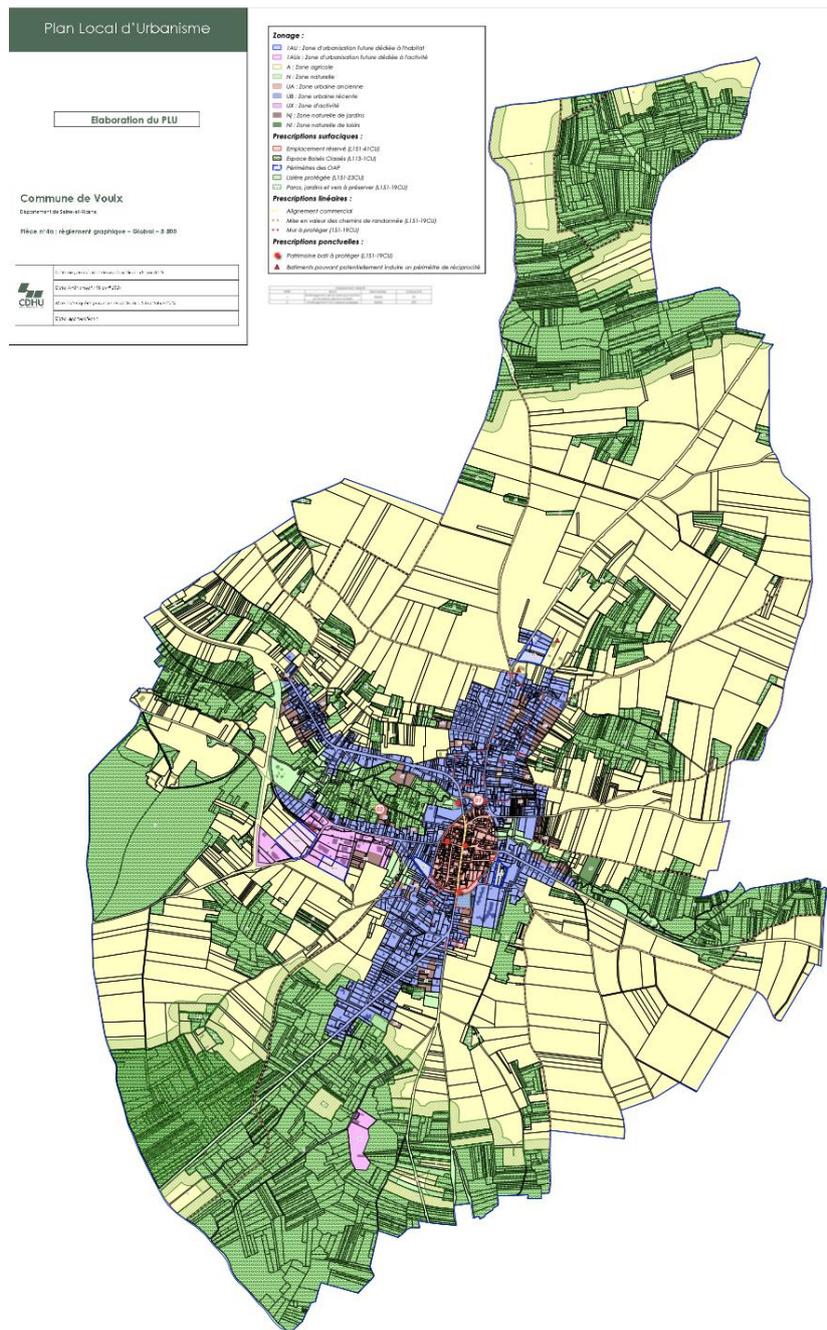


# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF A

## L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DE LA COMMUNE DE VOULX



Enquête publique du mercredi 23 octobre 2024 au mardi 26 novembre 2024

## Table des matières

### PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 5

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 5
  1. Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voulx 5
  2. Fiche signalétique de Voulx 5
2. CADRE GENERAL DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE 7
  1. L'Enquête publique 7
  2. Procédures antérieures 7
  3. Textes législatifs et réglementaires 8
3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC 9
  1. Composition du dossier d'enquête 9
  2. Points à retenir du dossier d'enquête 10
    1. Cadre institutionnel 10
    2. Diagnostic territorial 10
    3. Etat initial du site et de l'environnement 12
    4. Contexte urbain et architectural 13
    5. Analyse de la consommation d'espace et des capacités de densification 14
  3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 14
  4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 18
  5. Les différentes zones présentes sur le territoire 21
  6. Les emplacements réservés 21
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE 23
  1. Désignation du commissaire enquêteur 23
  2. Rencontres et démarches préalables 23
    1. Concertation préalable 23
    2. Contact préalable avec le maître d'ouvrage 23
    3. Avis de l'autorité environnementale 24
    4. Avis des autres personnes publiques associées 24
  5. Modalités de l'enquête publique 26
    1. Dates de l'enquête publique 26
    2. Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête 26
    3. Observations du public 26
    4. Permanences du commissaire enquêteur 27
    5. Publicité de l'enquête 27
    6. Clôture de l'enquête 27
  7. Procès-verbal de synthèse 28

8. Réponses du maître d'ouvrage 28
  5. ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE 29
    1. Analyse comptable des observations du public 29
      - 1ère permanence du mercredi 23 octobre 2024 29
      - 2ème permanence du samedi 16 novembre 2024 30
      - 3ème permanence du mardi 26 novembre 2023 30
    2. Observations du public 30
  6. Observations générales 32
    - Observations de de Monsieur BARDIN, représentant de Monsieur GOUVEIA 32
    - Observations de M. Jean-Bernard TEXIER 33
    - Observations de Monsieur et Madame RENE 34
    - Observations de Mesdames GUEUGNOT 35
    - Observations de Madame DUPANT 37
    - Observations de Monsieur et Madame LELIEVRE 38
    - Observations de Monsieur et Madame DORANGE 38
    - Observations de Madame FLOHIC 39
    - Observations de Mesdames BROCHOT et SUSTENDAL, association Environnement Bocage Gâtinais 40
    - Observations de Monsieur DETROYAT 43
    - Observations des conjoints QUERBES 44
    3. Commentaires du commissaire enquêteur 46
- AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VOULX 47
1. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE 47
    1. Fiche signalétique de VOULX 47
    2. Objet de l'enquête 48
    3. Procédures antérieures 48
    4. Cadre juridique de l'enquête 48
    5. Points à retenir du dossier d'enquête 49
  2. CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 50
  3. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 51
    1. Conclusions sur le dossier d'enquête 51
    2. Conclusions sur l'Avis des Personnes Publiques Associées 51
    3. Conclusions sur les Observations 53
    4. Conclusions générales 56
  4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 59



# PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1. Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voulx

La présente enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 15 avril 2024 par délibération du Conseil municipal de Voulx.

La commune de Voulx située dans le département de Seine-et-Marne, a prescrit par délibération du 18 juin 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs de l'élaboration sont de :

- Répondre aux nouvelles exigences liées à l'évolution de la législation ;
- Envisager un développement urbain de qualité et durable ;
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain ;
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Ces trois derniers objectifs ont servi de base aux huit orientations qui ont été débattues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Voulx lors du conseil municipal du 20 mars 2017.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour les Voulxois de participer aux choix de développement futur et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des prochaines années. L'objet du PLU est avant tout d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune avant de définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

### 2. Fiche signalétique de Voulx

La commune de Voulx est un territoire rural qui s'insère entre le plateau du Gâtinais et la vallée de l'Orvanne. Le territoire est situé dans la partie Sud du département de Seine-et-Marne, en limite du département de l'Yonne, à 13 kilomètres de Montereau-Fault-Yonne et à 78 kilomètres de Paris. La gare de Lyon est rejointe en moins d'une heure par les transports en commun.

Voulx fait partie de l'arrondissement de Provins et appartient au canton de Nemours. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Voulx est membre de la Communauté de Communes du Pays de Montereau composée de 21 communes.

Elle est délimitée au Nord par les communes d'Esmans et Montmachoux ; à l'est par Diant ; au Sud par Chevry-sur-Sereine ; et à l'Ouest par Thourry-Férottes.

La commune se caractérise par une alternance de milieux mêlant plaines agricoles et milieux forestiers. La trame urbaine s'articule autour de trois polarités principales :

- Le bourg ancien encaissé entre végétation et plaine agricole ;
- Le développement pavillonnaire au sud et au nord de la commune, en continuité du bourg ancien ;
- La zone d'activité artisanale Richebourg-Liot.

En 2022, la commune comptait 1 632 habitants, en légère décroissance démographique.

D'une superficie de 12,60 km<sup>2</sup>, le territoire de la commune se répartissait en 2018 en 55,7% de terres arables, 30,7 % de forêts, 10,7% de zones urbanisées et 2,9% de zones agricoles hétérogènes.

L'altitude de la commune varie de 82 mètres à 157 mètres pour le point le plus haut.

Le système hydrographique de la commune, d'une longueur totale de 5,57 km, se compose de la rivière Orvanne, et de ses bras.

## 2. CADRE GENERAL DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE

### 3. L'Enquête publique

Cette enquête publique, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de Voulx, s'est déroulée du 23 octobre au 26 novembre 2024. Il s'agit d'une procédure ouverte permettant de :

- Présenter au public le projet d'élaboration du plu de Voulx ;
- Soumettre le dossier d'enquête publique à l'avis du public ;
- D'organiser les échanges d'informations entre le public et le commissaire enquêteur ;
- Permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation exacte de ce projet ;

Le commissaire enquêteur désigné dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

### 4. Procédures antérieures

La commune de Voulx était couverte par un plan d'occupation des sols (POS).

Le territoire communal est couvert par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 26 mars 2017, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le 18 juin 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU de Voulx et définit les modalités de la concertation s'y rapportant. Les objectifs de l'élaboration du PLU inscrits dans la délibération sont de :

Répondre aux exigences de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi S.R.U.) complétée par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003, la loi Engagement Nationale pour le Logement du 13 juillet 2006 et leurs décrets d'application, qui réforment les instruments des politiques urbaines et remplace notamment le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

Intégrer les nouveaux objectifs communaux, notamment en termes de développement durable suite au Grenelle de l'Environnement en 2007 ;

Lutter contre la consommation excessive d'espace et combattre la crise du logement dans le cadre de la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 14 mars 201 (loi ALUR) modifiée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 ;

Prendre en compte les dispositions des différents documents supra-communaux opposables.

Le 15 avril 2024, le conseil municipal a prescrit les nouvelles modalités de concertation relatives à l'élaboration du PLU.

## 5. Textes législatifs et réglementaires

L'enquête publique est régie :

- par le code de l'urbanisme, articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22,
- par le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et R.123-33.

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune et arrêté par délibération du conseil municipal.

### 3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, à l'accueil de la mairie de Moisenay, il fut prévu la mise à la disposition du public du dossier d'enquête dans sa version papier. La version dématérialisée de ce dossier était disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://www.voulx.fr/fr/>

#### 6. Composition du dossier d'enquête

Outre le registre d'observations du public et l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, ce dossier comprenait dans un seul volume les pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation :
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Pièce n°4 : Règlement
  - Pièce 4a : Règlement graphique - Global - 1/5500e ;
  - Pièce 4b : Règlement graphique – Zoom - 1/2000e
- Pièce n°5 : Dossier d'annexes
  - Servitudes d'utilité publique : AC1 et AC2 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits, I4 Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques ;
  - Arrêté préfectoral recensant les cours d'eau de département de Seine-et-Marne ;
  - Fiche d'information sur la réglementation et les bonnes pratiques pour « Construire en terrain argileux » ;
  - Carte Retrait/Gonflement des argiles – 1/5500e ;
  - Carte des enveloppes Alerte Zones Humides – 1/550e.
- Pièces administratives :
  - Délibération du conseil municipal du 18 juin 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et les modalités de concertation ;
  - Délibération du conseil municipal du 15 avril 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU ;
  - Arrêté municipal n° 080/2024 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration PLU de Voulx ;
  - Avis des Personnes Publiques Associées PPA :
    - Institut National de l'Origine et de la Qualité INAO ;
    - Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile-de-France ;
    - Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne ;
    - Etat
    - Centre National de la propriété forestière ;

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne ;
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- Conseil Départementale de Seine-et-Marne ;

A l'ouverture de l'enquête, plusieurs documents mentionnaient sur leur page de garde « Révision du PLU » au lieu d'« Elaboration du PLU ». A la demande du commissaire-enquêteur, ceux-ci ont été changés dès le 28 octobre 2024.

## 7. Points à retenir du dossier d'enquête

### 3.1.1. Cadre institutionnel

Le PLU de Voulx doit vérifier sa compatibilité notamment avec :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) ;
- Le schéma Départementale d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Régionale Climat Air Energie (SRCAE) ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France ;
- Le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
- Le Plan local de l'Habitat Pays de Montereau (PLH).

### 3.1.2. Diagnostic territorial

Le diagnostic porte sur les chiffres exploitables de 2019 correspondant à la réalisation du premier dossier. Il n'a pas été actualisé avec des données plus récentes.

