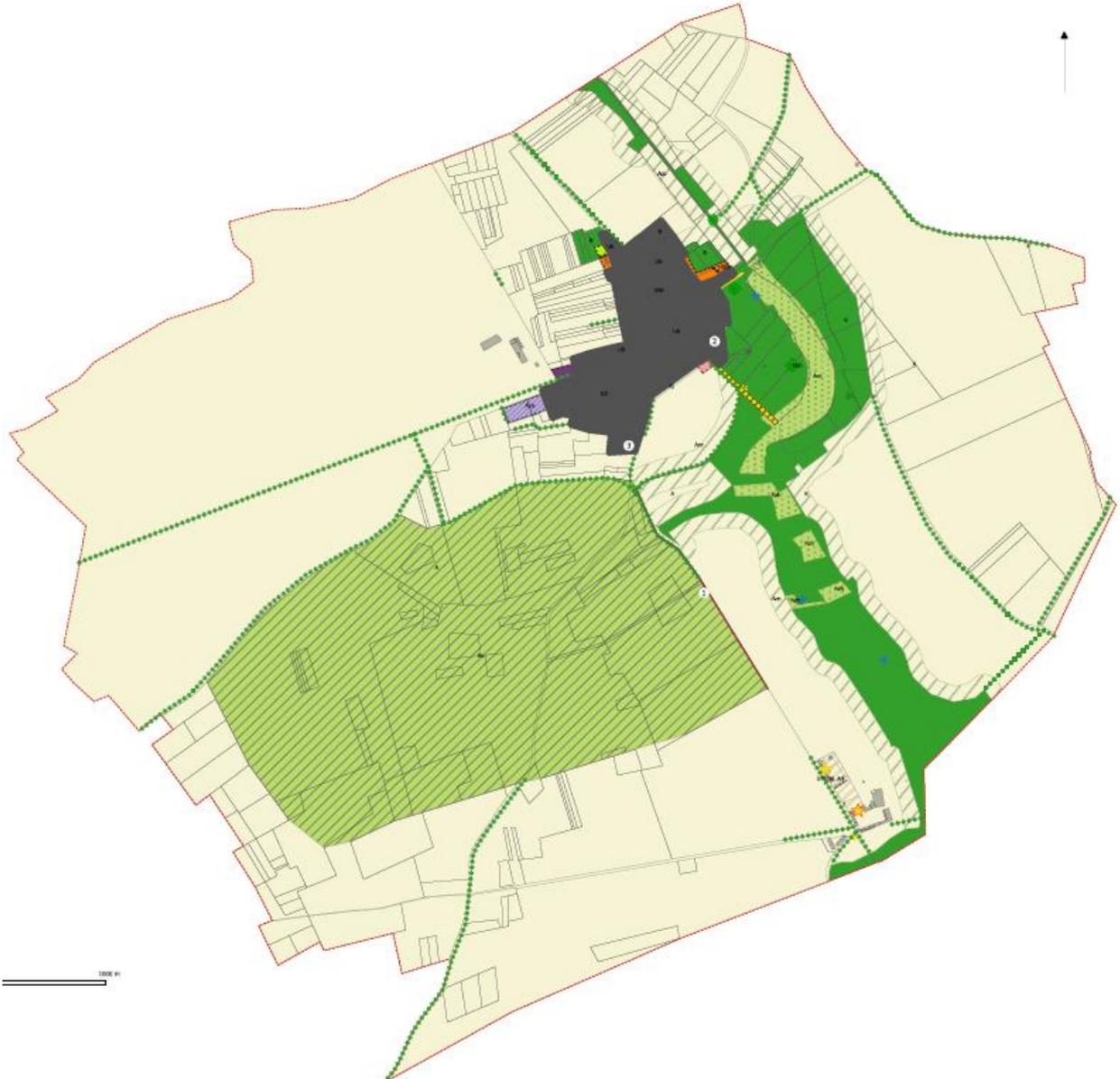


RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN (77230)



