

Département de la Seine-et -Marne

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES 2 MORIN

COMMUNE DE VILLENEUVE-SUR-BELLOT

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'UBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Enquête publique du 13 mars au 13 avril 2019

AVIS

Du commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-sur-Bellot.

Cette enquête publique qui s'est déroulée sur 32 jours consécutifs, avait pour objectif le projet d'élaboration du PLU de la commune.

1- Contexte de l'enquête publique

La Communauté de Communes des deux Morin (CC2M) créée en 2017, comprend 31 communes, et exerce en lieu et place des communes membres les compétences en matière d'urbanisme. Le Conseil Municipal de la commune de Villeneuve-sur-Bellot a prescrit l'élaboration de son PLU en 2015. Le Conseil Communautaire a accepté par délibération du 23 mars 2017 de poursuivre la procédure de révision du PLU de Villeneuve-sur-Bellot.

2- Déroulement de l'enquête

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation.

Il était conforme aux dispositions liées au code de l'urbanisme et au code de l'environnement. L'enquête a été prescrite par l'arrêté du Président de la CC2M du 21 février 2019.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

Les registres, et le dossier soumis à enquête publique ainsi ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au siège de la CC2M, siège de l'enquête publique, et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot. Le dossier était également consultable sur le site internet de la CC2M. Un site internet a été dédié à l'envoi de courriels au commissaire enquêteur à la CC2M.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 5 permanences prévues dans l'arrêté du Président de la CC2M, au siège de l'enquête à la CC2M, et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot.

Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents incluant deux samedi matin.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

3-Expression du public

Il est à noter la participation soutenue du public particulièrement lors des permanences du commissaire enquêteur. Les registres mis à la disposition du public au siège de la CC2M et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot, comprennent 22 observations dont 2 courriers et 2 courriels soit 18 pages. Plusieurs personnes, environ une dizaine se sont présentées lors des permanences pour obtenir des informations sur le projet d'élaboration du PLU mais qui ne se sont pas exprimées. Environ 5 habitants ont participé à plusieurs permanences, voire à toutes les permanences avant de s'exprimer. Il est à noter que le projet d'élaboration du projet de PLU n'a pratiquement pas été consulté en dehors des permanences. Tous les documents ont été annexés dans les registres mis à la disposition à la CC2M et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot.

Les observations portent essentiellement sur le plan de zonage et la constructibilité des parcelles, et sur l'extension urbaine des zones 1AUa et 1AUb.

4- Présentation et pertinence du projet

➤ Présentation du projet

Le projet d'élaboration du PLU de la commune prend en compte les spécificités identifiées sur le territoire, dont la vallée du Petit Morin.

Le territoire se qualifie par des zones urbanisées, des zones humides, des espaces naturels et boisés protégés, des zones agricoles.

Le projet d'élaboration du PLU vise à prendre en compte à la fois la densification urbaine, l'extension urbaine et la préservation des zones naturelles et agricoles par une consommation économe des espaces urbanisables.

Le projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-sur-Bellot précise dans son PADD les orientations d'urbanisme et d'aménagement en préservant le cadre de vie, les sites et les paysages, et en favorisant le développement et l'attractivité locale.

Les objectifs de développement de la commune de Villeneuve-sur-Bellot se traduisent prioritairement par une densification des zones bâties du bourg et des hameaux afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

L'extension de la zone urbaine réalisée dans le cadre du projet d'élaboration du PLU se situe à proximité du bourg par la création d'une zone 1AUa et 1AUb.

Le projet d'élaboration du PLU précise dans son OAP relative à la zone 1AUa qu'elle est destinée à recevoir un programme résidentiel mixte mêlant des logements et des activités de service. L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. La superficie totale représente 3,2ha.

Le projet d'aménagement envisage la programmation suivante :

- L'accueil d'une population à l'horizon 2030 d'environ 1400 habitants soit 260 habitants supplémentaires
- La réalisation de 126 logements pour à la fois stabiliser la population actuelle de 1114 habitants et un développement démographique de 260 habitants supplémentaires
- La densification des zones urbaines représente 97 logements et l'extension urbaine 30 logements.

➤ Pertinence du projet

Le projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-sur-Bellot précise dans son PADD les orientations d'urbanisme et d'aménagement en préservant les sites et les paysages, en favorisant le développement économique local. Le projet d'élaboration du PLU assure la protection

de la vallée du Petit Morin et de ses berges. Toute construction est interdite en zone humide, le PPRI s'applique.