#### Population

Au 1<sup>er</sup> janvier 1999, la population légale de Voulx était estimée à 1664 habitants.

Entre 1968 et 1999, la population de Voulx a augmenté de 396 habitants, augmentation principalement due à un solde migratoire positif.

Depuis 1999, la population vouloise connaît une évolution qui tend à stagner, voire diminuer. Cette diminution est la conséquence d'une baisse du solde naturel et migratoire.

La commune se compose majoritairement de personnes actives (37%), puis de jeunes (32%) et enfin de personnes âgées (31%).

Le nombre de ménages présents sur la commune a légèrement augmenté entre 2008 et 2019 passant à 715 en 2019. Parmi l'ensemble des ménages, on constate une majorité de « ménages seuls » (33%), s'en suit les familles en couple « sans enfants » (29%) et familles en couple « avec enfants » (27%). La commune suit les mêmes tendances que la communauté de communes et du département avec une diminution de la taille des ménages depuis 1968 (2,24 en 1019).

### Parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2019, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 525 à 927 (soit + 402 logements en 50 ans).

Cette évolution est marquée par deux périodes successives de construction importantes : entre 1968 et 1999 avec notamment l'extension du quartier « les percherons » avec 9 à 15 logements construits par an, et au début des années 2000 au niveau du centre-bourg et du secteur « Limosion – le charme ».

En 2019, le parc était composé de 716 résidences principales (77%), 46 résidences secondaires et logements occasionnels (5%) et 160 logements vacants (18%).

Le parc immobilier est composé principalement de maisons individuelles (88% des logements) confirmant le caractère rural de Voulx. Les logements de 5 pièces ou plus sont les plus nombreux, mais les 1-2 pièces sont en hausse, reflétant l'augmentation des ménages seuls et des familles monoparentales.

541 résidences principales sont occupées par des propriétaires (76%), 166 par des locataires (24%). Seuls 42 ménages sont logés dans un logement HLM ou à titre gracieux.

### Contexte économique

En 2019, la commune de Voulx se compose majoritairement d'actifs (749 ménages soit 76% de la population), en légère augmentation entre 2008 et 2019 (+ 3%). En 2019, 9% des actifs sont chômeurs, les retraités et autres inactifs représentent 14 % des ménages et les élèves et étudiants 12 %.

Le nombre d'actifs étant au chômage a légèrement augmenté entre 2008 et 2019. En 2019, chez les 15-24 ans le taux de chômage s'élevait à 35,3% (+5% en 11 ans), à 9,2% (+2,2%) pour les 25-54 ans et à 11,6% pour les plus de 55ans (-3,5%). À titre comparatif, la commune suit des tendances similaires à celles de la Communauté de Communes et du Département.

Le taux d'activité de la commune en 2019 indique une majorité d'emplois tournée vers l'administration publique, santé, enseignement et action sociale, soit 152 emplois (soit 45% des emplois). S'en suivent le domaine du commerce, transport et services divers (102 personnes - 30%), le domaine de la construction avec 40 personnes exerçant cette profession (soit 11.9% des emplois). Le secteur de l'industrie est concerné par 39 personnes (soit 11.5% des emplois). Les 5 agriculteurs représentent 1,5% des emplois.

La commune de Voulx est considérée comme un pôle moteur sur le territoire, bien qu'elle ait un caractère rural.

En termes d'équipements commerciaux, la commune accueille 75 commerces et services avec une offre fournie de commerces de bouche et en services. Un des points forts de la commune est également la présence de nombreux services médicaux (médecins, chirurgien dentaire, infirmières, podologue, kinésithérapeute et pharmacie).

564 vouldois soit 84,9% des actifs travaillent en dehors de leur commune en augmentation de 8% sur 10 ans.

En 2019, les Vouldois utilisent majoritairement la voiture pour se déplacer soit 77.3% de la population. Les transports en commun sont le deuxième moyen de transport le plus utilisé sur la commune, soit 12.7% de la population.

### Diagnostic agricole

711 hectares de la commune de Voulx sont dédiés à l'agriculture. Il n'y reste plus que trois sièges d'exploitations, cultivant majoritairement des céréales. Le bâti agricole est localisé comme suivant, dans le bourg et ses pourtours.

### Réseaux et différentes formes de mobilités

Le bourg est desservi par des artères locales, qui permettent de rejoindre Montereau, Lorrez-le-Bocage et qui permettent aux communes des alentours de se rendre au centre-ville pour leurs achats et services.

Des chemins et sentiers sont présents sur la commune. Voulx bénéficie d'un Plan de Déplacements des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR). Elle a lancé l'élaboration d'un PAVE (Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics) et le diagnostic a été établi.

La commune est desservie par le transport collectif scolaire ainsi que par des lignes de bus permettant de relier Montereau-Fault-Yonne, Lorrez-le-Bocage et Nemours.

## 3.1.3. Etat initial du site et de l'environnement

La commune de Voulx est située dans le bassin parisien, sur le plateau du Gâtinais et dans la vallée de l'Orvanne. Ce territoire est caractérisé par une géologie sédimentaire typique, avec des couches de craie, de grès et d'argiles. Le relief alterne entre plateaux et vallées, notamment celle de l'Orvanne, qui traverse la commune et structure fortement le paysage local (entre 100 et 157 mètres d'altitude).

Le climat est de type océanique altéré, avec des précipitations modérées et une qualité de l'air globalement bonne, en raison de l'éloignement des grands axes de circulation. Le réseau hydrographique est dominé par l'Orvanne et ses affluents, et la commune est traversée par deux nappes phréatiques importantes, dont l'une est classée comme ressource stratégique. Toutefois, Voulx est exposée à des risques d'inondation, de remontées de nappes et de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans le nord du territoire.

Sur le plan écologique, le territoire est riche en milieux naturels, avec de nombreux boisements, des zones humides et une trame verte et bleue bien identifiée. La vallée de l'Orvanne est classée au titre des sites protégés, et un espace naturel sensible, les îles de

l'Orvanne, y est également présent. Ces milieux jouent un rôle important dans la biodiversité locale, bien qu'ils soient qualifiés de « nature ordinaire ».

Du point de vue humain, la gestion de l'eau potable est assurée par la communauté de communes, avec un captage situé à Dormelles. L'assainissement est collectif à 98 %, et la station d'épuration est dimensionnée pour 3 000 équivalents-habitants. La gestion des déchets est assurée par un syndicat intercommunal, et une déchèterie est implantée sur le territoire. La qualité de l'eau de l'Orvanne s'est améliorée, et aucun site pollué n'est recensé selon les bases nationales.

Enfin, la commune est soumise à des risques géotechniques liés à la nature argileuse des sols, et bien que quelques installations classées soient présentes, aucune pollution industrielle majeure n'est signalée. L'ensemble de ces éléments constitue un cadre environnemental à la fois riche, fragile et structurant pour les orientations futures du territoire.

### 3.1.4. Contexte urbain et architectural

Le contexte urbain et architectural de la commune est décrit de manière détaillée, mettant en lumière son évolution, ses caractéristiques patrimoniales et paysagères, ainsi que les formes urbaines qui la composent aujourd'hui.

Le patrimoine architectural de Voulx est marqué par des édifices emblématiques tels que la maison des Dîmes, datant du XVII<sup>e</sup> siècle, et l'église Notre-Dame de l'Assomption, construite au XII<sup>e</sup> siècle. Ces deux bâtiments sont protégés au titre des monuments historiques. La vallée de l'Orvanne, qui traverse la commune, est également classée pour la qualité de ses paysages, ce qui confère à Voulx un cadre naturel et patrimonial remarquable.

Historiquement, le bourg s'est développé à l'intérieur d'une enceinte médiévale, le long de la rivière. Ce noyau ancien s'est progressivement étendu, notamment à partir des années 2000, avec la création de nouveaux quartiers pavillonnaires comme Les Percherons, La Bruyère, Le Charme ou encore Le Paradis. Ces extensions ont été réalisées principalement le long des axes routiers existants, dans une logique d'étalement urbain en bande, parfois en impasse ou en diffus.

L'architecture traditionnelle de Voulx se compose de maisons rurales, de corps de ferme, de maisons de bourg et de maisons bourgeoises. Ces constructions, souvent en pierre calcaire ou en grès, présentent des volumes simples, des toitures à deux pans et une implantation à l'alignement ou en retrait. À ces formes anciennes s'ajoutent des constructions plus récentes, dominées par le pavillon individuel, souvent issu de lotissements, ainsi que quelques petits immeubles collectifs. L'architecture des bâtiments d'activités ou agricoles se distingue par son caractère fonctionnel et ses volumes massifs.

La structure végétale de la commune joue un rôle important dans l'organisation de l'espace urbain. Elle s'articule autour de la ripisylve de l'Orvanne, des jardins en limite urbaine, de

petits bois épars et de cœurs d'îlots végétalisés. Ces éléments contribuent à la qualité paysagère du bourg et à son intégration dans le territoire rural environnant.

Trois grandes entités paysagères structurent le territoire : la vallée de l'Orvanne, le Gâtinais de Voulx et le rebord du Sénonais. Chacune de ces entités présente des caractéristiques spécifiques, entre vallées boisées, plateaux agricoles et reliefs ondulés, qui influencent la perception du paysage et les formes d'urbanisation.

Enfin, les entrées de ville, au nombre de six, offrent des ambiances variées selon leur localisation. Certaines sont marquées par la présence de forêts ou de champs, d'autres par des zones pavillonnaires ou d'activités. Elles constituent des points de transition entre l'espace rural et le tissu urbain, et participent à l'image d'ensemble de la commune.

### 3.1.5. Analyse de la consommation d'espace et des capacités de densification

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, l'analyse de la consommation foncière depuis 2013 a été réalisée. Depuis 2013, la commune de Voulx a enregistré 17 nouvelles constructions, réparties entre 6 en extension de l'enveloppe urbaine et 11 en densification. Cela représente une consommation foncière totale de 7 276 m<sup>2</sup>, soit environ 726 m<sup>2</sup> par an. Ces constructions se concentrent principalement dans la partie sud du bourg, notamment autour de la rue des Percherons.

Parallèlement, une analyse des « dents creuses » — c'est-à-dire des terrains non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine — a permis d'identifier un potentiel de 82 143 m<sup>2</sup>. Ces espaces correspondent globalement à des espaces de jardins ou bien à des friches urbaines. En complément, 9 900 m<sup>2</sup> d'espaces en continuité directe de l'enveloppe urbaine ont été comptabilisés en consommation d'espaces.

Ces espaces, souvent déjà desservis par les réseaux, sont considérés comme prioritaires pour la densification, conformément aux orientations du SDRIF. Après application d'un taux de rétention de 30 % pour tenir compte des contraintes d'aménagement, 64 400 m<sup>2</sup> sont jugés mobilisables, permettant la réalisation potentielle de 90 logements à une densité de 14 logements par hectare.

## 8. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Voulx a été débattu lors de la séance du conseil municipal du 20 mars 2017. Le 15 avril 2024, le conseil municipal a prescrit les nouvelles modalités de concertation relatives à l'élaboration du PLU sans changer les objectifs du PADD.

Le PADD s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transports et déplacements, de réseaux

d'énergies et de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs, d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de paysage et enfin de protection des espaces naturels agricoles et forestiers. Pour chaque thématique, les objectifs visés sont énumérés ci-dessous.

Les traductions réglementaires ont été explicitées dans le rapport de présentation.

#### **A. Aménagement, équipement et urbanisme**

- Définir une urbanisation s'appuyant sur les dents creuses du tissu urbain.
- Définir une densification raisonnée, en évitant notamment les doubles fronts bâtis.
- Définir les modalités de reprise de la friche localisée entre la rue Henri Durocher et la rue Jules Massenet.
- Réfléchir au maintien des entrées de ville vertes et aux transitions paysagères de la dernière tranche du lotissement.
- Prendre en compte les inondations par remontée de nappes dans le cadre de la construction neuve.
- Prendre en compte la capacité des réseaux à subvenir aux besoins de la population à accueillir.
- Prendre en compte les projets d'équipements publics en centralité (maternelle, cantine, etc.) et renforcer leur accessibilité.

#### **B. Habitat**

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages dans le cadre de réhabilitations du bâti existant comme dans le neuf.
- Réfléchir aux potentialités de reprise des logements vacants en centralité malgré les difficultés rencontrées par la commune.
- Prendre en compte un stationnement suffisant dans le cadre du développement de l'habitat, neuf et en réhabilitation.

#### **C. Transports et déplacements**

- Améliorer la sécurité de certains carrefours problématiques.
- Améliorer l'offre de stationnement dans le centre, à proximité des équipements.
- Faciliter les liaisons douces notamment entre Lichiot, le bout de la rue Pasteur et les équipements scolaires.
- Intégrer ces mêmes déplacements doux au secteur de développement urbain.
- Protéger et mettre en valeur certains chemins de randonnée, notamment l'ancien chemin de fer.
- Réaliser une piste cyclable entre la RD 22 et la RD219 afin de rallier le pôle commercial en s'appuyant notamment sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

#### **D. Réseaux d'énergie et développement des communications numériques**

- Anticiper le déploiement de la fibre optique dans le cadre des opérations d'aménagement à venir.

