

Département de la Seine-et-Marne

Communauté de Communes des 2 Morin

Enquête publique préalable à l'élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME
de la Commune de VILLENEUVE-SUR-BELLOT

RAPPORT
du Commissaire enquêteur

Enquête publique du 13 mars au 13 avril 2019



Sommaire

1	ORGANISATION DE L'ENQUETE	page 4
1-1	GENERALITES	page4
1-2	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	page4
1-3	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE	page5
1-4	DECISIONS COMMUNAUTAIRES	page5
1-5	DECISIONS MUNICIPALES	page5
1-6	NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page5
1-7	MODALITES DE L'ENQUETE	page 6
1-8	PUBLICITE COMMUNICATION	page7
1-8-1	AFFICHAGE ADMINISTRATIF	page7
1-8-2	PRESSE	page8
1-8-3	AUTRES COMMUNICATIONS	page8
1-9	DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	page8
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page9
2-1	RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	page9
2-2	REUNION PUBLIQUE	page9
2-3	PERMANENCES	page9
2-4	RECUEIL DES DOCUMENTS	page9
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC	page9
4	EXAMEN DE LA PROCEDURE	page10
5	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	page10
5-1	CONTENU DU DOSSIER DE PROJET DE PLU	page11
5-2	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page27
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS	page27
6-1	ANALYSE DES OBSERVATION DU PUBLIC	page28
6-2	REMARQUES FORMULEES PAR LES PPA	page34
6-3	CONCLUSION DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS	page37
7	CONCLUSION GENERALE	page 45

ANNEXES

1. Procès-verbal de synthèse des observations du public
2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse
3. Certificat d'affichage
4. Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées (PPA)

1- ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 GENERALITES

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est située au Nord-Est du département de la Seine-et-Marne, à 21km de Coulommiers et à 89 km à l'Est de Paris C'est une petite commune de 1143 habitants d'après le recensement de 2014 et sa superficie représente 950 ha. Son territoire est principalement occupé par des terres agricoles c'est une commune rurale.

La commune de Villeneuve-sur-Bellot appartient au canton de Coulommiers et fait partie de la Communauté de Communes des 2 Morin (CC2M) depuis sa création en 2017 qui compte 31 communes. La CC2M exerce diverses compétences dont l'urbanisme. La commune de Villeneuve-sur-Bellot adhère également à 7 syndicats intercommunaux.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Villeneuve-sur-Bellot et la CC2M ont exprimé leur volonté d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU). A cet effet la commune et la CC2M ont décidé de procéder à l'enquête publique préalable à l'élaboration du PLU. Le projet d'élaboration du PLU vise à préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain du territoire communal.

Le dossier de projet du PLU porte sur plusieurs objectifs essentiels contenus dans le projet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) il définit:

- 1° *les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques*

- 2° *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs.*

Le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif démographique projeté à l'horizon 2030 se situe à 1400 habitants, ce qui représente un gain de 260 habitants.

(cf. étude du dossier d'enquête)

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

L'enquête se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, mais aussi plus particulièrement :

- Dans le cadre des articles L 123-13 et suivants du code de l'urbanisme qui permet la modification des documents d'urbanisme.
- Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme qui impose de définir un Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) qui détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation de la commune.
- Dans le cadre des articles L123-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans le cadre du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Dans le cadre du décret du 27 décembre 2013 approuvant le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

1-4 DECISIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil Communautaire a acté par délibération du 23 mars 2017 la décision de poursuivre l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot et le 17 mai 2018 il a délibéré pour arrêter le projet d'élaboration du PLU. Le président de la CC2M a pris également un arrêté en date du 21 février 2019 prescrivant l'enquête.

1-5 DECISIONS MUNICIPALES

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est régie par le Règlement National d'Urbanisme suite à la caducité de son POS (Plan d'Occupation des Sols). Le

Conseil Municipal a approuvé par délibération le 26 novembre 2015 la prescription de la révision du POS et l'élaboration d'un PLU.

La demande de reprise de la procédure engagée l'élaboration du PLU par la Communauté de Communes a été adoptée par le conseil municipal le 6 mars 2017.

1-6 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Président de la CC2M a prescrit une enquête publique afin de procéder à l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot. Monsieur le 1^o vice-Président du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 29 janvier 2019 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-sur-Bellot ».

Par décision n^o E19000005/77 Monsieur le 1^o vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Elyane Torrent commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision du projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

1-7 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M en date 21 février 2019 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête :

- Siège de l'enquête publique : CC2M, consultation des documents du dossier par le public au siège 1 rue Robert Legraverend La Ferté-Gaucher
- Durée 32 jours consécutifs du : **mercredi 13 mars au samedi 13 avril 2019 aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la CC2M :**
 - du lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h.
- Consultation des documents du dossier par le public à la Mairie de Villeneuve-sur-Bellot aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 14h à 17h et le samedi de 9h à 12h

Permanences du commissaire enquêteur à la CC2M siège de l'enquête publique et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot.

- Mercredi 13 mars et vendredi 5 avril de 9h à 12h siège de la CC2M
- 16 mars de 9h à 12h mairie de Villeneuve-sur-Bellot
- Samedi 30 mars de 9h à 12h mairie de Villeneuve-sur-Bellot
- Mercredi 3 avril de 14h à 17h mairie de Villeneuve-sur-Bellot

-Durant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique et des registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public à la CC2M et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot.

-Durant toute la durée d'enquête publique le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de la CC2M.

-Durant la durée de l'enquête publique les observations et contre-propositions ont pu être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la CC2M et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot, et par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique à la CC2M.

- La publicité par affichage administratif est conforme.

- La publicité a été effectuée dans la presse : 15 jours avant le début de l'enquête, rappel 8 jours après le début de l'enquête (deux journaux)

- Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectées dans le contenu de l'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M.

1-8 PUBLICITE ET COMMUNICATION

1-8-1 Affichage administratif

Il a été certifié par Monsieur le Président de la CC2M le 15 avril 2019 que l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de

Villeneuve-sur-Bellot avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune.

(cf. annexe 3)

1-8-2 Presse

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 26 février 2019
 - 19 mars 2019

- Dans « Le Pays Briard »
 - 26 février 2019
 - 19 mars 2019

1- 8-3 Autres communications

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la CC2M.

1-9 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public à la CC2M, siège de l'enquête publique, et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public des deux sites. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la CC2M.

Ils comportaient :

- Des registres d'enquête publique ainsi qu'un site internet permettant d'adresser des observations et des contre-propositions au commissaire enquêteur.

- L'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M prescrivant l'enquête.

- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)

- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Le bilan de la concertation publique

2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire de la commune de Villeneuve-sur-Bellot en présence Monsieur Gaudry, responsable de l'urbanisme à la CC2M. A cette occasion les grandes lignes, les enjeux et les objectifs du projet de PLU ont été développés et les modalités de l'enquête publique ont été décidées en concertation avec le commissaire enquêteur qui a également paraphé les registres d'enquête.

Une visite de la commune et des sites concernés par le projet d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot a été organisée à la demande du commissaire enquêteur.

2-2 REUNION PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser de réunion publique, et n'a pas reçu de demande à cet effet.

2-3 PERMANENCES

Les cinq permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M se sont tenues aux jours et heures prévus, et se sont déroulées sans incident, la participation du public a été soutenue à chaque permanence.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

Les registres ont été adressés au commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registres d'enquête publique mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot, pendant toute la durée de l'enquête, contiennent 22 observations dont 2 courriers et 2 courriels annexés aux registres (soit 18 pages). Le commissaire enquêteur a reçu également des personnes qui souhaitaient des informations sur le projet de PLU mais qui ne se sont pas exprimées.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet.

Cependant, il peut préciser si il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-sur-Bellot a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5-EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

- L'arrêté de Monsieur le Président de la CC2M prescrivant l'enquête publique
- Le rapport de présentation du projet de révision du PLU qui comprend les choix pour établir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la justification du zonage et du règlement, et l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, un résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- La description du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement, les dispositions générales et les dispositions spécifiques à chaque zone
- Les documents graphiques et plans de zonage
- Les servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires : liste, fiches et plan

- Les informations diverses
- Le bilan de la concertation préalable à l'enquête publique
- Les avis des PPA suite au dossier de projet d'élaboration du PLU que leur a adressé Monsieur le Président de la CC2M les conviant à formuler leur avis sur le projet l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

5-1 CONTENU DU DOSSIER DE PROJET DE PLU

L'ensemble des documents représente environ 577 pages. Il comporte également la délibération adoptée par le Conseil Communautaire, les documents graphiques qui conceptualisent les choix de planification et de développement du territoire et les orientations retenues dans le projet d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot. Les avis des PPA sont joints au dossier mis à enquête publique.

A LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document de 169 pages est la composante majeure du projet d'élaboration du PLU car il situe les principales caractéristiques du projet. Il retrace le contexte général de la commune de Villeneuve-sur-Bellot, sa situation géographique et son évolution. Il met en exergue les spécificités environnementales du territoire communal. Il traite sur le fond les orientations, les choix et justifications essentielles du projet de révision du PLU.

