romainvilliers à Villeneuve-le-Comte (77174), demandent que soit pris en compte le projet d'aménagement futur des terres et bâtiments de la ferme de l'Ermitage tel que présenté dans les documents en annexes 1.

*La vocation agricole de ce secteur ne peut être remise en cause et la qualité des paysages ouverts doit être préservée. La ZPPAUP en tant que servitude d'utilité publique s'impose au PLU.
Elle pourrait être remise en cause dans une éventuelle révision du PLU*

11. Mr. Philippe ROY Président du R.E.N.A.R.D

Sur le courrier de trois pages remis à la permanence du 18 juin 2014 et contenant 6 points d'observations il est fait les réponses suivantes :

1. Un nouvel arrêt du P.L.U était nécessaire

Il a été répondu plus haut à cette observation.

Il faut, par ailleurs préciser que l'annulation du projet de PLU est consécutive à un pur vice de forme et est donc sans rapport avec une quelconque insuffisance du dossier ou erreur manifeste d'appréciation.

2. Les compléments à apporter au dossier

Il a été répondu à cette observation dans le chapitre « observation regroupées »

3. L'absence de P.I.G

Une tromperie du public est totalement exclue quand une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été réalisée et que le public a donc eu précisément connaissance de l'aménagement envisagé.

4. Contre-propositions

Il a été répondu à ces contre-propositions dans le chapitre « observation regroupées »

5. Demande de rencontre

Il a été donné suite à cette demande le 8 juillet 2014 pour visiter les principaux sites pouvant faire l'objet d'une protection de l'environnement.

Sur les conclusions de ce dossier

Il effectivement incompréhensible d'inviter le commissaire enquêteur à formuler un avis strictement défavorable au projet de PLU et, dans le même temps, d'indiquer que les "documents (...) examinés" apparaissent "de bonne qualité".

Un certain nombre d'observations, émises dans le cadre du PLU. Annulé, ont été prises en compte par la commune.

D'autres observations sur l'environnement décrites plus haut pourraient être améliorées en concertation avec la commune, la Préfecture et Village Nature.

12. M. Bernard BOULLIER Société d'Architecture 84 bis avenue de l'Agent Sarre 92700 Colombes

Dans un document de 2 pages non daté et reçu à mon attention en Mairie le 20 juin 2014 fait plusieurs observations règlementaires sur les zones UAb et 1 AUa.

Ce document est annexé au présent rapport en ce que les observations qu'il contient, pourraient être prises en compte dans le projet final.

Sur ces observations il est apporté les réponses suivantes :

Article 3 : la création de voies en impasse ou de cour commune n'est pas souhaitable. Cela fonctionnerait mal et créerait des tensions inutiles de voisinage.

Article 6 : le règlement ne mentionne que les voies et emprises publiques, et non une quelconque « zone de desserte ». La restriction de la bande de 15 m vise à préserver et prolonger les qualités urbaines du village.

Article 7 : En effet, il conviendrait de préciser que la règle sont appréciées au regard des divisions envisagées en cas d'opérations groupées sur le fondement des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. En l'absence de précision, le code de l'urbanisme prévoit que cela s'applique à l'ensemble de l'unité foncière ce qui ne correspond pas aux règles actuelles du PLU.

La marge de recul des limites séparatives (fond de parcelle) pourrait être à nouveau examinée.

Article 11 : Concernant les tuiles, il conviendrait de distinguer le secteur UAA, cœur historique du village, du secteur UAb et des zones AU. Si la tuile plate de terre cuite est souhaitable, son dimensionnement pourrait ne pas être imposé dans les zones périphériques du bourg historique.

13. M. AUBE SARL du Jariel route de Bailly 77174 Villeneuve le Comte

Le groupement foncier agricole de la ferme de l'Ermitage dont le siège est ferme de l'Ermitage à Villeneuve-le-Comte (77174) et la SARL du Jariel dont le siège est route de Bailly Romainvilliers à Villeneuve-le-Comte (77174), demandent que soit pris en compte le projet d'aménagement futur des terres et bâtiments de la ferme de l'Ermitage tel que présenté dans les documents en annexes 1.

La vocation agricole de ce secteur ne peut être remise en cause et la qualité des paysages ouverts doit être préservée. La ZPPAUP en tant que servitude d'utilité publique s'impose au PLU.

Elle pourrait être remise en cause dans une éventuelle révision du PLU

14. M. Olivier MATHIEU Avocat à la cour LVI avocats associés 14 rue de Castiglione 75001 Paris

Autres observations : Dans un document de 12 pages daté du 18 juin 2014 a exposé les observations et les règles d'urbanisme en vigueur justifiant leur demande de maintien des parcelles cadastrées section ZC n° 40, 44, 49 et 50 en zone urbanisable.