#### **E. Équipement commercial, développement économique et loisirs**

- Permettre la réimplantation d'une supérette sur la commune.
- Favoriser le maintien et la reprise des commerces et services en centralité.
- Renforcer la place de la zone d'activité en mobilisant les espaces disponibles.
- Permettre le développement des exploitations agricoles existantes, voire l'implantation de nouvelles exploitations.

#### **F. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- Maîtriser son développement avec une urbanisation rationnelle en continuité directe du village.

#### **G. Paysage**

- Protéger les éléments marquants du paysage urbain comme les mails, alignements et parcs urbains.
- Protéger différents lavoirs, pompes à eau et puits publics ou privés.
- Protéger les éléments architecturaux patrimoniaux (corps de ferme route de Montmachoux/rue Chasles, double escalier impasse des tonneliers et maison des sœurs et son parc, la cour des dimes, etc.).
- Les murs de clôture correspondant aux anciens remparts du centre-bourg, ceux du parc Ollar et un mur portant un blason de la ville seront également protégés.
- Protéger des panoramas d'intérêt sur le bourg, depuis l'entrée de ville par la RD219 en venant de Lorrez-le-Bocage ou encore depuis le chemin au-dessus des lotissements Le Paradis.
- Conserver les franges végétales constituées de jardins dans les secteurs récents de la commune, notamment à l'Est du bourg.
- Réfléchir au maintien de la qualité des entrées de ville vertes et aux transitions paysagères du site à urbaniser.
- Intégrer une réflexion sur les hauteurs des constructions neuves dans le bourg.
- Protéger les jardins ouvriers, chemin du stade.
- Protéger l'espace paysager sur le site de l'ancienne station de pompage chemin de Chéroy.
- Protéger et mettre en valeur certains chemins de randonnée, notamment l'ancien chemin de fer.

#### **H. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation / remise en état des continuités écologiques**

- Protéger les espaces boisés du Sud de la commune, les bois de coteaux et les petits bois et bosquets épars du plateau.
- Prendre en compte les milieux naturels liés à l'Orvanne, notamment sa ripisylve naturelle.
- Ne pas nuire à la qualité des eaux de l'Orvanne.
- Intégrer aux réflexions de développement la thématique de protection des zones humides.
- Éviter une consommation forte des espaces agricoles au profit de l'urbanisation de la commune.



## 9. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

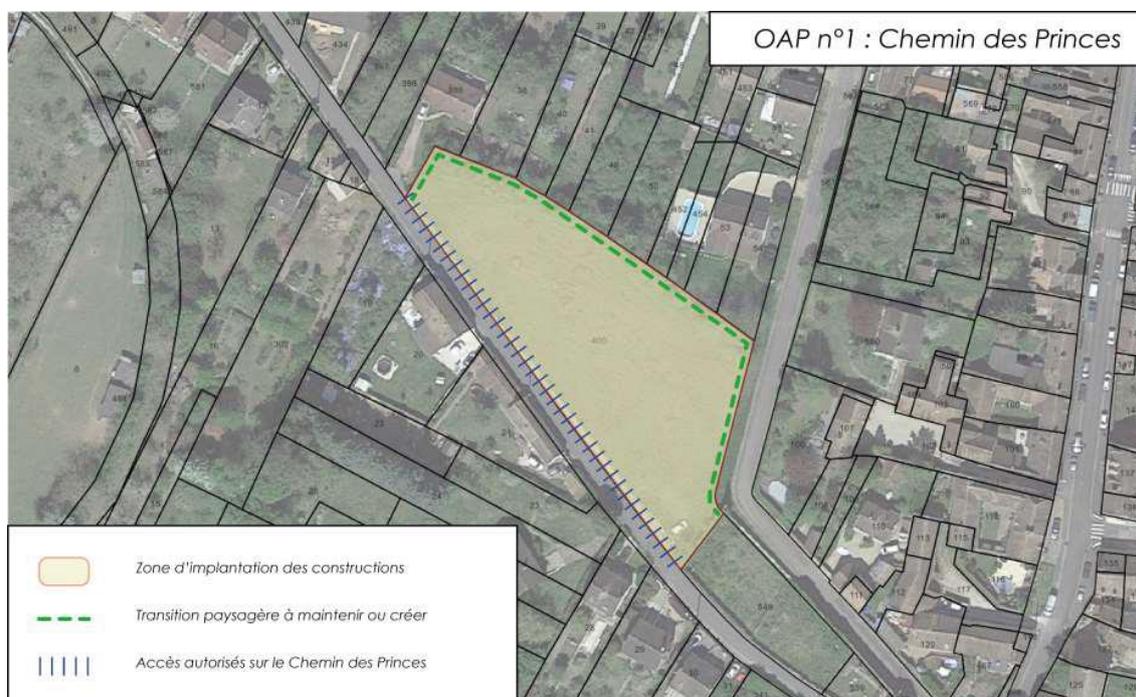
Dans la continuité des orientations fixées par le PADD, quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été conçues pour encadrer et optimiser l'aménagement de zones d'extension identifiées soit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, soit dans la continuité immédiate de cette dernière.

Des prescriptions spécifiques aux questions de densité ont été renseignées dans les OAP afin notamment de respecter les objectifs supra-communaux et inciter à la mise en place d'une mixité sociale et au développement de l'offre économique de la commune. Ces prescriptions sont détaillées dans le document n°3 "OAP" du dossier mis à l'enquête.

### *OAP n°1 : Chemin des Princes*

Cette zone (1AU) se situe à l'Est du bourg à quelques minutes du centre-ville. Il s'agit actuellement d'une friche agricole malgré qu'elle soit classée à la PAC. D'une surface de 3 843m<sup>2</sup>, cet espace est à comptabiliser en consommation d'espaces dans sa globalité.

La densité moyenne est fixée à 14 logements à l'hectare entraînant la construction d'environ 5 lots en bande sur cette parcelle, ceci afin de se rapprocher des typologies de logements présents autour de la zone. Au moins 10% des lots prévus doivent correspondre à des logements sociaux avec un minimum de 1 logement. En termes de typologie, des logements de type 2 voire 3 sont à privilégier.



### *OAP n°2 : Rue des tilleuls – rue Massenet*

L'OAP n°2 se situe en périphérie immédiate du bourg sur des fonds de jardin (zone 1AU). Cet espace étant composé d'une multitude de parcelles, son aménagement doit être organisé pour éviter une urbanisation désordonnée. Cette zone, d'une superficie de 5 840m<sup>2</sup>, est à comptabiliser comme de la densification de l'enveloppe urbaine.

Au vu de la densité imposée de 14 logements à l'hectare, 8 nouvelles constructions pourront voir le jour sur cette parcelle. Au moins 10% des lots prévus doivent correspondre à des logements sociaux avec un minimum de 1 logement. En termes de typologie, des logements de type 2 voire 3 sont à privilégier.



### *OAP n°3 : Chemin des ruelles – Route de Montmachoux*

Ce secteur d'extension se situe au Nord du bourg sur la RD28. Il s'agit aujourd'hui d'un espace divisé entre une friche agricole et un espace de jardin (zone 1AU). D'une surface de 8 360m<sup>2</sup>, cet espace est à comptabiliser en totalité en consommation d'espaces.

La construction de 12 nouvelles constructions sur cette parcelle est envisagée pour atteindre la densité de 14 logements à l'hectare. Au moins 10% des lots prévus doivent correspondre à des logements sociaux avec un minimum de 1 logement. En termes de typologie, des logements de type 2 voire 3 sont à privilégier.



#### OAP n°4 : Route de Sainte Ange

Cette OAP correspond à la zone d'extension de la zone artisanale située à l'entrée Est du bourg. Ce secteur est divisé en deux parties distinctes. La première est située sur la partie Nord de la Route de Saint-Ange sur des espaces agricoles et cultivés. La seconde est quant à elle située dans le prolongement de la déchetterie, sur le chemin de Richebourg. Ces deux espaces correspondent à une surface de 29 252m<sup>2</sup> (20 347 + 8 908) à comptabiliser en consommation d'espaces.

Concernant la zone donnant sur la Route de Saint-Ange, plusieurs lots sont à prévoir sur cette opération. Chaque zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Les deux zones seront ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.



## 10. Les différentes zones présentes sur le territoire

- Les zones urbaines (UA, UB, UX) représentent une superficie totale de 98.8 hectares sur les 1 264 hectares de la commune. Elles représentent l'ensemble des aménagements (habitats, activités, équipements publics) déjà urbanisés sur la commune.
- Les zones à urbaniser sur le court terme (1 AU et 1 AUX) représentent une superficie totale de 4.9 hectares sur les 1 264 hectares composant le territoire. Ces zones représentent les futurs aménagements à vocation d'habitats ou d'activités à urbaniser. Ces zones s'inscrivent dans les objectifs de consommation d'espaces proposés par le SDRIF.
- Les zones agricoles représentent une superficie totale de 699.5 hectares. Cet espace représente la zone la plus importante du territoire, soit 57.66%. Il est aujourd'hui important de préserver ces espaces afin de limiter l'étalement urbain de la commune.
- Les zones naturelles représentent 447 hectares. Tout comme les zones agricoles, ces espaces sont à préserver de toute urbanisation.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des surfaces présentes sur le territoire.

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire (%)
Zones urbaines	UA	Zone urbaine centre-bourg	9,4	0,74
	UB	Zone urbaine récente	78,6	6,22
	UX	Zone d'activités et artisanales	10,9	0,86
Total			98,9	7,83
Zones à urbaniser	1AU	Zone à urbaniser à court terme	1,9	0,15
	1AUX	Zone à urbaniser à vocation d'activités à court terme	3,0	0,24
Total			4,9	0,39
Zone agricole	A	Zone agricole	699,5	55,35
Total			699,5	55,35
Zone naturelle	N	Zone naturelle	447,7	35,42
	Nj	Zone naturelle de jardin	11,6	0,92
	Nl	Zone naturelle de loisir	1,1	0,09
Total			460,4	36,43
Total territoire			1263,7	

## 11. Les emplacements réservés

Dans le cadre de la mise en place de la définition de sa politique communale, la municipalité de Voulx a souhaité mettre en place différents emplacements réservés conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Ces emplacements réservés permettront l'acquisition de parcelles facilitant la mise en place de différents projets communaux.

<b>Numéro</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Surface</b>	<b>Destinataire</b>
1	<i>Faciliter la circulation des bus scolaires</i>	90 m <sup>2</sup>	Mairie
2	<i>Futur espace paysager</i>	292 m <sup>2</sup>	Mairie

## 4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 12. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E24000069/77 du 03 septembre 2024, la première vice-présidente du tribunal administratif de Melun a désigné Fabien FOURNIER comme commissaire enquêteur et Marie-Françoise SEVRAIN comme commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique.

### 13. Rencontres et démarches préalables

#### 4.1.1. Concertation préalable

Par délibération en date du 18 juin 2015, le Conseil Municipal de Voulx a prescrit l'élaboration de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Une réunion publique de présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables a été notamment organisée le 01 juin 2023. La délibération de prescription du PLU du 18 juin 2015 prévoyait deux réunions publiques. A compter du 1er juillet 2023, un registre d'expression a été mis à disposition du public.

Le bilan de la concertation a été présenté lors du conseil municipal du 15 avril 2024.

Par ailleurs, la commune a réalisé deux réunions de quartier avec les voulxois les 07 septembre et 09 novembre 2024 afin notamment d'évoquer le projet de PLU qui allait être soumis à enquête publique.

#### 4.1.2. Contact préalable avec le maître d'ouvrage

Le 25 septembre 2024, le commissaire enquêteur a pu rencontrer les représentants de la commune, Monsieur le Maire, son adjoint à l'urbanisme et les secrétaires de mairie, afin de commenter le dossier d'enquête. Le cabinet d'urbanisme Conseil Développement Habitat urbanisme CDHU n'était pas représenté.

Il a été fixé les modalités d'organisation et de publicité de l'enquête publique.

Préalablement à cette entrevue, le commissaire enquêteur titulaire a pu visiter la commune de Voulx et notamment les secteurs faisant l'objet d'OAP.

### 4.1.3. Avis de l'autorité environnementale

La commune de Voulx a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe d'Ile-de-France pour rendre son avis sur le projet de son plan local d'urbanisme le 28 mai 2024. Celui-ci est soumis, à l'occasion de son élaboration, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. Au vu de l'ensemble des informations fournies, la MRAE a délibéré qu'il était nécessaire de réaliser une évaluation environnementale le 21 août 2024.

Dans son avis, l'Autorité environnementale a émis douze recommandations. Elle recommande notamment à la commune de compléter l'évaluation environnementale avec la présentation des solutions de substitution raisonnables, un résumé non technique plus complet. Elle recommande également de justifier l'ambition du projet de PLU au regard de la baisse du nombre d'habitants, de prévoir par voie de conséquence une réduction sensible de la consommation d'espaces au regard du projet présenté et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs inclus dans les OAP à l'expression de besoins effectivement constatés en lien avec une reprise de la croissance démographique et à une mobilisation satisfaisante des logements vacants.