Evaluation environnementale

Le territoire de Villeneuve-sur-Bellot est couvert par un site Natura 2000 et est donc soumis à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure d'élaboration de son PLU, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme. Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à la protection de la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il regroupe les sites ayant un intérêt pour la sauvegarde des oiseaux rares que représente les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et des habitats naturels particuliers de la faune et la flore sauvages forment les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- d'apporter les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme

- d'aider aux choix d'aménagements et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme
- de contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques
- préparer le suivi de la mise en œuvre dès l'approbation du PLU

1° PARTIE LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1 Organisation administrative et positionnement territorial

Cette partie présente l'organisation administrative et le positionnement territorial de la commune de Villeneuve-sur-Bellot ainsi que les documents cadre supra-communaux.

1° Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)

Le SDRIF identifie le bourg de Villeneuve-sur-Bellot au titre des espaces urbanisés à optimiser. A l'horizon 2030 le PLU doit permettre d'atteindre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune dispose de capacité d'extension des espaces urbanisés de 5% au titre de l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux.

Le SDRIF préconise la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et boisés ainsi que la protection des ressources en eau et le respect de l'écoulement naturel des cours d'eau.

2° Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Le SDAGE a pour vocation à l'échelon local de définir les dispositions permettant d'atteindre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Le règlement du SDAGE et ses documents lui confère une portée juridique opposable à toute personne publique et privée.

3° Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est couverte par le SAGE des Deux Morin dont le règlement se décline en 7 articles de protection des eaux et des zones humides.

4° Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)

Le PDUIF a pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateur d'énergie.

Aussi pour remédier à l'allongement des trajets et à l'augmentation du trafic automobile favoriser par l'étalement urbain, le PDUIF a fixé trois objectifs :

- Une diminution de 3% du trafic automobile sur l'ensemble de la région mais différenciée selon les zones d'agglomération et leurs dessertes en transport en commun
- Une augmentation de l'usage des transports collectifs
- Un retour en force des déplacements doux

5° Projet de Parc Naturel Régional Brie et deux Morin (PNR)

La commune de Villeneuve-sur-Bellot fait partie du périmètre du PNR, en vertu du code de l'urbanisme le PLU devra se mettre en compatibilité avec les orientations de la chartre PNR lorsqu'elle aura été adoptée.

2- La dynamique démographique

Le seuil démographique de la commune de Villeneuve-sur-Bellot est resté relativement stable entre 1968 et 1975. Depuis 1982 la commune a connu un épisode de croissance et en 25 ans la population de la commune a augmentée d'environ 14 nouveaux habitants par an. Au cours de la dernière période le seuil démographique tend à se stabiliser avec environ 1140 habitants. Des ménages continuent à venir s'installer sur la commune du fait de ses équipements scolaires. Cependant la déficience en emploi et la mauvaise desserte en transport collectif conduisent certaines familles à quitter la commune au bout de quelques années, ce qui explique le solde migratoire.

3- Les caractéristiques du parc de logements

L'analyse de la pyramide des âges met en évidence un vieillissement de la population. Le nombre de ménages augmente mais leur taille diminue et en projetant une baisse continue du nombre de personnes par foyer à l'horizon 2030, 18 logements seront nécessaires pour simplement maintenir le nombre d'habitants de 2013.

Le parc de logements est dominé par la maison individuelle cependant actuellement la commune dispose d'une quarantaine d'appartements dont le nombre continue de progresser.

En 2013 83% des ménages sont propriétaires de leur habitation cependant il existe un turn-over important dans les logements.

4-Activités économiques

Sur la commune les deux secteurs d'activité qui concentrent le plus d'emplois sont d'une part l'administration publique, et d'autre part les activités de commerces, les services et les transports qui représentent 86% des emplois locaux. La commune dispose de commerces et de quelques entreprises artisanales.

Les espaces agricoles couvrent environ 62% de la superficie du territoire communal mais l'agriculture ne concerne que peu d'emplois, on retrouve sur la commune différents types d'exploitations agricoles dont 3 centres équestres.

La commune a obtenu le label « village de caractère de Seine-et-Marne » dont le but est le développement touristique et économique du village. Ce label devra mettre en valeur l'aménagement, la gestion et la valorisation de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la zone humide en bordure de la vallée du petit Morin.

Le taux d'activité a augmenté de 3% entre 1999 et 2013 mais les actifs occupent généralement des emplois peu qualifiés. La majorité des actifs travaillent dans une autre commune dont 18% dans un autre département. Environ 15% des actifs habitent et travaillent à Villeneuve-sur-Bellot, il s'agit principalement de commerçants, de professionnels de santé et du personnel du collège.

L'éloignement des principaux pôles d'emplois et la déficience en transport en commun obligent les ménages à s'équiper de véhicules particuliers.

5- Les équipements publics

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est dotée d'équipements sportifs culturels et d'équipements scolaires dans le cadre d'un regroupement pédagogique et dispose de 5 classes qui représentent un effectif de 120 élèves et d'un collège de 400 élèves.

La commune porte un projet de création d'un espace aménagé autour de la vallée de Nébourg.

1° Les transports et les déplacements

La commune est parcourue par un réseau départemental et de voies communales.

La commune est desservie par une ligne de transport collectif qui permet de rejoindre la gare de la Ferté-sous-Jouarre et les établissements scolaires, le bus effectue des passages réguliers dans la journée.

Des modes de déplacement doux, dont le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées et un réseau dense de chemins ruraux qui émaillent le territoire communal.

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est en cours de réalisation d'un Agenda d'Accessibilité Programmée pour rendre accessible les établissements accueillant du public.

2° Le stationnement et la sécurité routière

La commune de Villeneuve-sur-Bellot compte environ 130 places de stationnement voitures qui sont mutualisables mais très peu de stationnement pour personnes à mobilité réduite. La sécurité routière est confortée par des radars pédagogiques, des ralentisseurs et une signalisation de limitation de la vitesse.

6- Les réseaux

Le réseau d'eau potable est alimenté par l'usine de Verdelot et couvre les besoins actuels de la commune. En ce qui concerne les eaux usées la commune de Villeneuve-sur-Bellot dispose d'une station d'épuration actuellement à la limite de sa capacité maximale. Une nouvelle station doit être construite sur la commune de Bellot. Actuellement 320 foyers sont en assainissement individuels. Il existe sur le territoire communal un réseau unitaire eaux usées, eaux pluviales.

Il est à noter l'insuffisance de la défense incendie dans les hameaux.

En matière de communications numériques la réception est bonne sur le territoire communal pour la réception de téléphonie mobile. Le débit de l'ADSL est bon sur le bourg et moyen sur les hameaux.

La gestion des déchets est assurée par la CC2M et le ramassage est effectué par le SMITOM.

2° PARTIE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 Le milieu physique

Le petit Morin constitue l'élément principal du réseau hydrographique local, la ripisylve y est très développée.

1° La prise en compte des risques naturels

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est concernée par le risque majeur d'inondation du fait de la présence du Petit Morin. La vallée est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 15 octobre 2015. La carte de zonage réglementaire a pour objectif de diminuer le risque en réglementant l'occupation des sols. Dans le cadre du PPRI il existe trois classes d'aléas et trois zones d'extensions des crues. Les zones réglementaires du PPRI s'étendent sur la frange Sud de l'urbanisation du village et il convient de prendre en compte le risque d'inondation et les dispositions du plan de prévention dans les perspectives du développement urbain.

L'aléa « remontées de nappe » est présent sur le territoire communal et dans le vallon du petit Morin, la nappe est considérée comme sub-affleurante. La

nappe se situe en moyenne à un niveau proche de la surface du sol. Cet aléa impacte la majeure partie des espaces urbanisés du bourg et du hameau des Fans.

2 Les milieux naturels

1° Le réseau Natura 2000

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est traversée par le site Natura 2000 « le petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » en raison de Zones de Protection Spéciales, pour les oiseaux, et de Zones Spéciales de Conservation des habitats. Plusieurs espèces ont justifiées la désignation du site en Natura 2000

2° Les zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF a pour but la localisation et la description des zones naturelles présentant un intérêt écologique et donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Les ZNIEFF sont classées en deux niveaux d'intérêt : type 1 pour des superficies réduites et type 2 pour des grands ensembles. Le territoire de la commune de Villeneuve-sur-Bellot est couvert par deux ZNIEFF de type 1 et un ZNIEFF de type 2. Les zones urbaines de la commune sont totalement exclues des ZNIEFF.

Par ailleurs plusieurs espèces totalement protégées sont connues sur le territoire de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

La commune est concernée par des Espaces Naturels Sensibles de la « Vallée de Nébourg ». Ce site présente des enjeux de préservation des vallées et des zones humides. Il sera prochainement valorisé et aménagé par une ouverture au public.

3° Les jardins et vergers

Les jardins et les vergers constituent un espace tampon entre les lieux habités et la périphérie cultivée et boisée. La cohérence et la continuité des jardins assurent la présence d'une faune caractéristique des abords des villages que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien.

4° Les cultures herbages et prairies

Les parcelles cultivées forment des ensembles très ouverts et vastes. Cependant le maintien d'une bonne densité d'éléments diversificateurs dans le parcellaire (bosquets, buissons, chemins, talus ou lisières) et le voisinage de petites prairies sont primordiaux pour la survie de la faune et de la flore communes. Les zones d'herbages représentent des zone humides sont

primordiales pour la survie d'une faune spécialiste de ces habitats. Les prairies naturelles conservent généralement un riche patrimoine.