Sur les règles d'urbanismes

La ZAC de la Garenne a été supprimée par une délibération du 21 février 2012, qui n'a jamais été contestée.

De nombreux arguments avancés par la SNC ne sont donc pas fondés, parmi lesquels notamment l'absence de correspondance entre le périmètre d'orientation d'aménagement et le secteur de la ZAC. Par voie de conséquence, seul demeure opposable le plan d'aménagement de zone (PAZ) qui a été approuvé le 30 mars 1995, la suppression de la ZAC n'emportant pas disparition de celui-ci. Mais l'approbation d'un PLU est de nature à faire disparaître le PAZ conformément à l'article L.311-7 du code de l'urbanisme.

La superficie de la partie du terrain classée en zone 1AUb dans le projet de PLU est largement supérieure à celle classée en zone Aa et qu'elle a désormais vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat, ce qui, en terme de valorisation du terrain, est positive.

La partie de la zone conservée en Aa est cohérente par rapport aux parcelles Aa voisines.

Les limites définies par le projet de PLU sont très équilibrées au regard des lois grenelle II limitant l'étalement urbain et la consommation des terrains naturels et agricoles.

Sur le contenu de la révision du POS

Si cette zone avait vocation à recevoir des activités, ce n'était qu'en raison de l'existence d'une ZAC, qui a donc été supprimée en 2012.

Le parti d'aménagement, déterminé lors de l'approbation du POS, n'est donc plus d'actualité et a donc été remis en cause de façon substantielle par les auteurs du PLU.

En outre, cette remise en cause s'imposait d'autant plus que les terrains compris dans ce qu'était la ZAC n'ont fait l'objet d'aucun aménagement.

La volonté de la commune est justifiée au regard du parti d'urbanisme retenu dans le P.L.U.

Le rapport de présentation est clair et précis sur ce point.

Ce dernier expose, dans un premier temps, que « le secteur 1AUb, qui correspond au secteur dit de la Garenne, constitue un espace non construit dans la continuité des espaces urbanisés au nord-ouest du

bourg de Villeneuve (boulevard du nord, rue de Paris et rue du Pont de Couilly). Le périmètre du secteur 1AUB couvre en grande partie le périmètre de l'ancienne ZAC de la Garenne, qui n'a été urbanisée qu'au sud, sur moins d'un hectare. Ce secteur a vocation à être aménagé pour permettre de renforcer l'offre d'emplois sur la commune, de garantir une réserve foncière pour un éventuel équipement public, et plus accessoirement de répondre aux besoins en logements. Son urbanisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement n°2, pièce n°4 du dossier de P.L.U. ».

Et ajoute que « la zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. 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 (...) ».

« Depuis 2001, la plupart des nouvelles constructions se sont faites en zone UA, par urbanisation de dents creuses ou d'anciens jardins. Ainsi, l'empreinte urbaine n'a pas évolué, les espaces libres en 2001 le sont restés :

- L'urbanisation de la ZAC de la Garenne n'a pas évolué (seul 0,9 ha est urbanisé au sud : le lotissement de la Garenne) ;

- La zone IINA n'a pas été urbanisée ;

- Des parcelles, classées en UB, boulevard de l'est, sont restées libres.

(...) Et ajoute que « la trame bâtie rend compte de la faible dispersion du bâti sur le territoire communal. Ainsi, le bourg est ramassé, dans une forme globalement concentrique. Cette forme répond à la logique de développement par défrichement (souvent lui-même concentrique) de la ville neuve. Au cœur du village, la place centrale se dessine, au centre d'un tissu qui se dilate petit à petit, ne laissant plus deviner l'espace public et le dessin des rues.

La trame parcellaire fait apparaître à grande échelle cinq types de parcelles :

- de larges parcelles découpées en biseau par des chemins : ce parcellaire témoigne d'une parcellaire typique des forêts de chasse royale.

- un parcellaire très dense au niveau du bourg, composé de petites parcelles laniérées dans le tissu ancien, et souvent plus carrées dans le tissu construit plus récemment.

- en s'éloignant du bourg, un parcellaire aux mailles plus grandes, souvent laniérées, typique de la culture de proximité (vergers, maraîchage, prairies...).

C'est un espace de transition, qui comportait souvent des jardins liés aux constructions situées à l'intérieur de la ville neuve. La toponymie (« clos ») confirme ce principe d'utilisation du sol.

- autour des écarts de l'Ermitage et de la Pointe, un parcellaire à mailles très lâches et aux contours irréguliers, qui est la trace des terres des domaines historiques.