### 4.1.4. Avis des autres personnes publiques associées

Le 21 juin 2024, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité indiquait ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet de PLU.

Le 27 juin 2024, la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France émettait plusieurs observations. Au niveau du règlement en zone UA et UB, plusieurs recommandations portent sur les façades, les toitures, les clôtures et l'intégration des dispositifs de production d'énergie. Concernant l'OAP rue des princes en zone 1AU, des recommandations sur la hauteur des bâtiments, les façades, les toitures et les clôtures furent émises. L'Architecte des Bâtiments de France préconise de repérer et de protéger le château de Bois-Millet, les maisons de maître, les maisons de bourg, les anciens corps de ferme, les granges, le lavoir des Vannes, l'abreuvoir, le gué et la passerelle chemin du gué à Bois-Millet.

Le 04 juillet 2024, la Chambre d'agriculture émettait un avis favorable, avec la demande que soit intégré dans le dossier un schéma des circulations des engins agricoles.

Le 05 juillet 2024, les membres de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont rendu un avis favorable assorti sous réserves expresses suivantes :

- Supprimer la zone 1AU "nord" couverte par l'OAP n°3 ;
- Faire apparaître la protection des cours d'eau et mare dans le règlement graphique, ainsi que les zones humides avérées qui seront à protéger par un secteur Azh et Nzh ;

- Insérer la référence au SRCE, Voulx étant concernée par deux corridors écologiques ;
- Revoir le règlement du STECAL NI en retirant l'autorisation "aux autres équipements recevant du public", revoir celui du STECAL Nj en retirant la sous-destination d'entrepôt et n'autoriser que les abris de jardins.

Le 15 juillet 2024, le Centre National de la Propriété Forestière émet un avis favorable sous réserves expresses que soit inscrite de manière exhaustive la réglementation relative au classement en EBC dans le règlement écrit et que les chemins publics et routes favoriseront la sortie des bois exploités ainsi que la défense des forêts contre l'incendie.

Le 23 juillet 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable. Elle recommande néanmoins de prévoir un plafond de surface de 500m<sup>2</sup> au sein des règlements UX et 1AUX et de créer un sous-zonage dans la zone UX située au bout du chemin de la Forêt dans lequel les commerces de détail et l'artisanat seraient interdits.

Le 26 juillet 2024, la Direction départementale des territoires émettait un avis favorable sous réserves express d'assurer une complète compatibilité :

- Au SDRIF en termes de consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers et de préciser le projet communal en termes de développement démographique et économique afin de justifier de la consommation de ces espaces ;
- Au SDAGE par la préservation des zones humides et des cours d'eau en les reportant sur les plans de zonage et en précisant le règlement.

Il est également demandé de compléter la liste des SUP, de mieux prendre en compte le SRCE, de compléter le rapport de présentation, le PADD et les OAP afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier, de prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transport terrestre bruyantes, de mieux préserver les éléments du patrimoine bâti et paysager, de mettre à jour les documents graphiques et de préciser certaines dispositions réglementaires, et enfin de prendre en compte les plan Vélo 77, le SDIRVE et le SDC de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau.

Le 30 août 2024, le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte différentes observations techniques, notamment :

- L'intégration d'une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques de la trame verte et bleue ;
- Sur l'OAP n°3 "Route de Montmachoux" : les travaux de sécurisation du carrefour d'accès seront à la charge de l'aménageur qui devra prévoir également un nombre suffisant de stationnement ;
- Sur l'OAP n°4 "Zone artisanale" : l'implantation du point d'accès à l'OAP depuis la RD92 devra être aménagé comme un véritable carrefour, le stationnement pour les véhicules légers et les poids-lourds devra se faire au sein du périmètre de l'OAP ;
- L'adaptation de la représentation graphique des routes départementales à leur importance ;
- La modification du PLU afin d'intégrer les sept plans d'alignement notamment en les faisant figurer sur le règlement graphique.

Aucun mémoire en réponse n'avait été expédié aux personnes publiques associées au moment de la clôture de l'enquête publique.

## 14.Modalités de l'enquête publique

Par délibération en date du 18 juin 2015, le conseil municipal prescrivait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voulx. Le 15 avril 2014 étaient délibéré le bilan de la concertation et le projet du PLU arrêté.

Monsieur le Maire de Voulx a publié le 30 septembre 2024 l'arrêté municipal N°2079/2024 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voulx. Cet arrêté définissait les modalités de cette enquête.

### 4.1.5. Dates de l'enquête publique

En son article premier, l'arrêté municipal N°080/2024 du 30 septembre 2024 précisait que la durée de l'enquête fut fixée du mercredi 23 octobre 2024 au mardi 26 novembre 2024 soit 30 jours consécutifs.

### 4.1.6. Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête

En conformité avec l'article trois de l'arrêté mentionné ci-dessus, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- En format papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Voulx, siège de l'enquête ;
- Sur le site internet de la mairie de Moisenay à l'adresse suivante : <https://voulx.fr/fr>.

### 4.1.7. Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :

- En mairie de Voulx, sur le registre unique d'enquête en version « papier », côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [population@voulx.fr](mailto:population@voulx.fr).
- Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur par voie postale, au siège de l'enquête, sis Mairie de Voulx, 7/9

Grande rue – 77940 Voulx. Elles ont été annexées au registre « papier » et tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

Les observations et propositions du public étaient communicables pendant toute la durée de l'enquête, aux frais de la personne qui en formulait la demande.

#### 4.1.8. Permanences du commissaire enquêteur

L'article quatre de l'arrêté municipal indiquait le calendrier des permanences qui ont été assurées par le commissaire enquêteur en mairie de Voulx :

- Le mercredi 23 octobre 2024 de 09h00 à 12h00 ;
- Le samedi 16 novembre 2024 de 09h00 à 12h00 ;
- Le mardi 26 novembre 2024 de 09h00 à 12h00.

#### 4.1.9. Publicité de l'enquête

L'article six indiquait que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, un avis portant les modalités d'organisation de l'enquête publique à la connaissance du public serait publié par la commune de Voulx, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne. Cet avis serait rappelé dans les mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête publique, soit entre les mercredi 23 octobre et jeudi 31 octobre 2024. Les premiers avis ont été publiés dans les journaux hebdomadaires La République de Seine-et-Marne le 07 octobre 2024 et dans L'éclairer du Gâtinais le 09 octobre 2024.

Le 07 octobre 2024, soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, le même avis a été publié par voie d'affiche sur les points répartis sur la commune de Voulx, et maintenu affiché durant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a pu vérifier son bon affichage sur le panneau d'affichage de la mairie au moment de ses permanences.

Par ailleurs, la mairie de Voulx a communiqué sur l'enquête publique sur son site internet et via sa page Facebook, les panneaux d'affichage lumineux de la commune et l'application Panneau Pocket.

#### 4.1.10. Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête a été collecté par le commissaire enquêteur le 26 novembre 2024, à 12h00. L'analyse des registres permet d'établir le bilan suivant :

- Le commissaire-enquêteur a reçu vingt-six personnes au cours de ses trois permanences ;
- Six courriers ou dépositions manuelles ont été laissées sur le registre papier présent en mairie de Voulx ;
- Cinq observations ont été reçues sur le courriel dédié.

- Quatre courriers postaux ont été reçus.

**Quinze observations ont donc été émises par le public pendant l'enquête publique.**

#### 4.1.11. Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire le 11 décembre 2024 en présence de Madame DUPART du cabinet CDHU, pour lui communiquer les observations formulées sur les registres et consignées avec des commentaires du commissaire enquêteur dans un procès-verbal de synthèse (annexé au présent rapport). Une copie leur a été envoyée par courriel le 12 décembre 2024.

Lors de cet entretien, il a été précisé qu'ils disposaient d'un délai de 15 jours pour fournir d'éventuelles réponses aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

#### 4.1.12. Réponses du maître d'ouvrage

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse détaillé dans le paragraphe précédent, la mairie de Voulx a transmis par courriel en date 06 février 2024 un document synthétique faisant état de ses différentes réponses au regard de chacune des observations retenues par le commissaire enquêteur (annexé au présent rapport).

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Sont récapitulées ci-après l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voulx.

Ce procès-verbal comporte des questions soulevées par le public ainsi que par le commissaire enquêteur auxquelles la commune de Voulx apporte certains éléments de réponse. Le commissaire enquêteur finalisera par un commentaire.

### 15. Analyse comptable des observations du public

Bien que l'ensemble des mesures de publicité aient été suivies, l'enquête publique a suscité une mobilisation mesurée :

- Le commissaire-enquêteur a reçu vingt-six personnes lors de ses trois permanences ;
- Six courriers ou dépositions manuscrites ont été déposés sur le registre papier ;
- Cinq observations ont été reçues sur le courriel dédié ;
- Quatre courriers postaux ont été reçus.

Une demande supplémentaire a été reçue par courriel le 12 décembre et ne peut donc être prise en compte l'enquête publique étant close. Monsieur le Maire a traité directement cette demande avec l'intéressé.

26 personnes ont donc été reçues et 15 observations émises par le public lors de cette enquête publique. Le détail de la fréquentation et des dépôts des observations au cours des trois permanences publiques est décrit dans le procès-verbal d'observation annexé à ce rapport.

#### 1ère permanence du mercredi 23 octobre 2024

- Visite de Monsieur GOUVEIA accompagné de Monsieur BARDIN pour des renseignements sur la rue Pasteur ;
- Questions relatives à la zone artisanale ;
- Visite de Monsieur et Madame DORANGE, accompagnés de leur géomètre-expert, relative à l'OAP n°3 et au lotissement dit « le Paradis » ;
- Visite de Monsieur QUERBES, accompagné de son géomètre-expert, relative à la rue Henri Durocher.

## 2ème permanence du samedi 16 novembre 2024

- Courrier électronique du 30 octobre de Monsieur BARDIN représentant Monsieur GOUVEIA ;
- Courrier postal en AR envoyé le 12 novembre de Monsieur TEXIER ;
- Visite de Monsieur et madame RENE, accompagnés de leur agent immobilier, relative à la rue des percherons, dépôt d'une observation ;
- Visite du propriétaire de bâtiments et de terrains rue Guynemer et rue Chasles pour des renseignements sur ces deux rues ;
- Visite des Mesdames GUEUGNOT, relative au secteur rue grande ;
- Visite de Monsieur TEXIER relative au secteur de la rue pasteur ;
- Visite de Madame DUPANT relative à l'OAP n°3 ;
- Visite d'une propriétaire d'un pavillon rue de la mare pour des renseignements sur l'OAP n°4.

## 3ème permanence du mardi 26 novembre 2023

- Courrier électronique du 17 novembre, courrier postal en AR du 23 novembre annulé par le dépôt d'une observation le 25 novembre, courrier électronique du 25 novembre de Mesdames GUEUGNOT ;
- Courriers électroniques du 20 novembre de Madame DUPANT ;
- Courrier postal de Monsieur TEXIER du 20 novembre 2024 ;
- Visite de Monsieur LELIEVRE relative à l'OAP n°3, dépôt d'une observation ;
- Visite de Monsieur et Madame DORANGE relative à l'OAP n°3 et au lotissement dit « le Paradis », dépôt d'une observation ;
- Dépôt d'une observation de Madame FLOHIC, portée par Madame BROCHOT ;
- Visite de Mesdames BROCHOT et SUSTENDAL, de l'association Environnement Bocage Gâtinais pour des observations portant sur l'ensemble du PLU, dépôt d'une observation ;
- Visite de Monsieur DETROYAT relative à la rue de la Mare, dépôt d'une observation ;
- Visite de Monsieur CASONI pour des renseignements sur la rue Richebourg ;
- Courrier postal des conjoints QUERBES relatif à des terrains rue Henri Durocher.

### 16.Observations du public

En réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies par le commissaire enquêteur, la commune a fourni un tableau synthétique qui sera annexé à ce présent rapport.

Afin de faciliter sa lecture et sa compréhension, les réponses de la commune ont été ajoutées sous les observations du public détaillées ci-après. Le commissaire enquêteur a ensuite émis un avis sur chacune d'entre elle.



## 6. OBSERVATIONS GENERALES

Les demandes d'information des voulxois qui se sont déplacés portaient majoritairement sur le classement et le devenir d'un point de vue urbanistique de leurs parcelles, ainsi que sur les incidences que pouvaient entraînées la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation et des emplacements réservés.

Parmi eux, nombreux étaient ceux qui avaient pu participer à la phase de concertation préalable ou aux réunions de quartier.

Le commissaire enquêteur a pu rappeler au public qu'il a rencontré les articulations entre les différents textes encadrant ce projet du plan local d'urbanisme.

De manière récurrente, le public s'interrogeait sur la suite de la procédure de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Plusieurs ont évoqué la lenteur de cette procédure débutée il y a des années, mais tous ont loué son dénouement proche.