5° Les massifs forestiers et boisements

Les milieux forestiers et leurs lisières sont particulièrement sensibles compte tenu de leur ancienneté. L'enjeu repose sur la conservation des boisements anciens remarquables pour leur intérêt écologique et paysager et qui participent à l'intérêt de la trame verte et bleue.

6° Les cours d'eau, les mares, plans d'eau et zones humides

La préservation des sections des cours d'eau aux caractéristiques naturelles est une priorité pour la qualité de l'eau ou la nature des rives.

Le PLU doit permettre le respect des zones aquatiques que constituent les mares pour leur importance dans l'écosystème et l'intérêt écologique et paysager qu'elles représentent sur le territoire communal.

Les zones humides correspondent à des enjeux environnementaux et doivent être identifiées et délimitées pour les zones humides connues et protégées. Pour les zones humides non délimitées leur identification est effectuée à partir des données des terrains permettant de les délimiter et de vérifier leur fonctionnalité. Les zones humides à enjeux sont identifiées dans le fond de la vallée du Petit Morin. La préservation des zones humides est un enjeu environnemental important et le PLU se doit d'éviter toute délimitation de zone constructible en zone humide identifiée.

7° La trame verte et bleue (TVB) et la cohérence écologique (SRCE)

Elle représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres, la trame verte, et aquatique, la trame bleue. La préservation de la CRCE constitue une des politiques publiques à prendre en compte dans l'aménagement du territoire, elle est opposable aux documents d'urbanisme. La carte d'objectif reprend les corridors à préserver ou restaurer. En ce qui concerne le territoire de la commune de Villeneuve-sur-Bellot l'ensemble de la vallée du Petit Morin est considéré comme réservoir de biodiversité à préserver. Un certain nombre de sites du territoire communal ont été complétés par des réservoirs et corridors locaux qui sont traduits au plan de zonage. Le développement des zones urbaines du bourg n'entre pas en contradiction avec la fonctionnalité des réservoirs et corridors écologiques car l'essentiel est classé en zone N (naturelle) ou en zone A (agricole) et en EBC (espaces boisés classés).

3 L'occupation des sols

L'occupation du sol du territoire communal est majoritairement constituée d'espaces agricoles. On observe une forte activité agricole sur la

commune et représente 62% de la superficie de l'ensemble du territoire. Les espaces boisés couvrent 25% du territoire communal.

4 Le paysage

Le plateau est couvert de vastes étendues de terres cultivées de grandes exploitations céréalières. La vallée est boisée et encaissée, le village s'est installé dans la partie élargie de la vallée. La rivière traverse le bourg.

5 La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

1° Le développement urbain et l'architecture

L'urbanisation sur la commune est relativement répartie entre plusieurs noyaux : le centre ancien du bourg avec des extensions pavillonnaires, le bâti diffus en coteaux, les hameaux et le bâti isolé. Les constructions anciennes sont disposées à proximité de la voirie de desserte. Dans les urbanisations récentes les constructions sont le plus souvent implantées en retrait ou au centre du terrain. La densité est moins importante que dans le bâti ancien et la végétalisation est présente. D'un point de vue architectural la hauteur du bâti récent est réduite.

2° Le patrimoine historique

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est dotée d'une église inscrite aux Monuments Historiques. D'autres édifices présents sur la commune méritent d'être protégés pour leurs caractéristiques architecturales remarquables.

6 Le climat, l'air, l'énergie

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie préconise un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air.

3° PARTIE JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

LA LIMITATION DES ZONES

Limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

1- Du POS au PLU

La commune a décidé de réviser son POS valant élaboration de PLU qui a fait l'objet d'une démarche participative pour un développement maîtrisé de la commune et la préservation du cadre de vie.

Un diagnostic foncier a permis d'identifier le potentiel des nouvelles constructions possibles, dans le cadre des dents creuses, de densification des zones urbaines ou du renouvellement urbain. Une carte et un tableau présentent

la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés. En tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 30% et d'une surface moyenne de terrain de 800m², soit 12 logements à l'hectare, il est possible de construire 97 logements en densification et mutation des espaces urbanisés sur le territoire de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

2- Les objectifs et projections du plan

Les orientations du PLU sont traduites dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

- Participer à la reprise de la croissance démographique

La commune de Villeneuve-sur-Bellot connaît un ralentissement de la croissance démographique et un tun-over important de la population. Cependant la commune possède des atouts indéniables pour attirer des familles. Aussi la commune se fixe un objectif de 1400 habitants à l'horizon 2030 soit 260 habitants supplémentaires.

- Organiser la création de nouveaux logements

La création de nouveaux logements devra se faire en optimisant les capacités disponibles dans les enveloppes bâties de la commune. La population nouvelle devra se concentrer sur le bourg qui dispose des équipements et des services. L'enjeu est de replacer le collège au centre du fonctionnement urbain et de raccorder Le Foucheret au centre-bourg. La densification sera limitée en venant de Verdelot pour conserver une entrée de ville aérée. Conformément au SDRIF les hameaux pourront se densifier. La commune souhaite réfléchir à l'implantation d'une résidence pour les séniors.

- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances

Le territoire de la commune est soumis aux risques d'inondation ou de remontées de nappes. Ces risques doivent être pris en compte dans la politique d'aménagement du territoire.

- Renforcer les équipements publics

Le projet de PLU prévoit une extension de l'école maternelle, des équipements sportifs et associatifs et la création d'une nouvelle station d'épuration pour la commune de Villeneuve-sur-Bellot et celle de Bellot.

2° Les orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

Le projet de PLU préserve l'activité agricole qui représente une activité économique à part entière en limitant la consommation des terres agricoles, en

accompagnant son développement et de répondre à la diversification des pratiques.

L'activité économique doit permettre aux établissements existants de se développer et l'installation de nouvelles activités.

3° Les orientations générales concernant le tourisme et les loisirs

La commune souhaite mettre l'accent sur le déploiement des activités de tourisme vert et de profiter du label « village de caractère de Seine-et-Marne » et conserver un réseau de liaisons douces de loisirs.

4° les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

- Protéger les composantes de la TVB (trame verte et bleue)

La commune est concernée par différents type de protection de l'environnement et la commune souhaite particulièrement protéger plusieurs éléments tels que les mares, les cours d'eau, les berges, les milieux humides

- Préserver le paysage

Le territoire se caractérise par une diversité de paysages qui est un atout pour la commune que le document d'urbanisme doit s'attacher à conserver dans le cadre de l'intégration de la démarche du Parc Régional Naturel et la préservation du cadre de vie.

- Préserver les principales caractéristiques architecturales et urbaines

L'architecture ancienne est relativement bien conservée et les constructions nouvelles devront respecter quelques codes à ce sujet. De grandes demeures remarquables sont identifiées à l'entrée Ouest du territoire communal. Il existe d'autres bâtiments ailleurs que la commune souhaite identifier et protéger.

5° Les orientations générales concernant les transports et déplacements

Afin de permettre la circulation des piétons certaines voies vont être réaménagées en particulier les trottoirs pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et la création d'un cheminement. Des espaces de stationnement suffisants sur le domaine privé sont nécessaires pour éviter l'engorgement de la voie publique. La commune est bien desservie en transport en collectif qu'il convient de maintenir et d'accroître la fréquentation.

6° Les objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de l'objectif de 1400 habitants à l'horizon 2030 représente 260 habitants supplémentaires. Le projet de PLU doit programmer la réalisation de 126 logements dont le point mort démographique de 18 logements. La capacité de densification étant de 97 logements, il manque donc 30 logements pour satisfaire à l'objectif.

En considérant une moyenne de 12,5 logements/ha une surface de 1,3ha est nécessaire pour la construction des 30 logements. L'aménagement d'une zone d'urbanisation nécessitant la réalisation d'espaces collectifs nécessite une surface supplémentaire de 0,9ha soit une consommation de 3,2ha.

Dans le cadre du développement de l'activité économique le PADD prévoit une surface d'un hectare.

Le développement urbain est privilégié au Nord de la RD31 entre Les Fourcherets et le centre-bourg.

Une consommation de 5000m² est prévue au niveau de l'école maternelle. La consommation totale est de 4,7ha.

3-La délimitation des zones

1° Les zones urbaines

➤ La zone Au comprend les parties actuellement urbanisées dans le centre-bourg et le Grand Foucheret

➤ La zone UB comprend les constructions plus récentes situées aux extrémités du bourg

➤ La zone UC est distinguée du reste de l'urbanisation pour y établir un règlement spécifique visant à conserver le cadre naturel.

2° Les zones d'urbanisation future

Deux zones d'urbanisation sont identifiées, la zone 1AUa d'une superficie de 3,2ha au lieu-dit La Couture destinée à recevoir des logements et des activités de services, et la zone 1AUb d'une superficie d'un hectare à vocation à recevoir des activités artisanales et/ou des logements.

3° Les zones agricoles

Les zones classées A représentent 425ha, les terres cultivées sont situées sur le plateau Nord du territoire communal. Une zone Ah est destinée à la construction de nouveaux bâtiments dans un cadre modéré.