Les zones 1AUa et 1AUb ouvertes à l'urbanisation ont une vocation mixte dont l'habitat. Les zone AU fait l'objet d'OAP et d'un règlement spécifique à chaque zone.

Ces mesures sont conformes aux dispositions du projet démographique communal en organisant le développement urbain autour des équipements publics dans le respect du principe de consommation économe des espaces agricoles et naturels.

Le plan de zonage et le règlement sont conformes aux orientations du PADD.

Mise en compatibilité avec Schéma Directeur de la Région Ile de Franc (SDRIF)

Le projet d'élaboration du PLU dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est compatible avec les objectifs développés dans le SDRIF qui prévoit à l'horizon 2030 à l'échelle communale une augmentation minimale de 10% de densification humaine, et de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10%. La commune de Villeneuve-sur-Bellot est définie comme « bourg, village et hameau » et à ce titre l'extension à l'urbanisation possible est de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisée. Ainsi la commune de Villeneuve-sur-Bellot dispose d'une capacité maximale d'urbanisation de 4,9 ha et mobilise pour les zones AU une consommation de 3,2 ha.

4-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients

A- Avantages

Le projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-sur-Bellot prévoit le développement de l'habitat sur le territoire communal à l'intérieur du tissu urbain existant mais aussi par l'extension de deux zones urbanisables AU qui font l'objet d'OAP. Cette extension est conforme aux dispositions du SDRIF.

Au travers du projet d'élaboration du PLU la commune de Villeneuve-sur-Bellot et la CC2M ont manifestés une réelle volonté de préservation des milieux naturels remarquables, des corridors écologiques et des milieux humides ainsi que des terres agricoles. Les réponses formulées par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse sont pertinentes et prennent en compte les observations des habitants lorsqu'elles étaient justifiées et recevables. Les remarques des PPA ont fait l'objet de nombreuses modifications, rectifications, et corrections.

B-Inconvénients

L'OAP relative à l'ouverture de la zone à l'urbanisation 1AUa, donne principalement des informations très générales et succinctes sur son aménagement et se résume à une seule phrase sur sa vocation. La desserte et le traitement paysager sont développés.

Actuellement la zone 1AUa serait en partie mobilisée pour la réalisation d'un équipement à caractère social soit 10,000 m². Cependant aucune précision ni indication ne sont apportées sur l'aménagement de l'espace restant qui est important. Il ne s'agirait plus d'un aménagement d'ensemble mais par tranche.

Les informations concernant la zone 1AUb sont également succinctes et sa vocation se résume aussi à une seule phrase.

Certains chiffres manquent de cohérence notamment en matière de consommation d'espace car les détails de calcul diffèrent entre le rapport de présentation et le PADD. Ces documents doivent être rectifiés pour une mise en cohérence.

6- Conclusions et avis motivés

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot est complet et participe à une information correcte du public dans l'ensemble. Les enjeux du projet d'élaboration du PLU répondent aux objectifs de SDRIF en matière de densification de la population. La préservation des espaces naturels, boisés, des zones humides et agricoles est prise en compte.

Les objectifs de la commune sont de densifier prioritairement dans les enveloppes bâties actuelles et d'une extension urbaine de 5% des espaces urbanisés conformément aux orientations du SDRIF. Les réponses émises par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur sont de nature à apporter des réponses pertinentes, concises et précises aux observations de la population et prend en compte de nombreuses remarques des PPA.

Je suggère que des précisions soient apportées à la vocation des zones ouvertes à l'urbanisation, en particulier au sujet de la zone 1AUa dont la superficie est conséquente. Une clarification relative au projet d'aménagement de la zone est nécessaire pour une meilleure lisibilité. Un espace de respiration doit être conservé entre le bourg et le hameau du petit Fourcheret.

Aussi je considère que :

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-sur-Bellot sont recevables car ils correspondent aux orientations du PADD qui prévoient d'une part de densifier majoritairement dans le tissu urbain existant et d'autre part une extension de deux zones urbanisables afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

La procédure d'enquête et son déroulement sont conformes aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Les observations de la population ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-sur-Bellot.

Cependant la vocation des zones à urbaniser devra être précisée.

Les remarques des PPA ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot d'autant que de nombreuses remarques pertinentes ont été prises en compte.

Aussi en conséquence :

**J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Villeneuve-sur-Bellot assorti d'aucune réserve.**

A Fontenay sous Bois
Le 13/05/2019

Le commissaire enquêteur
Elyane TORRENT