Le commissaire-enquêteur considère que la participation modérée du public à celle-ci peut être traduit comme un avis favorable de la population à ce projet.

*Réponse de la commune : Suite aux échanges verbaux formulés dans le cadre de l'enquête et rapportés par le commissaire-enquêteur, la commune a indiqué dans son mémoire en réponse vouloir modifier la profondeur de la bande de constructibilité en zone UB initialement fixée à 35 mètres pour la porter à 45 mètres, ceci afin de mieux encadrer l'aménagement du territoire et de respecter les contraintes d'urbanisme locales.*

*Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire-enquêteur prend acte de ce changement.*

### Observations de de Monsieur BARDIN, représentant de Monsieur GOUVEIA

Monsieur GOUVEIA, accompagné de Monsieur BARDIN, souhaiterait que les parcelles cadastrées ZC 23 et UB220 lui appartenant soient classées en zone UB. Le projet de PLU les classent en zone Ux.

Monsieur GOUVEIA précise qu'il a un projet de construction d'habitation, cette demande aurait été transmise au Maire. Il indique également qu'aucun bâtiment n'aurait été construit dans cette zone d'activité depuis 30 ans.



Réponse de la commune : La municipalité souhaite que les parcelles ZC23 et UB220 restent en zone Ux. Le règlement écrit du futur PLU ne permet pas à ce jour en zone UX la construction de logement. Classée uniquement les deux parcelles ZC 23 et UB 220 en zone UB ne serait pas cohérent. A l'inverse, le règlement écrit autorisera sous condition la destination «logement».

*Appréciation du commissaire enquêteur : Le maintien des parcelles ZC23 en zone Ux et UB220 en zone NJ semble cohérent au regard de leur emplacement.*

#### Observations de M. Jean-Bernard TEXIER

Monsieur TEXIER est propriétaire de trois parcelles référencées ZC 413, 414 et 415 acquises en 1973. Il indique que le terrain initial de 42.700 m<sup>2</sup> était constructible. Il fut par le passé exproprié par le Département afin de créer la déviation ouest de Voulx.

Dans le projet du PLU, la parcelle 415 à l'ouest de cette déviation est classée en espace boisé classé, ce que Monsieur TEXIER dit comprendre.

Par contre, il conteste le classement en zone N et en espace boisé classé de la parcelle cadastrée ZC 413. Il indique qu'elle est seulement séparée d'une propriété bâtie par un chemin agricole, qu'elle est bordée par deux voies de circulation et qu'elle a directement accès aux viabilités.

Aussi, Monsieur TEXIER souhaite que la parcelle ZC 413 puisse être constructible.



Réponse de la commune : La parcelle ZC 413 est identifiée en zone naturelle N, de plus un espace boisé classé est matérialisé dessus. Cette parcelle correspond à un espace naturel. Cette parcelle ne pourra être considérée comme constructible aux vues des caractéristiques du terrain. La commune y envisage la mise en place d'une aire de camping-car et/ou de covoiturage.

*Appréciation du commissaire enquêteur : Du fait de son implantation et du souhait de faire évoluer cette parcelle en zone de stationnement, le commissaire enquêteur préconise de ne pas donner une suite favorable à cette demande de modification.*

### Observations de Monsieur et Madame RENE

Monsieur et Madame RENE sont propriétaires d'un pavillon situé au 19 rue des Percherons et des parcelles ZD 98, 99 et 257.

Ils contestent le classement en zone N d'une partie des parcelles ZD 98 et 99. Ils évoquent notamment la présence de maisons voisines très en retrait de la rue des Percherons et considèrent qu'il y a une rupture d'égalité.

Monsieur et Madame RENE souhaitent donc que la partie ouest des parcelles ZD 98 et ZD 99 non protégée comme espace boisé classé soit remise en zone UB sur le règlement graphique.



Réponse de la commune : Les parcelles ZD 98 et 99 sont actuellement classées en zone naturelle avec une partie classée en espace boisé classé. Le haut des parcelles ZD98 et 99 seront classées en zone UB sur une profondeur de 60 mètres à partir de la voie publique. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

*Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note que le règlement graphique sera modifié afin de classer une partie des parcelles ZD 98 et 99 en zone UB.*

#### Observations de Mesdames GUEUGNOT

Lors de leur échange avec le commissaire-enquêteur, Mesdames GUEUGNOT se sont particulièrement intéressées au périmètre UA et particulièrement autour de la rue grande.

Elles s'interrogent sur la notion de « mur à protéger » et posent quatre questions. Le « mur à protéger » situé dans la zone UA, section AH, le long du terrain de pétanque correspond pour partie au mur extérieur d'un bâtiment ainsi que, dans son prolongement, au mur d'un jardin.

1. Quels sont les critères de protection retenus pour la classification en « mur protégé » ? Quelles sont les raisons justifiant ce souhait de classer ce mur comme protégé ? Quels sont les critères justifiant le caractère patrimonial de ce mur ?

Dans leurs observations du 25 novembre, elles précisent que cette mesure de protection est fondée sur l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sans être assortie de prescriptions particulières. L'objectif poursuivi serait manifestement de préserver le caractère ancien du bourg.

2. Quelles sont les conséquences concrètes d'un tel classement sur nos droits en tant que propriétaires ?

3. Le projet prévoit : « Une certaine souplesse est cependant autorisée dans l'objectif de ne pas geler complètement l'urbanisation derrière ces murs ». Que convient-il d'entendre par cela ? Que sera-t-il permis de faire ? Que sera-t-il interdit de faire ? Ce mur étant l'un des murs porteurs du bâti visible sur la photo ci-dessous, quelles sont les conséquences concrètes pour ce bâti (autorisations, interdictions, ...) ?

4. La maison située au 71 rue Grande est-elle concernée dans son entièreté, en partie, ou pas du tout ? Si elle est concernée, quelles en sont les conséquences ?

Mesdames GUEUGNOT sont propriétaires des parcelles cadastrées AH 235 et 236 dont les murs sont « à protéger ». Elles contestent le parti-pris de la mairie qui est selon elles le fruit d'une erreur manifeste d'appréciation de nature à entraîner l'annulation de ce classement.

Elles évoquent qu'une grande partie de ces murs seraient postérieurs à 1919 ou auraient nécessité d'être reconstruits, et sont majoritairement recouverts d'enduits. Elles considèrent donc que cela ne correspond pas à la définition donnée du bourg ancien comme les constructions réalisées avant 1919 dans le rapport de présentation.

Mesdames GUEUGNOT indiquent également que leur propriété est la seule de Voulx pour laquelle le projet du PLU prévoit la classification de ses murs d'habitation en murs à protéger, ce qui à leurs yeux représente une rupture d'égalité devant la loi. En outre, elles argumentent sur le fait que la mesure de protection ne devrait porter que sur les murs d'enceinte comme indiquerait l'objectif de cette mesure de protection dans le rapport de présentation ; d'où une erreur manifeste d'appréciation à leurs yeux.

Mesdames GUEUGNOT demandent par conséquent de retirer du règlement graphique du projet du PLU les murs d'habitation et de façades de leur propriété en tant qu'ouvrages identifiés comme étant protégés.



Réponse de la commune : Le PLU de la commune prévoit une prescription linéaire « mur à protéger » au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

À l'intérieur du rapport de présentation, figure dans la partie justification les explications des choix des différentes zones mais également des prescriptions, dont la prescription

linéaire qui vise à protéger les murs pour leurs caractéristiques architecturales [murs en pierre) au titre du L.151-19 du CU.

La protection de ce mur soumet à condition la réalisation d'intervention. La souplesse apportée est par exemple la possibilité d'y faire un percement afin de réaliser une opération de densification sur la parcelle.

La maison située au 71 Grande Rue n'est pas protégé, seule la façade sur rue de la maison est protégée. Cette prescription vise à préserver le côté architectural de la façade, seule la façade ne pourra être détruite.

Cette protection vise à protéger les façades et murs de cette propriété côté Grande Rue, enlever cette protection pourrait aboutir à la perte des héritages du passé.

La commune souhaite ainsi conserver le classement "mur à protéger" afin de conserver son caractère patrimonial et insiste sur l'obligation de respecter les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

*Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse de la Commune est complète et satisfaisante.*

#### Observations de Madame DUPANT

Madame DUPANT s'est interrogée sur l'OAP n°3 portant principalement sur une parcelle de pré lui appartenant. Elle affirme son opposition à ce projet.

Elle met en avant notamment une baisse de la démographie de la commune, un taux de logements vacants élevés qui ne demanderait donc pas à imperméabiliser les sols pour construire de nouvelles habitations. Elle craint une difficulté d'absorption des eaux de ruissellement entraînant une inondation rue de Montmachoux.

Madame DUPANT évoque aussi la difficulté future pour la ferme du Limosin de s'étendre avec l'arrivée de ces nouvelles habitations, sans compter les nuisances inhérentes aux activités agricoles. Elle craint également le stationnement anarchique chemin des ruelles et les difficultés de circulation avec les engins agricoles.

Elle fait part également d'un dimensionnement d'eau potable qu'elle juge trop faible. Enfin, il lui paraît incohérent de laisser une zone agricole au sud de l'OAP n°3 qui deviendrait inaccessible pour son usage.

Par ailleurs, Madame DUPANT s'interroge sur l'opportunité d'agrandir la zone d'activités alors que Voulx se situe à une dizaine de kilomètres de l'Yonne où les conditions d'installation sont économiquement plus attractives.

**Réponse de la commune : La commune compte ne plus inscrire le projet d'OAP n°3 dans le dossier final qui sera mis à approbation du conseil municipal, notamment à cause des**

risques de ruissellement. Les Personnes Publiques Associées sont défavorables à la création de cette OAP. Cette OAP sera retirée des potentielles à construire en dehors des espaces urbanisés.

*Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de supprimer l'OAP n°3 du projet final.*

#### Observations de Monsieur et Madame LELIEVRE

Monsieur LELIEVRE est propriétaire de la ferme située au 3 chemin des ruelles. Il s'interroge sur les conséquences de l'imperméabilisation de terres actuellement agricoles dans le cadre de l'OAP n°3, notamment en matière de gestion des eaux de ruissellement.

Il porte à connaissance qu'il existe un coulant naturel des eaux pluviales en provenance de la route de Montmachoux. Pour gérer ces eaux, il a construit un puisard de 200 m<sup>3</sup> reliés à deux collecteurs afin de limiter les écoulements d'eaux sur le chemin des ruelles en cas de gros orages.

Urbaniser dans le cadre de l'OAP n°3 lui semble donc être un non-sens et Monsieur LELIEVRE s'élève contre ce projet.

**Réponse de la commune : Réponse identique aux observations de Madame DUPANT, ci-dessus, qui portent sur le même sujet.**

*Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de supprimer l'OAP n°3 du projet final.*

#### Observations de Monsieur et Madame DORANGE

Monsieur et Madame DORANGE sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZB 414 située au nord de la place Jérôme NOLLET.

Ils font part que le lotissement dit « le Paradis » est récent, correspondait à une première tranche et que le dimensionnement de la voirie et des réseaux avait été prévu en conséquence. La seconde tranche était programmée sur leur parcelle ZB 414.

Aussi, ils s'étonnent et contestent le classement de la parcelle ZB 414 en zone agricole A afin de pouvoir réaliser la seconde tranche du lotissement.

Monsieur et Madame DORANGE évoquent une consommation sobre peu consommatrice d'espaces de voirie du fait que la connexion se ferait par la place Jérôme NOLLET. Le terrain ZB 414 est plat, sans risque lié aux eaux de ruissellement. Ils indiquent que cette parcelle est exemptes d'activités agricoles sur ses franges est et sud. Ils proposent en outre la création d'une liaison douce à leur frais pour relier le chemin rural dit « chemin de Moret ».

Monsieur et Madame DORANGE ont conscience des obligations légales liées à l'application anticipée des directives du futur ZAN. Aussi, ils demandent que puissent être classés en zone UB 50% de la parcelle ZB 414 dans le cadre du PLU.



#### Réponse de la commune :

La parcelle ZB 414 est aujourd'hui considérée en zone agricole (A) au sein du PLU.

Considérer cette parcelle en zone urbaine impliquerait une consommation d'espace supplémentaire.

Les usagers souhaitent créer une liaison douce sur une partie de la parcelle permettant de relier le chemin « de Moret » à la place Jérôme NOLLET.

Suite à l'abandon du projet d'OAP n°3 sur le site de "La Ferme", la commune envisage de compenser en autorisant la construction de 6 à 7 lots sur la parcelle ZB 414, terrain "Le Nouveau Paradis". L'accès des usagers devra se faire exclusivement par la route desservant le lotissement "le Paradis" existant.

*Appréciation du commissaire enquêteur : Dans le cas où la commune souhaiterait ouvrir à urbanisation une partie de la parcelle ZB 414, le commissaire-enquêteur confirme qu'une telle décision entraînera une consommation qui n'avait pas été calculée initialement.*

#### Observations de Madame FLOHIC

Madame FLOHIC évoque un manque de cohérence et d'ambition du projet de PLU de Voullx. Elle évoque un manque de vision globale autour de l'identité du village, de ses points singuliers, de ces zones naturelles à préserver.