Enquête publique du lundi 21 octobre 2019 au mercredi 20 novembre 2019 inclus
RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

JEAN PIERRE CHAULET
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
DECEMBRE 2019



(Liste des pièces jointes en page 5)

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE	7
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	8
1.2. LE PROJET DE REVISION DU PLU.....	9
1.3. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF	13
1.4. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	14
1.5. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	14
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE.....	17
2.1.1. <i>Composition du dossier d'enquête relatif à la révision du P.L.U. de Villeneuve sous Dammartin</i>	17
2.1.2. <i>Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête</i>	19
2.2. ENTRETIEN AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER DE REVISION DU PLU DE LA VILLE DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN.....	19
2.3. VISITE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN.....	20
2.4. REPORT DES DATES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE DE REVISION DU PLU DE VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN	20
2.5. PUBLICITE DE L'ENQUETE	20
2.5.1. <i>La publicité légale</i>	20
2.5.1.1. Les avis dans les journaux	20
2.5.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie	20
2.5.2. <i>Les autres formes de publicité</i>	21
2.6. DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	21
2.7. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE	21
2.8. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE	21
2.8.1. <i>Recueil des observations recueillies en fin d'enquête</i>	21
2.8.2. <i>Communication des observations recueillies en fin d'enquête</i>	22
2.8.3. <i>Mémoire en réponse</i>	22
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE.	24
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des occurrences par thèmes des observations et des courriers recueillis au cours de l'enquête</i>	24
3.1.2. <i>Classement par occurrences des thèmes</i>	24
3.2. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE.	25
4. APPRECIATION DU PROJET DE REVISION DU P.L.U. DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN	26
4.1. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR A PARTIR DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DEVELOPPEES DANS L'ANNEXE A CE RAPPORT SUR LES THEMES SUIVANTS :	27
4.1.1. <i>Thème 1 : Construction en zone C du PEB</i>	27
4.1.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème.	27
4.1.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	29
4.1.1.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	32
4.1.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	32
4.1.1.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur	33
4.1.1.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	33
4.1.1.7. Appréciations du commissaire enquêteur.....	33

4.1.1.8.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	33
4.1.1.9.	Appréciations du commissaire enquêteur	33
4.1.2.	Thème 2 : Zonage et règlement graphique.....	34
4.1.2.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	34
4.1.2.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	35
4.1.2.3.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	38
4.1.2.4.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	39
4.1.2.5.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	39
4.1.2.6.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	39
4.1.2.7.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	39
4.1.2.8.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	39
4.1.2.9.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	39
4.1.3.	Thème 3 : Le règlement écrit.....	41
4.1.3.1.	Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème	41
4.1.3.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	42
4.1.3.3.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	42
4.1.3.4.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	43
4.1.3.5.	Question complémentaire du commissaire enquêteur	43
4.1.3.6.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	43
4.1.3.7.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	43
4.1.4.	Thème 4 : Préservation zones N et A.....	44
4.1.4.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème.	44
4.1.4.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	44
4.1.4.3.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	45
4.1.4.4.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	45
4.1.4.5.	Question complémentaire du commissaire enquêteur	45
4.1.4.6.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	45
4.1.4.7.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	45
4.1.5.	Thème n° 5 : Activités industrielles et économiques.....	46
4.1.5.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	46
4.1.5.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	47
4.1.5.3.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	48
4.1.5.4.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	49
4.1.5.5.	Question complémentaire du commissaire enquêteur	49
4.1.5.6.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	49
4.1.5.7.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	49
4.1.6.	Thème 6 : Les erreurs relevées.....	50
4.1.6.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	50
4.1.6.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème.....	51
4.1.6.3.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	51
4.1.6.4.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	51
4.1.6.5.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	51
4.1.6.6.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	51
4.1.6.7.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	51
4.1.6.8.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	52
4.1.6.9.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	52
4.1.7.	Thème 7 : Les autres thématiques.....	53
4.1.7.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ces autres thématiques	53
4.1.7.2.	Synthèse des éléments du dossier relatifs à ces autres thématiques	54
4.1.7.3.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	55
4.1.7.4.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	55
4.1.7.5.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	55
4.1.7.6.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	55
4.1.7.7.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	55
4.1.7.8.	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin	55
4.1.7.9.	Appréciations du commissaire enquêteur.....	55
4.2.	APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) D'ÎLE-DE-FRANCE.....	56
4.3.	APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	58
5.	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU P.L.U. DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN	60
5.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE REVISION DU PLU DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN 61	