4° Les zones naturelles et forestières

L'ensemble des milieux présentant une sensibilité écologique en vallée du Petit Morin est classé en zone N. Au total 422ha d'espaces naturels sont protégés. Le projet de PLU prévoit des dispositions permettant aux habitations situées dans cette zone d'évoluer (extensions et annexes).

5° Analyse de la consommation future d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet de PLU impacte les espaces agricoles et naturels dans le cadre de l'urbanisation des zones AU. La zone 1AUa à destination résidentielle et de services est actuellement occupée par des cultures, la zone 1AUb à vocation résidentielle et activités économiques est occupée par des pâtures et en zone UB un équipement public occupera des cultures.

4 Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

➤ Le règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de la commune de Villeneuve-sur-Bellot répondent à des objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Les prescriptions se présentent sous forme écrite et sous forme graphique.

Les prescriptions écrites décrivent les dispositions applicables à chaque zone en matière de construction, de caractéristiques urbaine environnementale et paysagère, d'emprise au sol, d'aspect extérieur et d'équipement du réseau. Les prescriptions sont adaptées aux spécificités de chaque zone y compris les futures zones urbanisables.

➤ Les emplacements réservés (ER)

Dans le cadre du PLU les collectivités publiques peuvent disposer d'ER afin de préserver la localisation d'un futur équipement public. Dans le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot six ER sont inscrits.

➤ Les espaces boisés classés (EBC)

Les EBC figurent sur le plan de zonage, toute utilisation du sol est interdite autre que le boisement visé au code de l'urbanisme. Les surfaces classées en EBC dans le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot représentent 186ha soit 19,6% du territoire communal.

➤ Les éléments naturels et les éléments bâtis protégés

Des éléments naturels et paysagers à protéger sont identifiés dans le projet de PLU, les abords du Petit Morin et des autres cours d'eau, les mares, les zones humides et les lisières des massifs boisés.

Des éléments remarquables du patrimoine bâti ont été identifiés et sont protégés par le règlement.

➤ Le secteur inondable

Le plan de zonage fait apparaître l'existence de risques naturels qui justifient conformément au code de l'urbanisme que « soient interdites les constructions et installations de toute nature » Le document graphique identifie le PPRI dont les dispositions réglementaires s'appliquent.

➤ Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones AU, à urbaniser du PLU, afin d'organiser leur aménagement afin qu'elles s'insèrent au mieux dans l'urbanisation de la commune.

4° PARTIE LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU **Sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise** **en valeur**

1-Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

➤ Evaluation préliminaire d'incidences Natura 2000

Les critères pour mesurer si l'élaboration du PLU risque d'avoir un effet notable sur le site Natura 2000 sont listés dans des tableaux. Le projet de PLU conclut qu'il ne pourra avoir d'effet notable sur l'état de conservation des espèces ou des habitats pour lesquels ce site a été désigné.

➤ Incidences sur les zones protégées

Le document graphique identifie le secteur inondable qui comprend le périmètre du PPRI ainsi que les zones d'expansion de crue définies par le SAGE. Aucune extension urbaine ne vient impacter le lit du Petit Morin et les zones humides

➤ Incidences sur les zones d'inventaires

La délimitation précise de la zone constructible évite totalement le périmètre des deux ZNIEFF. Plusieurs espèces patrimoniales sont connues sur le territoire communal sont protégées et totalement éloignées et exclues des limites de l'agglomération.

➤ Incidences sur les continuités écologiques

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les corridors écologiques sont réduites voire inexistantes. Aucune modification sensible des corridors écologiques n'est attendue par la mise en œuvre du PLU, la délimitation des zones N et des EBC ont permis de mettre en évidence les corridors écologiques de la commune.

Le projet de PLU permet d'éviter l'altération des zones humides de la commune en classant en zone agricole ou zone naturelle les secteurs identifiés en classe 2 ou en classe 3, le règlement y interdit tout aménagement.

➤ La gestion qualitative de l'espace

La commune de Villeneuve-sur-Bellot est identifiée au titre des bourgs, villages et hameaux dans le SRIF. L'extension spatiale est limitée à 5% de la superficie des espaces urbanisés. L'extension spatiale limitée est compatible avec les objectifs du SDRIF.

➤ La prise en compte des nuisances, des risques et des pollutions

Le PLU n'aggrave pas la situation actuelle quant aux risques, nuisances et pollutions. Le règlement fixe des mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales, le PLU prend en compte le PPRI et maintient le boisement qui assure la stabilité des terrains en pente. Les activités qui pourraient présenter des

risques de nuisances pour les habitants sont interdites par le règlement dans le bourg et les hameaux.

Par ailleurs les espaces naturels et paysage rural ainsi que le patrimoine urbain sont préservés.

2-L'évaluation des impacts cumulés

La commune n'a connaissance d'aucun impact potentiel impliquant des enjeux environnementaux similaires à ceux soulevés dans l'élaboration du PLU sur le territoire communal ou sur les territoires limitrophes.

3-La synthèse de l'impact du PLU

Les seuls effets négatifs recensés sont l'artificialisation d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. La liste des effets positifs du PLU représente les impacts qui sont décrits dans le rapport de présentation.

4-Les indicateurs de suivi du PLU

Des indicateurs de suivi ont été définis par la commune avec des critères, des indicateurs et des modalités de suivi.

5° PARTIE

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et la description de la manière dont elle a été menée

Cette partie reprend de façon simplifiée et résumée la démarche de l'élaboration du projet de PLU, l'évaluation environnementale et la manière dont elle a été menée.

B-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES(PADD)

Le PADD traite la commune dans son intégralité et requiert une approche globale et durable. Le document de présentation du PADD rappelle les orientations décrites dans les justifications des choix d'aménagement du territoire communal. Il définit les orientations générales de politique d'aménagement, de développement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, forestiers et agricoles et de préservation écologique. Dans le PADD sept orientations majeures sont déclinées et développées.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

C- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot prévoit deux OAP sur le territoire. D'une part l'aménagement de la zone 1AUa et d'autre part la zone 1AUb

OAP de la zone 1AUa

La zone se situe au niveau du lieu-dit La Couture, entre le centre-bourg et le collège, en face de la mairie et de l'école primaire.

1-La vocation

Cette zone à vocation à recevoir un programme résidentiel mixte, logements, activités et services. L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2-La desserte

L'aménagement de la zone est structuré autour d'une voie interne avec un seul accès sur la RD31. La voie de desserte interne doit respecter les caractéristiques d'une voie partagée. Une liaison piétonne existante le long de la rue du Moulin à Foulon est complétée par une liaison cyclable.

Le raccordement aux réseaux est possible depuis la rue du Montflageol et des bassins de récupération des eaux pluviales seront aménagés.

3- Le traitement paysager

L'aménagement du site doit s'accompagner d'une végétalisation importante. La hauteur des constructions devra être réduite sur la partie haute du terrain.

OAP de la zone 1AUb

Cette zone se situe entre Le Foucheret et le collège, au Nord de la RD31.

1-Lavocation

Cette zone à vocation à recevoir un programme mixte d'activités économiques et de logements. L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2-La desserte

L'opération est structurée autour d'une voie interne aménagée à partir de deux points d'accès sur la RD31. Les futures constructions seront desservies par la voie interne. Une liaison piétonne aménagée le long de la RD31 est maintenue et complétée par une voie cyclable.

Le raccordement aux réseaux est possible depuis le chemin rural du Champ Charron.

3-Le traitement paysager

La végétalisation existante doit être conservée, mais elle peut être partiellement supprimée pour la réalisation de l'opération.

D- Règlement

Ce document précise les dispositions et les règles opposables à chaque zone selon ses spécificités en matière d'occupation et d'emprise des sols, de conditions de construction, d'accès et de stationnement, d'alignement et d'extensions, de constructions annexes de hauteur et limite séparative.

Le règlement doit être compatible avec le PADD, préserver et protéger les zones agricoles, naturelles et les EBC ainsi que l'environnement et la biodiversité. Les dispositions liées à la zone 1AUa et à la zone 1AUb sont prises en compte dans le règlement du projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

E- DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les trois documents graphiques présentent le plan de zonage de l'ensemble du territoire de la commune, la zone bâtie du bourg ainsi que les zones bâties des hameaux. Les périmètres des OAP, les emplacements réservés, les zones naturelles et agricoles, les zones inondables et les zones humides sont identifiés. Il s'agit de plans polychromes à l'échelle de 1/7500^{ème} et deux 1/2000^{ème}.

F- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET ANNEXES SANITAIRES

Ces documents concernent le PPRI, la liste des servitudes d'utilité publique, le périmètre minier, une note sur les systèmes d'élimination des déchets ainsi qu'un document graphique des servitudes d'utilité publique. Un plan des réseaux d'eau potable et du zonage des eaux pluviales sont joints au dossier de PLU. Pour l'assainissement cinq plans distincts concernent le centre-bourg pour l'un et des hameaux pour les autres.

G- AUTRES DOCUMENTS

La délibération du conseil communautaire de la CC2M qui rappelle les modalités de la concertation et les thématiques abordées est annexé au dossier de projet de PLU.

Le dossier d'enquête publique comprend un bilan succinct de la concertation de la population.

H- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES(PPA)

Le Président de la CC2M a adressé un exemplaire de dossier de projet de révision du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot aux PPA conformément au code de l'urbanisme. Un tableau récapitulatif des PPA qui ont été consultés est présenté en annexe. Le dossier a été communiqué à 31 institutionnels dont 13 ont formulé un avis. (*cf. annexe n°4*)

Le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot a suscité de nombreuses remarques de la part des PPA.

5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier de projet de PLU soumis à enquête publique est correctement présenté dans l'ensemble, le rapport de présentation est précis et détaillé, il prend en compte les différentes thématiques environnementales liées aux spécificités du territoire de la commune. Le développement urbain est mesuré et maîtrisé afin de préserver les zones agricoles et naturelles, les caractéristiques paysagères et le cadre de vie, la trame verte et bleue et la biodiversité.

Il est à noter des erreurs matérielles dans le dossier de projet du PLU dont certaines ont été pointées par des PPA en particulier les services de l'Etat.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU, présenté par la commune de Villeneuve-sur-Bellot qui s'est déroulée du 13 mars au 13 avril 2017, les registres d'enquête mis à la disposition du public à la CC2M, siège de l'enquête, et à la mairie de Villeneuve-sur-Bellot, comprennent 22 observations dont 2 courriers et 2 courriels soit 17 pages.

L'essentiel des observations portent sur le plan de zonage et la constructibilité des parcelles, les zones naturelles et l'extension des zones 1AUa et 1AUb.

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse des observations le 23 avril 2019 qui a été signé conjointement par Monsieur le

Président de la CC2M, le représentant du Maire de Villeneuve-sur-Bellot et le commissaire enquêteur.

(cf. annexe 1)

Le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 6 mai 2019. Ce document a été établi par la commission municipale qui a rédigé le mémoire en réponse au PV de synthèse concernant les observations du public et le bureau d'études a répondu aux remarques des PPA.

(cf. annexe 2)

6-1 ANALYSE DES OBSERVATION DU PUBLIC PAR THEMATIQUES

Thématiques abordées

1- Plan de zonage

OBSERVATION N°1

Monsieur Fahy Pierre Marc est propriétaire au hameau de Château Renard d'un corps de ferme, d'un hangar et de plus de 3ha de terres agricoles, qui ne sont pas exploitées depuis 30 ans. Il souhaite vendre la totalité de cette ferme et demande un changement de destination de sa propriété.

Dispositions du dossier

Le plan de zonage situe les terrains en zone A

Analyse du commissaire enquêteur

Les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination mais pas les terres agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage

Seul le corps de ferme peut changer de destination pour un usage d'habitation.

OBSERVATION N°5

Monsieur Odile Jean-Pierre est propriétaire d'une parcelle bâtie située 171 cours du Château et souhaite savoir si le bâtiment peut être transformé en logement dans le cadre du futur PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

La demande est justifiée compte tenu que le bâtiment peut faire l'objet d'un changement de destination.

Réponse du maître d'ouvrage

Le bâtiment peut être transformé en habitation avec obligation de garage pour un véhicule.

OBSEVATION N°6

Madame Lavechin et ses sœurs sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZM n°113 située au Petit Foucheret souhaitent savoir si ce terrain sera constructible dans le cadre du futur PLU.

Dispositions du dossier

La parcelle est située en zone UB dont une partie est en zone inondable

Analyse du commissaire enquêteur

La constructibilité est contrainte du fait qu'une partie de la parcelle est en zone inondable.

Réponse du maître d'ouvrage

Le terrain est bien situé en zone UB avec en partie basse une zone inondable le long du Petit Morin.

OBSERVATION N°8

Madame Blanche est propriétaire de la parcelle A1, le chemin Bry actuellement en zone N (naturelle). Elle souhaite qu'une partie de la parcelle devienne constructible et concèdera l'autre partie à la commune.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle est située en zone N et reste inconstructible.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est difficile d'accéder à cette demande car la parcelle se situe sur le site Natura 2000.

OBSERVATION N°9

Madame Hennequin Madeleine demande que sa parcelle cadastrée ZO n°162 soit constructible dans le cadre du futur PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

La situation en zone UB de la parcelle permet sa constructibilité.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle est située en zone UB

OBSEVATION N°10

Madame Boyer et Madame Saintemarie propriétaires d'une parcelle cadastrée AD n° 74 contestent sa classification en zone N et demande qu'elle reste constructible.

Dispositions du dossier

Une partie de la parcelle est située en zone UB, une autre partie en zone N qui est impactée par un ER pour la défense incendie. Une mare est présente sur la parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Une partie de la parcelle est impactée par un ER destiné à la défense incendie ce qui est une obligation légale dans le cadre de la protection du hameau. Une grande partie de la parcelle reste située en zone UB donc constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

La commission municipale ne souhaite rien modifier au plan de zonage pour cette parcelle. Une partie est en zone UB et une partie en zone N avec un emplacement réservé pour la future défense incendie et la présence d'une mare municipale avec vérification d'espèces protégées.

OBSERVATION N°11

Monsieur Boyer Loïc fait part que son habitation sise 4 rue de l'Egrefin à la Fontaine Robert est située en zone non constructible, en limite d'une zone urbaine. Il demande le classement de sa parcelle n° 141 en zone urbaine.

Analyse du commissaire enquêteur

Le classement de cette parcelle pourrait être reconsidéré compte tenu de la proximité de la zone UB.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles doivent être rattachées à la zone UB sur une profondeur de 80m environ.

OBSERVATION N°12

Monsieur Arnoult Alain représente Madame Arnoult Colette propriétaire de la parcelle cadastrée n° 124 et située à l'Orme Rond. Il demande les raisons du classement de la parcelle en zone N sa mère l'ayant acquise en terrain constructible.

Analyse du commissaire enquêteur

Si cette parcelle a été acquise en terrain constructible son classement en zone N porte préjudice à sa propriétaire.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle peut être rattachée à la zone UA dans sa partie Sud le long du chemin rural n°20 de l'Ormerond sur une profondeur de 50m environ.

OBSERVATION N°13

Monsieur Dufournieux Alain, Les Fans est propriétaire des parcelles cadastrées AB 20 et 106, il souhaite qu'elles soient constructibles dans le futur PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a apporté une précision à cette demande, le classement des parcelles sont situées en zone UB et sont donc constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage

Suite à une division des parcelles elles sont cadastrées actuellement AB 164 et 167, les parcelles sont rattachées à la zone UB.

OBSERVATION N° 14

Monsieur Vriz a acquis un terrain constructible aux Faucheux en 1985 qui est situé dans le projet de PLU en espaces boisés. Il demande une révision de cette disposition dans le futur PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle est située en espace boisé protégé et ne peut pas être constructible le défrichement n'est pas autorisé, cette demande n'est pas recevable.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle est située en zone boisée protégée non constructible et se trouve dans un massif forestier bordé de chemins d'exploitation.

OBSERVATION N°15 ET N° 3

La communauté bouddhique Zen souhaite acheter la ferme de Château Renard afin d'y installer leur monastère. Une vingtaine de moniales résideraient de manière permanente sur le site. Un accueil du public est également prévu dans le cadre de retraites et de séminaires. A cet effet elle demande un changement de destination de la propriété.

Elle a ensuite adressé un courriel au commissaire enquêteur. Elle renonce à l'achat de la ferme de Château Renard et son choix se porte sur une maison au 8 rue des Fans cadastrée AC n° 148, 147 et 184 en conservant les mêmes demandes relatives à leurs activités.

Analyse du commissaire enquêteur

La recherche de la communauté d'un lieu de vie et d'accueil du public doit être examinée dans le respect des procédures liées aux changements de destination de bâtiments.

Réponse du maître d'ouvrage

Accord de principe pour une occupation collective et accueil du public

OBSERVATION N°17

Monsieur Gutel Michel souhaite vendre ses parcelles cadastrées n° 181 et 186 et à cet effet demande à la commune de revoir les délimitations des parcelles qui ont été modifiées suite à la construction de la salle des fêtes.

Analyse du commissaire enquêteur

Il apparaît qu'un problème subsiste entre ce propriétaire et la commune qui devra être résolu. Les parcelles citées font l'objet d'emplacements réservés n° 2 et 3 au profit de la commune qui devra les préempter.

Réponse du maître d'ouvrage

Des négociations sont en cours, ce problème ne concerne pas le PLU

OBSERVATION N°18

Satisfaction de Monsieur et Madame Boileau d'apprendre que leur parcelle reste constructible dans le projet de PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette observation n'appelle aucune remarque.

OBSERVATION N°21

Madame Saintemarie et Monsieur Boyer demande le déplacement de la bâche incendie prévue sur leur parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces propriétaires ont un acquéreur potentiel pour leur parcelle, cependant une partie du terrain fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la commune qui devra la préempter. Aussi la réponse du maître d'ouvrage paraît de nature à trouver une solution à cette demande.

Réponse du maître d'ouvrage

L'emplacement réservé pour une future bâche de défense incendie pour l'ensemble du hameau de la Fontaine Robert n'est pas figé.