- enfin, un parcellaire mixte, souvent rationalisé, de grande taille et de forme rectangulaire qui correspond à une occupation du sol moins monolithique (bois et culture).

Ces trames nous guident sur la formation de la structure du paysage actuel. Dans le cas de Villeneuve-le-Comte, il s'agit bien d'un paysage construit, au cœur de logiques complémentaires d'utilisation du finage (habitat/culture/forêt) ».

Il convient donc de recentrer l'urbanisation autour du bourg, pour respecter la forme concentrique à partir de laquelle s'est façonnée la commune, et d'éviter, par ce biais et au surplus, une utilisation des sols qui ne serait pas compatible avec les principes liés à la maîtrise du développement urbain.

La volonté du projet communal est donc le fruit d'un équilibre entre :

- d'une part, la nécessité de rechercher des espaces permettant d'accueillir du logement, mais dans la mesure où 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 ». D'où l'ambition communale « d'organiser les extensions urbaines en lien avec les quartiers existants ».

- d'autre part, la nécessité de préserver le paysage agricole, sachant que « le paysage de Villeneuve-le-Comte s'est depuis des siècles construit autour d'un paysage agricole dans un environnement forestier : le projet urbain originel a été élaboré concomitamment au projet agricole ». L'enjeu global est donc « de contenir l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles. Ainsi, dans une démarche de développement durable, le projet communal vise à 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)
Le rapport de présentation mentionne globalement que « 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.

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 ».

Dès lors, le critère lié au potentiel agronomique des terrains n'est évidemment pas exclusif de tout autre critère de classement d'un terrain en zone agricole.

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'inscrivant dans le prolongement des surfaces agricoles existantes, les auteurs du P.L.U. ont ainsi cherché à éviter toute rupture incohérente entre ces dernières. Il est donc clair la portion de terrain litigieuse, qui représente une fraction inférieure à celle qui a été classée en zone IAUb, est implantée dans un vaste ensemble de surfaces agricoles.

La SNC LA GARENNE ne démontre évidemment pas que ce terrain ne présenterait aucune valeur agronomique.

Par ailleurs, le classement en zone agricole peut concerner des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, alors même qu'elles seraient desservies ou destinées à être desservies par des équipements publics et seraient situées à proximité immédiate de zones construites.

Fait à Verneuil l'étang le 17 juillet 2014

Le Commissaire Enquêteur

Gérard JOUBERT



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 Comte 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

Des analyses des observations du public, des réponses de la commune formulée par son maire Daniel Chevalier dans son mémoire en réponse du 11 juillet 2014 découlent 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 permet le projet

Le SDRIF de 2013 permet 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.

Les espaces affectés aux activités agricoles et forestières sont bien préservés. Toutefois concernant les activités agricoles enclavées entre les forêts et la ville il sera important de les faire évoluer vers des pratiques raisonnées ou biologiques.

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 est difficilement urbanisable il y a donc bien lieu de prévoir un étalement urbain qui justifie la création des zones 2AU et 3AU.

On constate que malgré tout la consommation des espaces naturels et agricoles est optimisée au regard des nécessités de développement urbain.

En raison de la situation environnementale de la commune, la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des zones humides, des espaces verts revêt une importance toute particulière.

Cela implique dans le futur de renforcer la protection de la nature et de l'environnement en particulier dans la future zone d'extension de Villages Nature.

Il faudra être d'autant plus attentif à la préservation des espaces et à la remise en état et la préservation des continuités écologiques.

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 en zone UAb
- ✚ De classer les parcelles 172 et 107 du secteur ZH 01 en zone UAb
- ✚ 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 pleinement.
- ✚ Sur les demandes de M. Giuliani
 - De supprimer la bande de 40 m des EPP
 - De supprimer la bande de protection des EBC le long du ru
 - De rectifier l'erreur matérielle effective dans le précédent POS concernant l'implantation de la zone à sensibilité archéologique.
- ✚ Pour des raisons de protection de l'environnement :
 - De classer le bois situé au sud de la zone UEa le long de la route aux pierres en EBC et de le réintégrer à la zone Aa du PLU.
 - De préserver la haie de saules têtards
- ✚ Sur les règles d'urbanismes
 - De limiter la possibilité de construire des toitures terrasses qui n'ont pas de raison d'être au caractère urbain du village à préserver en la fixant à 20% comme le recommande la ZPPAUP.
 - 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,...)
 - De revoir la marge de recul des limites séparatives de fond de parcelles

Fait à Verneuil l'étang le 17 juillet 2014

Le Commissaire Enquêteur

Gérard JOUBERT