Elle liste un certain nombre de questionnements d'ordre général, urbanistique et environnementaux.

Madame FLOHIC met en exergue des incohérences entre les différents documents et notamment des règlements graphiques qui ne sont pas identiques : numérotation des

emplacements réservés inversée, chemins de randonnées tronqués problèmes de repérage des éléments remarquables.

Réponse de la commune : Des prescriptions viennent identifiées et protégées ponctuellement les éléments de petit patrimoine bâti au titre du L.151-19 du CU. Des règles spécifiques sont édictées afin que la commune puisse suivre les intentions des riverains sur ces éléments de patrimoine.

Le règlement écrit mentionne à l'intérieur des zones UA – UB les différentes règles concernant les éléments de petit patrimoine bâti à protéger.

Le règlement édicte un certain nombre de règles en ce qui concerne les obligations « en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs » dont notamment le maintien des sujets existants ou remplacement par le même nombre de sujet.

L'identification des chemins sur le plan permet de les faire connaître et donc de les protéger. Leur identification au PLU permettra de les faire inscrire au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

Concernant les mesures environnementales, il est souhaité inciter et non pas rendre obligatoire de telles mesures (infiltration à la parcelle, plantation, panneaux solaires ...) afin que chacun puisse y aller à son rythme. Néanmoins, des compléments seront réalisés sur la question des végétaux, via l'ajout d'une OAP Trame Verte et Bleue qui permettra de décliner la prise en compte du grand paysage, à la parcelle individuelle.

*Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse de la Commune est complète et satisfaisante.*

#### Observations de Mesdames BROCHOT et SUSTENDAL, association Environnement Bocage Gâtinais

Madame BROCHOT, accompagnée de Madame SUSTENDAL, est critique sur la qualité du dossier du PLU de Voulx et évoque un projet indigent et inadapté.

En matière de communication, elle indique qu'elle n'est pas facilitée et qu'il y a un manque de cohérence. Le dossier d'enquête publique serait notamment incomplet sur le site internet de la mairie et difficilement trouvable. Concernant les observations du public, elle regrette l'absence d'un registre dématérialisé. Elle indique que le 15 novembre il était impossible de consulter les dates de présence du commissaire-enquêteur.

Madame BROCHOT regrette le délai jugé trop important entre le PADD et le projet du PLU (9 ans), ce qui l'empêche d'avoir été actualisé avec les dernières modifications législatives.

Sur le contenu du projet, Madame BROCHOT a effectué un relevé minutieux de points et d'incohérences dans les documents mis à enquête publique. Elle les a classés selon les items suivants : bonne foi mise en doute, éléments caducs du diagnostic en 2024 liés à la rédaction de 2015, compréhension et logique du texte, remarques sur les rapports de présentation, PADD et règlements, stationnement et circulation, camions, paysage naturel

et urbain, enjeux environnementaux, activités et habitat, PADD, règlement écrit, règlement graphique.

Bien que ceux-ci ne soient pas intégralement repris dans ce procès-verbal de synthèse des observations, ils méritent une réponse du maître d'ouvrage.

Le document synthétique servant de mémoire en réponse a été structuré en fonction des documents soumis à l'enquête publique. Les éléments de réponses du cabinet CDHU aux observations de l'association Environnement Bocage Gâtinais y sont regroupés. Seules celles accompagnées d'une réponse de la commune de Voulx sont listées ci-dessous :

Justifications du rapport de présentation :

P°112 « les boisements protégés du parc public du grand lavoir ont été détruits en dépit du périmètre de classement de la vallée et de différentes protections du POS [ ... ] Cela se traduit par un déclassement des boisements de la zone. Doit-on en déduire que la zone ne sera pas reboisée ? Que si elle l'est, elle ne sera pas protégée ? On déplore un manque réel de conviction et d'intérêt en dépit des mots employés et des intentions d'affichage, des phrases creuses qui n'engagent à rien : « Ainsi, les zones naturelles et agricoles ont été préservées au maximum ».

Réponse de la commune : Les justifications présentent à l'intérieur du rapport de présentation défendent et mettent en avant le fait que la commune attache un intérêt à préserver es espaces naturels, agricoles et forestiers au travers de l'axe H du PADD « Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation/ remise en état des continuités écologiques ». Une prescription surfacique identifie les espaces boisés à protégés au titre du L.113-1 du CU. Pour renforcer la protection des boisements proches de l'Orvanne, des lisières boisées ont été matérialisées imposant un recul de 100 m pour toutes nouvelles constructions par rapport aux bois et forêts. Des prescriptions plus spécifiques au centre-bourg ont également été matérialisées sur le règlement graphique et sont mentionnées dans le rapport de présentation tels que : "les parc jardins et vergers à protéger" au titre du L. 15 I-19 du CU. La commune souhaite classer les parcelles évoquées par l'association en zone naturelle.

Règlement graphique :

Carte générale : pourquoi certains terrains classés en N le long de l'Orvanne sont-ils sortis de la zone boisée protégée ? « A un moment où la végétalisation devient primordiale pour réduire les ilots de chaleur dans les environnements bâtis, pour ralentir les flux de la rivière par la consommation en eau des arbres, il faut au contraire planter là où c'est possible et au minimum ne pas déclasser des terrains. »

La zone naturelle N à l'ouest du village, de part et d'autre de la rivière, voit de nombreuses parcelles déclassées par rapport au POS, un mitage dont on ne voit pas la logique. La zone naturelle à l'est est complètement déclassée (bois protégé) de la place de l'église en passant par la ruelle des Lavandières jusqu'au milieu des jardins familiaux, de part et d'autre de la

rivière. Certains ne sont même plus en N (mais en zone urbaine). Garder la protection inciterait à changer de pratique en matière de gestion forestière. En supprimant la protection, les pratiques brutales et destructrices continueront d'autant plus facilement. A cet égard, comme à bien d'autres, ce PLU est une régression.

A quoi correspondent les zones naturelles de loisirs de part et d'autre de la rue des Foulons ? Les terrains ne sont plus boisés protégés. La station d'épuration en zone naturelle de loisirs?

Réponse de la commune : Une cohérence sur la définition des espaces boisés classés sera apportée au niveau du règlement graphique.

La zone NL correspond à la venue d'équipements publics d'intérêt collectif proche du complexe sportif existant. Ces informations sont expliquées dans le rapport de présentation au niveau des justifications des différentes zones du PLU. Le but de la Commune n'est pas de procéder au déclassement des terrains, mais de les maintenir en Zone Naturelle dans la mesure du possible. Il sera demandé aux propriétaires de préserver la végétalisation de ces terrains.

La station d'épuration n'est pas identifiée en zone NL de loisirs mais bien en zone naturelle. Les parcelles de part et d'autre de la rue des Foulons ne sont pas classées en ZN Loisirs mais en ZN.

Règlement écrit:

Il n'y a aucune mention du trafic de camions [ ... ] alors que c'est un point noir identifié [ ... ]. Comment peut-on prévoir les futures orientations d'aménagement du territoire sans remédier aux dangers et aux nuisances d'un trafic routier? Il serait intéressant d'avoir un plan B.

Réponse de la commune : Les axes identifiés comme générant des nuisances induisent des normes spécifiques sur les constructions réalisées à proximité. Elles relèvent du code de la construction et de l'habitation. Une déviation est programmée courant 2027/2028.

Autres :

En matière de communication, elle indique qu'elle n'est pas facilitée et qu'il y a un manque de cohérence. Le dossier d'enquête publique serait notamment incomplet sur le site internet de la mairie et difficilement trouvable. Concernant les observations du public, elle regrette l'absence d'un registre dématérialisé. Elle indique que le 15 novembre il était impossible de consulter les dates de présence du commissaire-enquêteur. Il est regrettable d'avoir perdu 9 ans pour aboutir à un projet de PLU dépassé. Les orientations du PADD sont la base du PLU et ne peuvent être remises en cause par une autre procédure de révision du PLU. Cela veut dire que si Voulx avait voté son PLU dans des délais normaux après le PADD, ce PLU pourrait être bientôt révisable pour s'adapter aux modifications territoriales et légales. Une actualisation du projet est donc obligatoire pour intégrer ces évolutions. A été effectué un relevé minutieux de points et d'incohérences dans les documents mis à enquête publique. Elle les a classés selon les items suivants : bonne foi mise en doute, éléments caducs du diagnostic en 2024 liés à la rédaction de 2015, compréhension et logique du texte, remarques sur le rapport de présentation, PADD et règlements, stationnement et circulation, camions, paysage naturel et urbain, enjeux environnementaux, activités et habitat, PADD, règlement écrit, règlement graphique.

Réponse de la commune : Sur l'affiche d'enquête publique, les dates et heure de présence du commissaire enquêteur était indiquées, ainsi que sur l'arrêté affiché en mairie pendant un mois et via les publications dans la presse. LA commune rappelle la présence du commissaire enquêteur durant trois permanences et la mise à disposition d'un registre en mairie durant toute la durée de l'enquête.

Le mémoire en réponse à la population a repris l'ensemble des remarques effectuées par cet usager. Elles ont été classées par document (rapport de présentation, PADD, règlement et OAP).

*Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur regrette que l'ensemble des observations portées par l'association Environnement Bocage Gatinais n'ait pas fait l'objet d'une réponse de la commune. Il confirme que les mesures de publicité ont bien été suivies et qu'il a pu rencontrer les représentantes de l'association durant l'une de ses permanences.*

#### Observations de Monsieur DETROYAT

- Monsieur DETROYAT conteste le classement des parcelles ZC 254 et 255 situées à l'extrémité de la rue de la mare en zone naturelle N dans le projet du PLU. Il évoque un préjudice financier d'environ 80% de la valeur des terrains si ce classement devait être validé.
  - Il évoque un courrier émanant du Maire indiquant qu'un projet communal serait à l'origine de ce classement.
  - Monsieur DETROYAT souhaite donc que les parcelles ZC 254 et 255 soit classées en zone à urbaniser.



Réponse de la commune : Les parcelles ZC 254 et 255 sont aujourd'hui classées en zone naturelle, considérer ces parcelles en zone urbaine aura pour conséquence d'augmenter la consommation d'espace du projet de PLU. En perspective de la création d'un chemin de randonnée. La commune souhaite garder une cohérence en Zone Naturelle.

*Appréciation du commissaire enquêteur : Compte-tenu de la volonté de créer un chemin de randonnée, le commissaire enquêteur préconise de ne pas donner une suite favorable à cette demande de modifications.*

## Observations des consorts QUERBES

Les consorts QUERBES sont propriétaires des parcelles cadastrées ZE 104 à 111 formant une seule unité foncière non bâtie le long de la rue Henri Durocher. Elles sont issues de la division de la parcelle Z 002 que projet de PLU mis à l'enquête publique classe en zone agricole A.

Ils indiquent qu'une demande de permis d'aménager a été déposée en juillet 2021 pour la création de quatre terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 1000 m<sup>2</sup>. La mairie de Voulx a opposé un sursis à statuer au motif que le projet de division compromettrait l'exécution du plan local d'urbanisme en cours d'élaboration. Pourtant deux permis de construire ont été accordés durant la même période juste de l'autre côté de la rue Durocher, ce qui leur semble correspondre à une rupture d'égalité.

Les consorts QUERBES s'oppose au classement de leurs terrains en zone agricole et indiquent qu'ils sont desservis par l'ensemble des réseaux, qu'ils sont à considérer comme une « dent creuse » d'un point de vue urbanistique du fait de la présence de maisons à l'est comme à l'ouest, et que compte-tenu de leur topologie leur exploitation agricole serait pratiquement impossible.

Les consorts QUERBES estiment que le classement des parcelles ZE 104 à 111 en zone agricole A est une erreur manifeste d'appréciation et demande leur classement en zone U.



**Réponse de la commune :** La parcelle ZE 2 qui correspond au regroupement des parcelles ZE 104 à 111 est classée en zone A dans le projet du PLU soumis à l'enquête publique. Suite à la demande des propriétaires, la commune accepte que la parcelle ZE 2 puisse basculer en zone urbaine.

*Appréciation du commissaire enquêteur : Compte-tenu de sa position et de la présence d'habitations en entrée de village du même côté de la rue, le commissaire enquêteur estime que les terrains ZE 104 à 107 peuvent être classés en zone constructible. Il s'agit par contre d'une nouvelle consommation d'espace agricole, la commune devra la prendre en compte dans ses calculs.*

## 17. Commentaires du commissaire enquêteur

Bien que l'ensemble des mesures de publicité aient été suivies, l'enquête n'a suscité qu'une mobilisation modérée ; quinze observations ayant été émises par le public pendant l'enquête publique.

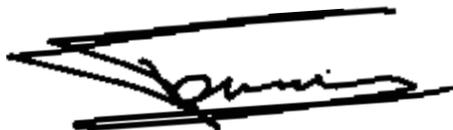
Le commissaire-enquêteur considère que cette participation modérée du public à celle-ci peut être traduite comme un avis favorable de la population à ce projet.