2- Espaces naturels et zones 1AUa et 1AUb

OBSERVATION N°7

Monsieur Gegoux Chevry signale une mare qui n'est pas répertoriée sur le plan de zonage sur la parcelle AD 74 à la Fontaine Robert et dans laquelle des batraciens se reproduisent tous les ans.

Analyse du commissaire enquêteur

Les mares existantes doivent être recensées au plan de zonage, celle-ci devra y être identifiée.

Réponse du maître d'ouvrage

Repositionner la mare sur le plan de zonage à la hauteur de celle du terrain voisin.

OBSERVATION N°16

Madame Claude et Monsieur Marc Batestini sont propriétaires de la parcelle cadastrée n° 329 qui est actuellement un champ. Le projet de PLU rend cet espace agricole constructible doté d'une destination sociale ou artisanale. Ils comprennent les besoins en la matière sur le territoire communal mais estime la nouvelle classification de la totalité de la parcelle abusive soit 10,000m².

Dispositions du dossier

Le projet d'élaboration du PLU précise dans son OAP et son rapport de présentation qu'une zone 1AUa au lieudit la Couture, en face de la mairie et de l'école à vocation à recevoir un programme résidentiel mixte mêlant des logements et des activités de services. La superficie totale de la parcelle est de 3,2ha.

Analyse du commissaire enquêteur

Une partie de la parcelle serait destinée à la réalisation d'un établissement à caractère social. Le projet induit une mobilisation de 10,000m². Des architectes

sont venus à une permanence pour se renseigner sur les dispositions du département concernant l'accès de la voie interne à la RD31, ils ne se sont pas exprimés au sujet du projet.

Réponse du maître d'ouvrage

La commission municipale ne souhaite pas modifier la zone 1AUa destinée pour partie à la construction d'un habitat social et solidaire (maison pour handicapés et personnes âgées) dont le projet est en cours pour une superficie d'environ 10000 mètres carrés face à la mairie écoles tel que présenté à Madame le commissaire enquêteur par les architectes.

Le mémoire en réponse comprend également un ordre du jour d'une réunion qui s'est tenue en 2018 et « qui informe du projet de construction d'une colocation pour personnes en situation de handicap sur une partie des terrains classés en zone 1AUa. » Il est précisé que « l'esquisse du projet présente une organisation un peu différente de celle inscrite dans l'OAP. L'OAP prévoit une opération d'ensemble alors qu'il faudrait plutôt privilégier un aménagement au coup par coup, étant donné que ce projet ne concerne qu'une partie de la zone. »

OBSERVATION N°19 N°4 et 20

Messieurs Gilloots Philippe et Louis contestent l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb en particulier du fait des superficies mobilisées. Ils apportent une argumentation en s'appuyant sur différents textes et en particulier sur les directives du SDRIF en matière de consommation des espaces agricoles.

Au sujet du projet d'aménagement de l'équipement à caractère social ils proposent sa réalisation sur le champ de la demoiselle d'une superficie de 6000 ou 7000m². Cette parcelle est enclavée dans la zone urbaine et se situe à proximité du bourg. Cette proposition permettrait de réduire la consommation agricole ce qui représente entre les deux zone 1AUa et 1AUb environ 4ha.

Ils demandent le classement du champ de la demoiselle en zone à urbaniser et de maintenir le classement des zones 1AU en zone A.

Dispositions du dossier relatives aux trois observations

La parcelle destinée à la réalisation d'une zone 1AUa est actuellement un secteur agricole, elle est située à proximité du bourg et participe à la création d'une continuité urbaine entre le bourg et le hameau Le Foucheret. Cette disposition apparaît dans le PADD dans l'orientation n°7 « adopter une stratégie de consommation foncière économe ». Cette zone à vocation à recevoir des logements et des activités de service. Le champ La Demoiselle est située en zone N sur la plan de zonage.

Analyse du commissaire enquêteur sur les trois observations

La création d'une zone AU, à urbaniser n'est pas incompatible avec les dispositions du SDRIF. Le SDRIF permet à l'horizon de 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal au titre de son identification comme « bourg, village et hameau » en continuité de l'espace urbanisé existant ce qui est le cas selon le plan de zonage, et permet

une extension de 4,9ha selon le rapport de présentation. Le projet communal prévoit une consommation foncière totale de 4,7ha.

Dans le cadre du projet à caractère social la superficie nécessaire à sa réalisation de l'équipement est de 10,000m² ce qui est supérieur à la parcelle proposée dans ces observations qui représente 6000m² ou 7000m². Le champ La Demoiselle ne possède ni accès possible ni réseaux à proximité ce qui le rend inconstructible. Cette demande n'est pas justifiée.

Réponse du maître d'ouvrage

La commission n'accepte pas les demandes de Monsieur Philippe et Louis Gilloots qui est faite dans le but d'un intérêt personnel.

3- Divers

OBSERVATION N° 22

Cette observation a été rédigée par Monsieur le Maire de Villeneuve-sur-Bellot. Il fait part qu'il comprend les demandes de ses administrés et propriétaires fonciers afin de pouvoir apprécier à leur justes demandes les améliorations à apporter au projet de PLU, il est nécessaire de prendre en compte, outre les avis des administrations, également la politique municipale menée depuis de nombreuses années pour un développement économique, social et écologique respectueuse de l'environnement dans l'intérêt collectif de la population actuelle et future du beau village de Villeneuve-sur-Bellot.

Aussi les projets comme la construction de la maison pour handicapés et personnes âgées devant la mairie et la rénovation d'une ancienne épicerie près de l'église revêtent une importance capitale pour le développement économique du village et la création d'emplois.

Au sujet de la densification d'urbanisme il existe suffisamment de dents creuses pour faire évoluer la population en évitant les lotissements d'ortoirs sans lien avec un village de caractère.

L'aménagement de la zone humide de 7ha en bordure du Petit Morin en partenariat avec le département est une richesse et une valeur ajoutée au bien être de la population.

Il souhaite que le futur de ce village respecte l'intérêt collectif et non les intérêts individuels comme le montre certaines réclamations qui ne peuvent être que préjudiciables à la solidarité nécessaire au bien vivre ensemble.

Analyse du commissaire enquêteur

Cet écrit n'appelle aucune remarque de la part du CE.

OBSERVATION N°2

Monsieur Duchauchoy, architecte à la Ferté-Gaucher, a remis un courrier au commissaire enquêteur relatif à des préconisations à prendre en compte dans le PLU dans le cadre du PNR (Parc Naturel Régional) :

- Adhésion de la commune à la chartre qualité village du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) afin que le PNR accompagne les opérations de protection et de réhabilitation du bâti
- Effectuer un inventaire du patrimoine agricole
- Inciter la consultation du CAUE dans le cadre des projets d'urbanisme

Analyse du commissaire enquêteur

Le PLU devra se mettre en compatibilité avec les orientations de la charte PNR après adoption. Le PNR est en cours d'élaboration.

Réponses du maître d'ouvrage

Accord pour l'adhésion à la charte qualité village.

6-2 Remarques formulées par les PPA

A) L'Etat- Direction Départementale des territoires

La Sous-Préfète de Provins émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

Cependant la DDT a émis quelques remarques et relevé quelques erreurs dans le contenu du dossier de projet de PLU soumis à enquête publique.

I - LA PROCEDURE

Ce chapitre est un rappel des documents qui doivent être joints au dossier de l'enquête publique.

II- ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT

II -1 Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF)

- Espaces urbanisés

Le SDRIF identifie sur le territoire communal, des espaces urbanisés à optimiser qui correspondent à l'ensemble des zones urbaines du territoire communal. La commune aura besoin de créer 126 logements supplémentaires pour satisfaire au besoin induit par le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population.

Le projet de PLU permet un potentiel de 97 logements en densification et en mutation des espaces urbanisés. Le rapport de présentation indique qu'il reste environ 30 logements à réaliser en extension de l'urbanisation en zone 1UA. Cette disposition ne peut pas être prise en compte dans le calcul des objectifs des

logements à créer pour respecter l'orientation de SDRIF car il s'agit d'extension et pas d'une densification.

Le réinvestissement des logements sous occupés est déjà comptabilisé et le SDRIF ne tient pas compte du paramètre de rétention foncière. Ces éléments ne doivent pas être appliqués. La consommation d'espaces totale ne peut pas être prise en compte pour le calcul de la densification des espaces d'habitat.

Aussi les objectifs de densification définis à l'horizon 2030 doivent être recalculés afin que les espaces urbanisés soient compatibles avec les orientations du SDRIF.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation sera corrigé

- Extension de l'urbanisation

Les orientations du SDRIF exclues pour le calcul de référence de la superficie des espaces à urbaniser les espaces agricoles, boisés naturels et en eau. Cependant, dans le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot plusieurs parcelles ont été incluses dans la superficie des espaces urbanisés, et qui doivent être considérés comme de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, ou devront être reclassés en zone A ou N.

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière totale de 4,7 ha. Cependant un STECAL est identifié au Nord-Est du territoire communal, situé en zone Ah. Il vise à permettre la construction de nouveaux bâtiments dans un cadre modéré. Sa superficie doit être comptabilisée comme de la consommation d'espaces. Il semble également qu'une parcelle dans le hameau de la Fontaine Robert d'une superficie d'environ 4000m² constitue une extension d'urbanisation.

L'extension de l'urbanisation semble compatible avec les capacités d'extension octroyées par le SDRIF mais doit prendre en compte dans le calcul de la consommation les espaces cités ci-dessus. L'évolution de la zone 1AUb doit respecter la respiration entre le Bourg et le hameau du « Grand Fourcheret »

Aussi la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF doit être affinée. La consommation de l'espace devra être précisée.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif chiffré de la modération de l'espace sera corrigé.

Le PLU ne prévoit pas d'extension spatiale au niveau du hameau de la Fontaine Robert. Il prévoit d'optimiser les capacités constructibles disponibles dans la partie actuellement urbanisée, dents creuses ou en densification sur de vastes terrains.

Le PLU protège les berges du ru sur une bande de 6m de part et d'autre. La commune est favorable à étendre cette protection à au minimum 10m du côté de la zone 1AUb. Sur l'autre berge, la continuité écologique semble plus difficile à conserver compte tenu de la construction existante.

III Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des deux Morin

- Assainissement

Le réseau des eaux usées de la commune de Villeneuve-sur-Bellot est actuellement non conforme mais des études sont en cours afin de créer une nouvelle station commune sur le territoire de la commune de Bellot.

- Eaux pluviales

Le règlement des différentes zones précise que les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées à la parcelle. Cependant il convient de compléter le règlement sur les dispositions à prendre si l'infiltration est insuffisante.

- Zones humides

Les zones humides sont identifiées et protégées dans le projet de PLU. Cependant leur identification est incomplète car les zones humides de classe 1 et 2 de l'étude de la DRIE sont omises. Il conviendra de compléter à cet effet le plan de zonage. Compte tenu de la présence de la zone 3 toute ouverture à urbanisation doit faire l'objet d'une prospection préalable.

Réponse du maître d'ouvrage

Les enveloppes d'alerte de classes 1 et 2 sont prises en compte dans les zones humides matérialisées au plan de zonage. Les enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3 seront mentionnées.

IV La préservation de l'environnement

- Espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Plusieurs bois implantés sur le territoire de la commune ont perdu leur classement EBC dans le projet de PLU. Ces boisements participent à la continuité écologique et du fait de leur proximité du site Natura 2000 il convient de les reclasser ou de justifier leur déclassement

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un oubli, le classement EBC de ce boisement sera restauré.

- Site Natura 2000 et urbanisation

Les contours de la zone U devront être revus afin d'en exclure les parcelles concernées par la zone Natura 2000.

Le zonage N est appliqué au site Natura 2000 sans préciser la vocation du sol, naturel ou agricole. Ce zonage pourrait être précisé afin de permettre la protection écologique.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles comprises dans le périmètre du site Natura 2000 seront reclassées en zone N. La zone UB sera modifiée sur ce secteur et l'évaluation environnementale sera modifiée.

Les enjeux écologiques et paysagers sont majeurs sur ces espaces. La communauté de communes souhaite conserver le classement des pâtures et des terres cultivées dans la vallée en zone N. (cf. carte)

- Evaluation d'incidence Natura 2000

L'extension du site Natura 2000 « Le petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » doit-être pris en compte. Il conviendra donc d'étudier les incidences du PLU dont les zones 1AUa et 1AUb sur les habitats et espèces listés dans le formulaire standard de données.

Ces éléments devront-être pris en compte dans le rapport de présentation et les plans de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation sera corrigé.

V Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI)

Le projet de PLU ne mentionne pas le PGRI du Bassin Seine-Normandie approuvé par le Préfet et avec lequel il doit-être compatible.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation sera corrigé.

VI LE Plan de Déplacement Urbain de la Région Île de France (PDUIF)

Les normes de stationnement des véhicules pour les opérations de bureaux et celles du stationnement des vélos devront-être actualisées pour être en conformité avec le PDUIF. Le PLU devra être complété à cet effet.

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement sera corrigé.

VII Le contenu réglementaire des pièces constituant le PLU

- Le rapport de présentation

Ce document ne contient pas l'inventaire des stationnements pour vélos.

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD doit-être mis en cohérence avec les remarques effectuées au sujet des extensions d'urbanisation.

- L'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

L'Etat précise qu'à l'ouest de la future zone 1AUb le couloir écologique devra être conservé assorti d'une bande d'inconstructibilité.

- Le règlement

Les différents articles du règlement indiquent qu'il n'est pas fixé de règles pour les « constructions à destinations d'équipements collectifs et de services publics ». S'il est possible de ne pas réglementer ces aspects il convient de le justifier au rapport de présentation suivant les destinations de ces équipements et de corriger le règlement pour que ces règles soient applicables.

L'emplacement réservé (ER) n°1 n'est pas recevable car le commerce n'est pas concerné par les destinations prescrites pour les ER. Le rapport de présentation et les plans de zonage devront être modifiés à cet effet.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation sera corrigé.

L'emplacement réservé n°1 concerne le parking de l'ancienne supérette et n'intègre pas le bâtiment. L'objectif est d'acquiescer ces espace afin d'augmenter les capacités de stationnement en centre-bourg.

- Servitudes

Le PPRI de la vallée du petit Morin est annexé au projet de PLU, il serait souhaitable qu'il soit porté sur le plan de SUP.

Réponses du maître d'ouvrage

Le plan des SUP sera complété.

B) Le Département de la Seine-et-Marne

Le Département de la Seine-et-Marne émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot sous réserve de prendre en considération les observations techniques formulées.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les deux l'OAP prennent en compte les enjeux écologiques des 2 sites à urbaniser.

- L'OAP de la zone 1AUa

Le plan de l'OAP et le plan de zonage laisse entendre qu'il existe une voie entre la RD 31 et le collège et le cimetière ce qui n'est pas le cas. Aussi la future voie interne à la zone 1AUa aura une destination de voirie de quartier. Elle permettra de circuler depuis la RD 31 sans passer par le centre-bourg. Il convient de rendre cohérent l'aménagement de desserte de la zone et son futur statut de voie communale. Il convient également en raison de sa spécificité, proximité du collège, de mieux adapter son traitement et d'assurer la sécurité routière.

D'une part, le fond de plan pourrait être modifié pour supprimer le chemin du Champ Charron qui n'est pas totalement carrossable. D'autre part le département propose de rester sur la symbolisation en plan des principes suivants :

- De desserte interne par une voirie de quartier à double sens plantée bilatéralement
- D'aménager le stationnement visiteurs sur le site à raison d'1 ou 2 places pour 3 à 5 logements à prescrire au règlement
- De cheminements piétons et cyclistes à identifier sur le plan, séparés de la voie de desserte et en complément (axe Sud-Est/Nord/Ouest de la RD 31 vers le collège)

Et en matière de sécurité les principes suivants devront être symbolisés dans l'OAP :

- La sécurisation du carrefour d'accès sur la RD 31 avec un accès perpendiculaire à la RD à la charge de l'aménageur
- Le regroupement des traversées de liaisons cyclistes et piétonnes à ce carrefour
- Le caractère « structurant » du carrefour dans la hiérarchisation des carrefours sur cette RD
- La création de liaisons douces Sud-Est/Nord-Ouest en complément de ceux prévus dans l'OAP.

Réponse du maître d'ouvrage

La voie de desserte devra respecter les principes d'une voie partagée permettant de sécuriser les déplacements des piétons et d'assurer du stationnement. L'OAP pourra préciser que la voirie s'inscrit dans un principe de sécurisation de l'ensemble des usagers. Le règlement sera complété pour imposer la réalisation de places visiteurs. Une végétalisation de la voie est prévu. Le principe d'une liaison douce le long de la RD 31 est décliné. Les principes de sécurisation seront symbolisés et le document complété.

- L'OAP 1AUb

Le département précise que les 2 accès de la voie de desserte de la zone sont situés dans la courbe de la RD 31 dont la visibilité reste à étudier. Il suggère que le projet de PLU privilégie l'accès riverains par la rue du Champ Charron au Nord plutôt que la RD 31 pour des raisons de sécurisation des cyclistes et des piétons. Il demande la conservation des plantations le long de la RD 31. Il précise qu'un seul accès de la voirie interne à la RD 31 sera autorisé, à l'Ouest au plus loin de la courbe. Ainsi la sécurisation du carrefour secondaire RD

31/voie de desserte de la zone 1AUB sera à symboliser sur les plans et à modifier l'OAP, et sera à la charge de l'aménageur.

La communauté de communes et l'aménageur sont invités à consulter le service concerné sur ces différents sujets.

Réponse du maître d'ouvrage

La réalisation d'un accès sur le chemin de Charron n'est pas possible compte tenu de la pente du terrain. L'OAP prévoit la conservation du talus boisé et l'alignement des tilleuls le long de la RD 31

Les conditions de desserte seront modifiées pour n'autoriser qu'un seul accès sécurisé sur la RD 31, il faudra prévoir une placette de retournement. L'artisanat et le commerce de détail seront autorisés sous conditions.

Plans de zonage

Le département signale quelques erreurs à rectifier en particulier la parcelle destinée à l'extension de l'école qui devrait apparaître en ER.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune est déjà propriétaire du terrain

Emplacements réservés

Le département fait part que sur les 6 ER, tous sauf le 5 impactent le réseau viaire départemental. Les projets devront faire l'objet d'un travail de concertation préalable avec l'ADR. L'ER n°5 n'est pas lisible il mérite d'être mieux identifiable.