L'enquête publique n'a pas posé de problème particulier, elle s'est déroulée dans un climat serein.

Aussi, le commissaire enquêteur estime avoir suffisamment d'éléments pour rédiger ses conclusions et son avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Vouix.

Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont détaillés dans le document en annexe.

Voisenon, le 16 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabien FOURNIER', is written over a set of three horizontal lines that serve as a signature line.

Fabien FOURNIER

# AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VOULX

## 7. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 18. Fiche signalétique de VOULX

La commune de Voulx est un territoire rural qui s'insère entre le plateau du Gâtinais et la vallée de l'Orvanne. Le territoire est situé dans la partie Sud du département de Seine-et-Marne, en limite du département de l'Yonne, à 13 kilomètres de Montereau-Fault-Yonne et à 78 kilomètres de Paris. La gare de Lyon est rejointe en moins d'une heure par les transports en commun.

Voulx fait partie de l'arrondissement de Provins et appartient au canton de Nemours. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Voulx est membre de la Communauté de Communes du Pays de Montereau composée de 21 communes.

Elle est délimitée au Nord par les communes d'Esmans et Montmachoux ; à l'est par Diant ; au Sud par Chevry-sur-Sereine ; et à l'Ouest par Thoury-Férottes.

La commune se caractérise par une alternance de milieux mêlant plaines agricoles et milieux forestiers. La trame urbaine s'articule autour de trois polarités principales :

- Le bourg ancien encaissé entre végétation et plaine agricole ;
- Le développement pavillonnaire au sud et au nord de la commune, en continuité du bourg ancien ;
- La zone d'activité artisanale Richebourg-Liot.

En 2022, la commune comptait 1 632 habitants, en légère décroissance démographique.

D'une superficie de 12,60 km<sup>2</sup>, le territoire de la commune se répartissait en 2018 en 55,7% de terres arables, 30,7 % de forêts, 10,7% de zones urbanisées et 2,9% de zones agricoles hétérogènes.

L'altitude de la commune varie de 82 mètres à 157 mètres pour le point le plus haut.

Le système hydrographique de la commune, d'une longueur totale de 5,57 km, se compose de la rivière Orvanne, et de ses bras.

.

## 19. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 15 avril 2024 par délibération du Conseil municipal de Voulx.

La commune de Voulx située dans le département de Seine-et-Marne, a prescrit par délibération du 18 juin 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs de l'élaboration sont de :

- Répondre aux nouvelles exigences liées à l'évolution de la législation ;
- Envisager un développement urbain de qualité et durable ;
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain ;
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Ces trois derniers objectifs ont servi de base aux huit orientations qui ont été débattues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Voulx lors du conseil municipal du 20 mars 2017.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour les Voulois de participer aux choix de développement futur et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des prochaines années. L'objet du PLU est avant tout d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune avant de définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

## 20. Procédures antérieures

La commune de Voulx était couverte par un plan d'occupation des sols (POS).

Le territoire communal est couvert par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 26 mars 2017, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le 18 juin 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU de Voulx et définit les modalités de la concertation s'y rapportant.

Le 15 avril 2024, le conseil municipal a prescrit les nouvelles modalités de concertation relatives à l'élaboration du PLU.

## 21. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique est régie

- Par le code de l'urbanisme, articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22,

- Par le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et R.123-33.

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune et arrêté par délibération du conseil municipal.

## 22. Points à retenir du dossier d'enquête

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic détaillé établi au regard du contexte supracommunal, des prévisions démographiques et économiques et de l'état initial du site et de l'environnement.

Il explique et justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le projet prend en compte les 20 orientations générales définies par le PADD qui s'articule autour des thématiques en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transports et déplacements, de réseaux d'énergies et de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs, d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de paysage et enfin de protection des espaces naturels agricoles et forestiers.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été arrêtés sur cinq sites susceptibles d'accueillir des programmes de logement et d'extension de la zone artisanale :

1. Secteur « chemin des princes » : pouvant accueillir 5 logements environ ;
2. Secteur « rue des tilleuls » : pouvant accueillir 8 logements environ ;
3. Secteur « chemin des ruelles – route de Montmachoux » : pouvant accueillir 12 logements environ ;
4. Secteur « route de Saint Ange » : zone d'extension de la zone artisanale divisée en deux parties distinctes.

Deux emplacements réservés ont été identifiés afin de prévoir un aménagement facilitant la circulation des bus scolaires et un futur espace paysager.

Cette élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voulx nécessite une enquête publique.

## 8. CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue d'une enquête publique qui s'est déroulée du 23 octobre au 26 novembre 2024, il apparaît :

Que la publicité par affichage a été réalisée par la mairie de Voulx sur différents lieux répartis sur la commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête et maintenue pendant toute la durée de celle-ci ;

Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département de Seine-et-Marne plus de quinze jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;

Que la mairie de Voulx a communiqué sur son site internet, sa page Facebook, sur l'application PanneauPocket, sur les panneaux lumineux communaux ;

Qu'un dossier papier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Voulx a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;

Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site internet de la commune ;

Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Voulx ;

Que les observations pouvaient être consignées par courrier électronique sur une adresse dédiée ;

Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête au siège de l'enquête à la mairie de Voulx ;

Que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, au cours desquelles il a reçu 26 personnes ;

Que tous les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;

Que le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident susceptible d'avoir perturbé le bon déroulement cette enquête ;

Que quinze observations concernant cette demande ont été recueillies, six dans le registre papier mis en place dans la mairie de Voulx, cinq par courrier électronique et quatre par voie postale.

En fonction des documents dont le commissaire enquêteur a disposé et de l'observation du déroulement de l'enquête, il estime que la procédure régissant la présente enquête publique a été respectée et qu'elle s'est déroulée de manière satisfaisante.

## 9. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 23. Conclusions sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête édité par le cabinet CDHU pour le compte de la commune de Voulx, composé notamment du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durable, du projet de règlements écrit et graphique du PLU, du dossier relatif aux orientations d'aménagement et de programmation, et de ses annexes est complet. Le rapport de présentation expose notamment les dispositions réglementaires, les diagnostics et les objectifs généraux à l'origine de cette élaboration du PLU ; informations nécessaires à la compréhension des orientations proposées.

Les voulois reçus par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences avaient consulté au préalable le dossier d'enquête. Au cours de leur entretien avec celui-ci, ils ont indiqué qu'ils avaient pu trouver les éléments de réponse à leurs interrogations au sein du dossier d'enquête, même si certains éléments avaient dû leur être réexpliqués par le commissaire-enquêteur. Ils ont néanmoins regretté un manque de cohérence entre les différentes pièces du dossier et une difficulté d'accès à ces éléments.

Le commissaire-enquêteur partage cet avis. Il regrette que soit perceptible le fait qu'il s'agit d'un document qui ait été rédigé et repris par plusieurs auteurs.

Aussi, le commissaire enquêteur estime que le dossier d'enquête déposé en mairie de Voulx et consultable de manière dématérialisé était suffisamment complet et a permis au public de s'informer dans de bonnes conditions.

Il considère également que la participation modérée du public à celle-ci peut être traduite comme un avis favorable de la population à ce projet.

### 24. Conclusions sur l'Avis des Personnes Publiques Associées

Le 28 mai 2024, l'Autorité environnementale a émis douze recommandations. Elle recommande notamment à la commune de compléter l'évaluation environnementale avec la présentation des solutions de substitution raisonnables, un résumé non technique plus complet. Elle recommande également de justifier l'ambition du projet de PLU au regard de la baisse du nombre d'habitants, de prévoir par voie de conséquence une réduction sensible de la consommation d'espaces au regard du projet présenté et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs inclus dans les OAP à l'expression de besoins effectivement constatés en lien avec une reprise de la croissance démographique et à une mobilisation satisfaisante des logements vacants.

Le 21 juin 2024, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité indiquait ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet de PLU.

Le 27 juin 2024, la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France émettait plusieurs observations. Au niveau du règlement en zone UA et UB, plusieurs recommandations portent sur les façades, les toitures, les clôtures et l'intégration des dispositifs de production d'énergie. Concernant l'OAP rue des princes en zone 1AU, des recommandations sur la hauteur des bâtiments, les façades, les toitures et les clôtures furent émises. L'Architecte des Bâtiments de France préconise de repérer et de protéger plusieurs bâtiments.

Le 04 juillet 2024, la Chambre d'agriculture émettait un avis favorable, avec la demande que soit intégré dans le dossier un schéma des circulations des engins agricoles.

Le 05 juillet 2024, les membres de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont rendu un avis favorable assorti sous réserves expresses suivantes : supprimer la zone 1AU "nord" couverte par l'OAP n°3, faire apparaître la protection des cours d'eau et mare ainsi que les zones humides avérées dans le règlement graphique, insérer la référence au SRCE, revoir le règlement des STECAL NI et Nj.

Le 15 juillet 2024, le Centre National de la Propriété Forestière émet un avis favorable sous réserves expresses que soit inscrite de manière exhaustive la réglementation relative au classement en EBC dans le règlement écrit et que les chemins publics et routes favoriseront la sortie des bois exploités ainsi que la défense des forêts contre l'incendie.

Le 23 juillet 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable. Elle recommande néanmoins de prévoir un plafond de surface de 500m<sup>2</sup> au sein des règlements UX et 1AUX et de créer un sous-zonage dans la zone UX située au bout du chemin de la Forêt dans lequel les commerces de détail et l'artisanat seraient interdits.

Le 26 juillet 2024, la Direction départementale des territoires émettait un avis favorable sous réserves express d'assurer une complète compatibilité au SDRIF en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de préciser le projet communal en termes de développement démographique et économique afin de justifier de la consommation de ces espaces ; et au SDAGE par la préservation des zones humides et des cours d'eau en les reportant sur les plans de zonage et en précisant le règlement. Il est également demandé de compléter la liste des SUP, de mieux prendre en compte le SRCE, de compléter le rapport de présentation, le PADD et les OAP afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier, de prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transport terrestre bruyantes, de mieux préserver les éléments du patrimoine bâti et paysager, de mettre à jour les documents graphiques et de préciser certaines dispositions réglementaires, et enfin de prendre en compte le plan Vélo 77, le SDIRVE et le SDC de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau.

Le 30 août 2024, le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte différentes observations techniques, notamment l'intégration d'une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques de la trame verte et bleue, sur les OAP n°3 "Route de Montmachoux" et n°4 "Zone artisanale", l'adaptation de la représentation graphique des routes départementales à leur importance ; et l'intégration des plans d'alignement notamment en les faisant figurer sur le règlement graphique.

Le commissaire-enquêteur précise qu'aucun courrier de réponse de la commune à ces avis n'avait été intégré au dossier soumis à l'enquête publique.

## 25. Conclusions sur les Observations

Les demandes d'information des voulxois qui se sont déplacés portaient majoritairement sur le classement et le devenir d'un point de vue urbanistique de leurs parcelles, ainsi que sur les incidences que pouvaient entraînées la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation et des emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur rappelle que les orientations des OAP ne se substituent pas au règlement mais le complètent de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Elles visent à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement. Elles ne sont pas une spoliation du droit de propriété, seulement un encadrement réglementaire en cas de reconversion du site.

Zonz UB : bande de constructibilité

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, la commune a indiqué vouloir modifier la profondeur de la bande de constructibilité en zone UB initialement fixée à 35 mètres pour la porter à 45 mètres, ceci afin de mieux encadrer l'aménagement du territoire et de respecter les contraintes d'urbanisme locales.

Parcelles ZC23 et UB220

Monsieur GOUVEIA souhaitait que ces deux parcelles dont il est propriétaire soient classées en zone UB.

La commune répond que les parcelles ZC23 et UB220 resteront en zone Ux ,autorisant la construction de logement seulement sous condition, pour une question de cohérence.

Parcelles ZC 413, 414 et 415

Monsieur TEXIER demandait à ce que la parcelle ZC 413 dont il est propriétaire puisse être constructible.

La parcelle visée par la demande se trouve en lisière d'urbanisation de Voulx, est identifiée en zone naturelle N et un espace boisé classé est matérialisé dessus. La municipalité considère que cette parcelle ne pourra être considérée comme constructible aux vues des caractéristiques du terrain et ne répondra pas favorablement à la demande de Monsieur TEXIER.

#### Parcelles ZD 98, 99 et 257

Monsieur et Madame RENE sont propriétaires des parcelles ZD98, 99 et 257. Ils souhaitent que la partie ouest de ses 3 parcelles puissent être remises en zone UB sur le règlement graphique.

La commune a décidé de répondre favorablement à cette demande sur une profondeur de 60 mètres à partir de la voie publique et de modifier en conséquence le règlement graphique.