Voies départementales

- Classification du réseau viaire

Une carte de hiérarchisation du réseau viaire, mériterait de figurer au diagnostic avec le rôle de chacun, de manière à s'assurer que le réseau est adapté aux besoins de l'urbanisation.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune a réfléchi aux différents modes de déplacements et un maillage des voiries sécurisées sur les futures opérations.

- Servitudes d'alignements

Sur le plan des SUP la localisation des plans d'alignement des RD devra être modifiée car leurs emprises ne sont pas tout à fait exactes et la RD 46 a été oubliée. La liste des servitudes d'alignement est à revoir.

Réponse du maître d'ouvrage

Les documents seront corrigés et complétés.

Bâtiments départementaux

Un collège est implanté sur le territoire de la commune de Villeneuve-sur-Bellot et se situe en zone UB. Le département précise que le règlement de cette zone ne tient pas compte de la spécificité de l'établissement et demande que certains articles du règlement soient revus afin qu'ils soient adaptés à ce équipement. Il

indique également qu'il conviendrait d'exonérer les équipements publics de ces dispositions.

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement sera modifié en conséquence

Agriculture et forêt

Le département demande de veiller au respect des principes de préservation des espaces agricoles et naturels. La commune fait partie du périmètre du projet de PNR.

Eau

- Assainissement

La collecte des eaux usées qui doit-être raccordée au réseau collectif d'assainissement doit-être au préalable déconnectée du réseau non collectif. Pour les zones d'assainissement qui resteront non collectif le système doit être conforme à la législation en vigueur.

Energie, climat, nuisances

Le département indique que le règlement ne fait pas état des engagements énergétiques issus du Grenelle de l'environnement concernant les constructions afin de limiter la consommation énergétique des constructions neuves.

Déplacements

- Liaisons douces

Le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot ne contient pas de cartographie des liaisons douces actuelles ou en projet. La présence du collège mériterait des modes de transport alternatif à la voiture.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU prend en compte les modes de transports alternatifs dans son PADD.

- Stationnement

Les prescriptions en matière de stationnement ne sont pas précisées dans le règlement pour toutes les zones hormis celles affectées aux logements y compris en ce qui concerne l'ER n° 2 qui est destiné à une aire de stationnement. Les emplacements visiteurs pour les logements ne sont pas prévus également.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune souhaite éviter le stationnement sur le domaine public, le règlement ne sera pas modifié. L'ER n'est pas destiné à créer du stationnement, mais pour y aménager un équipement public.

C) SAGE des 2 Morin

Aucune remarque

D) Seine-et-Marne Environnement

Aucune remarque

E) MRAe

Aucune remarque

F) DDT Service de l'agriculture et du développement rural

Secrétariat de la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF)

Le CDPENAF émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot assorti de recommandations suivants :

- Mieux justifier le secteur 1AUa à travers un projet plus défini ;

Réponse du maître d'ouvrage

La commune ne souhaite pas aller au-delà des prescriptions fixées per les OAP concernant l'aménagement de cette zone de manière à ne pas contraindre les projets.

- Veiller à préserver les coupures entre le centre-bourg et les hameaux et le long des axes des parties urbanisées ;
- Formaliser sur les plans les éléments du patrimoine paysager décrits dans les documents ;

Réponse du maître d'ouvrage

Ces éléments sont déjà matérialisés au plan de zonage par des trames ou des symboles.

- Permettre la construction de bâtiments d'exploitations forestières en zone N ;

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement sera corrigé à cet effet

- Interdire uniquement de nouveaux drainages en zones humides ;

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement sera corrigé en conséquence

- Revoir le classement des zones A et N afin de correspondre à la réalité du terrain ;

- Affiner la zone U afin de ne pas y intégrer le site Natura 2000

G) Agricultures et territoires-Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture de la Région Île de France a émis plusieurs remarques sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

- Le classement en zone N de parcelles agricoles

Cet organisme demande que le classement des zones reflète l'occupation réelle du sol et que les terres agricoles soient reclassées en zone A constructible pour l'activité agricole.

[*Réponse du maître d'ouvrage*](#)

[Même remarque que pour la CDPENAF](#)

- L'absence de schéma des circulations agricoles

Le projet de PLU ne comprend pas de schéma des circulations agricoles, il doit être établi en étroite concertation avec les exploitants agricoles.

[*Réponse du maître d'ouvrage*](#)

[Les circulations sont abordées en page 49 du rapport de présentation.](#)

- Les mares identifiées au plan de zonage

La chambre d'agriculture demande que seules les mares existantes soient identifiées au plan de zonage.

[*Réponse du maître d'ouvrage*](#)

[Les mares matérialisées au plan de zonage existent ce qui permet d'assurer leur protection.](#)

- Les éléments du patrimoine naturel à conserver

Les lisières des massifs de plus de 100ha sont identifiées comme éléments du patrimoine naturel à conserver. Conformément au SDRIF ces lisières sont inconstructibles sauf pour les bâtiments agricoles. Aussi la chambre d'agriculture demande que soient autorisées les constructions agricoles dans les lisières de 50m des massifs boisés de plus de 100ha.

[*Réponse du maître d'ouvrage*](#)

[La commune souhaite maintenir l'interdiction de construire dans les lisières y compris des bâtiments agricoles, ces espaces jouent un rôle important dans les continuités écologiques.](#)

- La réglementation de la zone A

Le règlement précise que « les déboisements sont interdits au bord des cours d'eau hormis pour les projets de restauration et d'entretien des milieux naturels des autorités compétentes » La chambre d'agriculture demande que l'entretien

soit autorisé et que des coupes ou abattages d'arbres soient permis pour des raisons de sécurité.

Elle indique que certaines destinations ou sous-destinations sont autorisées bien qu'il ne s'agisse pas d'activité agricole. Aussi elle propose un complément au tableau concernant les changements de destinations.

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement sera corrigé et complété.

La commune souhaite conserver la possibilité pour les exploitations agricoles de se diversifier et de se développer ce qui contribue au développement économique de la commune. Ces activités connexes peuvent valoriser les bâtiments de ferme et éviter qu'ils ne se détériorent.

- Les zones humides

La chambre d'agriculture souhaite que l'interdiction d'occupation des zones humides soit retirée pour permettre l'activité agricole et que seuls les nouveaux drainages soient interdits.

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement relatif aux zones humides sera modifié pour autoriser les constructions des bâtiments agricoles en zone A. Drainage même remarque que pour le CDEPENAF.

H) Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

Ce service a formulé quelques remarques au sujet de la zone 1AUa et 1AUb du fait de la visibilité immédiate de l'église. Il serait donc nécessaire de compléter l'article 11 du règlement au sujet des couvertures, des pentes de toit, des ravalements, des couleurs des fenêtres et portes fenêtres, la forme et la couleur des portes ainsi que des spécificités des clôtures et des haies en tenant compte des préconisations techniques précisées par cette direction.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune ne souhaite pas aller au-delà des prescriptions fixées dans le règlement.

I) Fédération départementale pêche

La fédération indique que l'évaluation préliminaire d'incidences Natura 2000 a été réalisée sur l'ancien périmètre ce qui doit être mis à jour dans le rapport de présentation afin de tenir compte des nouveaux habitats et espèces. La parcelle ZO 41 située en zone UB se trouve dans le périmètre du site Natura 2000. Elle demande qu'un même document graphique identifie à la fois le périmètre du site Natura 2000 et le zonage d'urbanisation. L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être complétée.

La fédération émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot.

[Réponse du maître d'ouvrage](#)

[Le rapport de présentation sera corrigé et complété](#)

J) Chambre de commerce et de l'industrie (CCI)

La CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot. Cependant elle souhaite que soit précisé dans l'orientation n°2 du PADD l'objectif du maintien de la supérette qui est matérialisée au plan de zonage par un ER. Elle suggère également d'autoriser au sein des zones urbaines des constructions à usage d'entrepôt à condition qu'ils complètent une activité autorisée en fixant un plafond de surface de plancher.

[Réponse du maître d'ouvrage](#)

[Réponse identique qu'aux services de l'Etat concernant le parking de la supérette. L'objectif du PADD est de maintenir et diversifier l'activité. Les bâtiments de stockage sont réputés avoir la même vocation que le bâti d'activité.](#)

Autres PPA

[Les erreurs relevées par les PPA dans le rapport de présentation seront corrigées.](#)

6-3 Conclusions de l'analyse des observations et des remarques des PPA

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage suite à la remise du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur apporte des réponses justifiées aux observations du public. Les remarques effectuées par les PPA ont permis d'apporter de nombreuses modifications, rectifications et des corrections au PLU.

7- CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-sur-Bellot organisée du 13 mars au 13 avril 2019, s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident notable, conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu largement s'exprimer, formuler des observations et des demandes.

La participation de la population a été soutenue principalement lors des permanences du commissaire enquêteur. L'expression porte essentiellement sur le plan de zonage et la constructibilité des parcelles, et l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses précises aux observations du public et aux remarques des PPA.

A Fontenay Sous-Bois le 16/05/2019

Le Commissaire Enquêteur
Elyane TORRENT