#### Parcelles AH 235 et 236

Mesdames GUEUGNOT sont propriétaires des parcelles cadastrées AH 235 et AH236 dont les murs sont "à protéger". Elles souhaitent connaître les conséquences concrètes d'une telle protection et les raisons pour lesquelles seule leur propriété était grevée d'une telle mesure. Jugeant qu'il s'agissait d'une erreur manifeste d'appréciation doublée d'une rupture d'égalité de traitement, elles demandaient que soit retirés ces éléments du règlement graphique.

La commune rappelle que sont explicités dans le rapport de présentation les choix ayant aboutis à la prescription linéaire en question visant à protéger les murs pour leurs caractéristiques architecturales au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La protection vise à protéger les façades et murs de cette propriété côté Grande rue. La maison située au 71 Grande Rue n'est pas protégée, seule la façade sur rue l'est. Cette protection soumet à condition la réalisation d'intervention. Il y sera par exemple possible d'y réaliser un percement afin de réaliser une opération de densification sur la parcelle.

La commune souhaite ainsi conserver le classement "mur à protéger" afin de conserver son caractère patrimonial et insiste sur l'obligation de respecter les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

#### OAP n°3 "La Ferme"

Madame DUPANT, propriétaire de parcelles sur lesquelles cette opération est programmée, a indiqué son opposition à l'instauration de cette OAP. Elle met en avant une baisse de la démographie couplée à un taux de logements ne nécessitant pas une nouvelle

imperméabilisation des sols pour cause de densification. Elle craint une baisse d'absorption des eaux de ruissellement qui pourrait entraîner. Des inondations rue de Montmachoux ainsi qu'une cohabitation difficile entre les nouveaux riverains notamment liée aux nuisances inhérentes à son activité agricole.

Monsieur LELIEVRE est propriétaire de la ferme située 3 chemin des ruelles, à proximité immédiate du secteur de l'OAP n°3. Il s'inquiète sur les conséquences de l'imperméabilisation de cette zone, et porte à connaissance l'existence d'un coulant naturel des eaux pluviales provenant de la route de Montmachoux. Il s'oppose donc à l'OAP n°3.

La commune ne compte ne plus inscrire le projet d'OAP n°3 dans le dossier final qui sera mis à approbation du conseil municipal, notamment à cause des risques de ruissellement. Les Personnes Publiques Associées y étaient également défavorables. Cette OAP sera donc retirée des potentielles à construire en dehors des espaces urbanisés.

#### Parcelle ZB 414

Monsieur et Madame DORANGE sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZB 414 située au nord de la place Jérôme NOLLET. Ils rappellent qu'une seconde tranche du récent lotissement dit "le Paradis" était programmée sur cette parcelle et que le dimensionnement de la voirie et des réseaux avait été prévu en conséquence. Ils s'étonnent et contestent donc le classement de la parcelle ZB 414 en zone agricole A et demandent que puissent être classés en zone UB 50% de celle-ci afin de pouvoir réaliser la seconde tranche du lotissement.

La commune répond que la parcelle ZB 414 est aujourd'hui considérée en zone agricole. Considérer cette parcelle en zone urbaine impliquerait une consommation d'espace supplémentaire. Néanmoins, suite à l'abandon du projet d'OAP n°3 sur le site de "La Ferme", la commune envisage de compenser en autorisant la construction de 6 à 7 lots sur la parcelle ZB 414, terrain "Le Nouveau Paradis". L'accès des usagers devra se faire exclusivement par la route desservant le lotissement "le Paradis" existant. Une liaison douce permettant de relier le chemin « de Moret » à la place Jérôme NOLLET pourra être créée.

#### Parcelles ZC 254 et 255

Monsieur DETROYAT conteste le classement des parcelles ZC 254 et 255 situées à l'extrémité de la rue de la mare en zone naturelle N. Il évoque un préjudice financier important et demande à ce que ces parcelles soient classées en zone à urbaniser.

La commune répond que les parcelles ZC 254 et 255 étant classées en zone naturelle, considérer ces parcelles en zone urbaine aurait pour conséquence d'augmenter la consommation d'espace du projet de PLU. En perspective de la création d'un chemin de randonnée, la commune souhaite garder une cohérence en Zone Naturelle.

## Parcelles ZE104 à 111

Les conjoints QUERBES sont propriétaires des parcelles cadastrées ZE104 à 111 (issue de la division de la parcelle Z002) formant une seule unité foncière non bâtie le long de la rue Henri Durocher. Un sursis à statuer a été opposé en juillet 2021 contre un permis d'aménager de quatre terrains à bâtir d'une surface moyenne de 1000m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont classées en zone agricole dans le projet du PLU. Les propriétaires estiment que ce classement est une erreur manifeste d'appréciation et demande leur classement en zone U. Les terrains sont desservis par les réseaux et sont à considérer comme des "dents creuses".

Compte-tenu de sa situation, la commune compte donner une suite favorable à la demande des propriétaires, la parcelle ZE 2 sera classée en zone urbaine.

### Observations d'ordre général et environnementales

Les observations suivantes émanent notamment des représentantes de l'association Environnement Bocage Gâtinais.

Madame FLOHIC regrette une qualité jugée insuffisante et un manque de cohérence dans les documents soumis à l'enquête et ainsi qu'un manque de vision global autour de l'identité du village, de ses points singuliers et de ces zones naturelles à préserver. Elle met en exergue des incohérences entre les différents documents et notamment des règlements graphiques qui ne sont pas identiques : numérotation des emplacements réservés inversée, chemins de randonnées tronqués problèmes de repérage des éléments remarquables.

Mesdames BROCHOT et SUSTENDAL sont critiques sur la qualité du dossier soumis à l'enquête publique et évoquent un projet indigent et inadapté. En matière de communication, elle indique qu'elle n'est pas facilitée et qu'il y a un manque de cohérence. L'absence d'un registre dématérialisé est signalée.

Le délai de 9 ans entre le débat sur le PADD et le projet de PLU est jugé bien trop long, le dossier présente des éléments des diagnostics qui sont devenus caducs et non pas été relis à jour

Sur le contenu du projet, Madame BROCHOT a effectué un relevé minutieux de points et d'incohérences dans les documents mis à enquête publique. Elle les a classés selon les items suivants : bonne foi mise en doute, éléments caducs du diagnostic en 2024 liés à la rédaction de 2015, compréhension et logique du texte, remarques sur les rapports de présentation, PADD et règlements, stationnement et circulation, camions, paysage naturel et urbain, enjeux environnementaux, activités et habitat, PADD, règlement écrit, règlement graphique.

Le cabinet CDHU a partiellement répondu à ces observations dans le tableau fourni en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du commissaire-enquêteur. Ils ont été repris dans la première partie de ce rapport.

## 26. Conclusions générales

Le projet de PLU de Voulx expose les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers de la commune, l'évolution passée de son contexte socio-démographique et de sa structure urbaine, ainsi que les objectifs fixés : population, activités, équipements, éléments à préserver. Il prévoit un développement modéré de la population et crée une nouvelle offre de logements au sein de l'enveloppe urbaine, tout en étant particulièrement économe en consommation d'espace.

Sur le contenu, le commissaire enquêteur estime que l'ensemble des propositions faites dans ce projet d'élaboration du PLU de Voulx remplissent les objectifs initialement fixés.

Les personnes publiques associées ont toutes rendues un avis favorable, certaines avec réserve. Quelques observations portent sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU ; elles devront être prises en compte.

A la fin de l'enquête publique, la commune n'avait pas transmis de mémoire en réponse précisant les modifications des choix effectués.

Aussi, il convient notamment d'effectuer les modifications suivantes :

- Compléter le rapport de présentation, le PADD, les règlements et les OAP afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier, y insérer la référence au SRCE ;
- S'assurer de la complète compatibilité avec le SDRIF et le SDAGE ;
- Dans les règlements écrit et graphique :
  - Repérer les bâtiments présentant un caractère patrimonial en vue de leur protection ; intégrer les sept plans d'alignement ;
  - Supprimer la zone 1AU couverte par l'OAP n°3 ;
  - Faire apparaître la protection des cours d'eau et mare, ainsi que les zones humides avérées ;
  - Revoir le règlement des STECAL NI et Nj ;
  - Préciser que les chemins publics et routes favoriseront la sortie des bois exploités ainsi que la défense des forêts contre l'incendie ;
  - Prévoir un plafond de surface commerciale de 500m<sup>2</sup> au sein du règlement des zones UX et 1AUX
- Au niveau des OAP
  - OAP n°1 "rue des princes" : repenser les caractéristiques des bâtiments conformément aux recommandations de la DRAC ;
  - OAP n°3 "Route de Montmachoux" : les travaux de sécurisation du carrefour d'accès seront à la charge de l'aménageur qui devra prévoir également un nombre suffisant de stationnement ;
  - Sur l'OAP n°4 "Zone artisanale" : l'implantation du point d'accès à l'OAP depuis la RD92 devra être aménagée comme un véritable carrefour, le stationnement pour les véhicules légers et les poids-lourds devra se faire au sein du périmètre de l'OAP ;
  - Intégrer une OAP thématique compléter le rapport de présentation, le PADD et les OAP afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier ;
- Annexer le schéma des circulations des engins agricoles

Le commissaire enquêteur juge que les OAP reflètent les objectifs du PADD. Il rappelle qu'elles ne se substituent pas au règlement mais le complètent de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Elles visent à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement. Elles ne sont pas une spoliation du droit de propriété, seulement un encadrement réglementaire en cas de reconversion du site.

Néanmoins, compte-tenu des observations formulées lors de l'enquête publique, notamment par la propriétaire de parcelles impactées par l'OAP n°3 "Route de Montmachoux", et du risque d'inondations engendré par l'imperméabilisation de terres agricoles, le commissaire-enquêteur préconise que le projet d'OAP n°3 soit retiré du PLU.

La municipalité a indiqué vouloir modifier la profondeur de la bande de constructibilité en zone UB initialement fixée à 35 mètres pour la porter à 45 mètres.

Compte-tenu de sa situation géographique, la parcelle ZC 23 restera en zone Ux et la parcelle UB 220 en zone NJ. Le règlement écrit relatif à la zone UX permettra la destination "logement" sous condition.

Compte-tenu de sa situation géographique, la parcelle ZC 413 restera en zone naturelle.

Le règlement graphique sera modifié afin que les parcelles cadastrées ZD 98 et 99 soient classées en zone UB sur une profondeur de 60 mètres à partir de la voie publique.

La commune souhaite ainsi conserver le classement "mur à protéger" sur les parcelles AH 235 et 236 afin de s'assurer de conserver son caractère patrimonial.

La commune indique qu'elle envisage d'autoriser la construction de 6 à 7 lots sur la parcelle ZB 414 en compensation de l'abandon du projet d'OAP n°3 située à proximité. L'accès des usagers devra se faire exclusivement par la route desservant le lotissement "le Paradis".

L'ajout d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue permettra de prendre en compte les mesures environnementales, notamment la question des végétaux tant dans le cadre du paysage que celui de la parcelle individuelle.

Les parcelles évoquées par l'association Environnement Bocage Gâtinais bénéficieront d'une mesure de protection et d'un classement en zone naturelle. Une cohérence sur la définition des espaces boisés classés sera apportée au niveau du règlement graphique. Il sera demandé aux propriétaires de préserver la végétalisation des terrains classés en zone NL.

Compte-tenu de leur emplacement et du projet de création d'un chemin de randonnée, les parcelles ZC254 et 255 resteront en zone naturelle.

Compte-tenu de leur situation géographique, les parcelles ZE 104 à 107 seront classées en zone urbaine.

## 10. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu par courrier, et pris en compte, ses éléments de réponse ;

Considérant que les modifications proposées par Monsieur le Maire de la commune dans son mémoire en réponse apportent des précisions et modifications qui n'auront qu'un impact très réduit sur l'économie générale du projet ;

Compte-tenu :

- du déroulement de l'enquête publique ;
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique ;
- des visites effectuées sur la commune ;
- des divers entretiens au cours de l'enquête ;
- des entretiens avec les responsables de la mairie de Voulx ;
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique ;
- du rapport établi ;
- des conclusions développées ci-dessus ;

Le commissaire enquêteur émet les six recommandations suivantes :

1. Le rapport de présentation, le PADD, les règlements écrit et graphique et les OAP devront être complétés afin de mettre en cohérence les pièces du dossier, y insérer la référence au Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;
2. La complète comptabilité avec le SDRIF en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et le SDAGE par la préservation des zones humides et des cours d'eau devra être vérifiée ;
3. Une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques de la trame verte et bleue devra être intégrée ;
4. Il est nécessaire que soient modifiés le règlement des STECAL NI et Nj ;
5. La profondeur de la bande de constructibilité en zone UB devra être portée à 45 mètres ;
6. Les règlements écrit et graphique devront être modifiés afin de prendre en compte les volontés de d'évolution de la commune présentées dans les conclusions générales (parcelles ZD 98 et 99, ZB 414, ZE 104 à 107).

**En conclusion, le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voulx**

**Avec comme réserve que le projet d'OAP n°3 "Route de Montmachoux" soit retiré.**

Voisenon, le 16 mars 2024

Fabien FOURNIER