5.2.	LE PROJET DE REVISION DU PLU DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN	62
5.3.	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	63
5.4.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	63
5.4.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	63
5.4.2.	<i>Sur la réalisation du projet de révision lui-même</i>	64
5.5.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN.	66





Liste des pièces jointes

- Pièce 1** : Décision N° E190000047/77 du 16 avril 2019 du premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Jean Pierre CHAULET pour : « *procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin (77230)* » ;
- Pièce 2** : Arrêté N° A 2019-07 du 4 juillet 2019 du maire de Villeneuve-sous-Dammartin prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 3** : Dossier soumis à l'enquête portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 4** : Copies (2) des insertions dans les journaux annonçant l'enquête relative à la révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 5** : Certificat des affichages et insertions dans la presse, établi par la maire de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 6** : Affiche annonçant l'enquête apposée en mairie de Villeneuve-sous-Dammartin et sur les panneaux d'affichage de la commune ;
- Pièce 7** : Photo de l'affiche prise par le commissaire enquêteur devant la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 8** : Copie d'écran du lien direct sur le site internet de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 9** : Registre recueilli à l'issue de l'enquête publique sur la révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 10** : Lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse rédigé à la fin de l'enquête et remis le 29 novembre 2019 à la 1^{ère} adjointe au maire de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Pièce 11** : Mémoire en réponse de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin reçu par le commissaire enquêteur par courriel le 13 décembre 2019 et par voie postale le 15 décembre 2019.

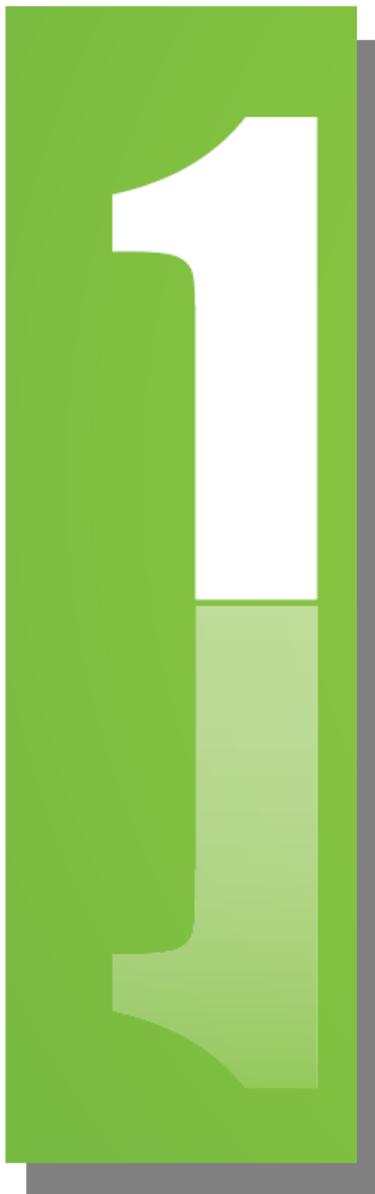




Une annexe unique, **qui fait partie intégrante du rapport** regroupe la synthèse de l'ensemble des observations, courriers et courriels recueillis au cours de cette enquête est jointe à ce rapport.

Ces observations, courriers et courriels mentionnent le ou les thèmes auxquels ils font référence et comportent les avis et commentaires de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin à chacune des observations déposées sur le registre papier ou envoyées à l'adresse courriel dédiée.





**PRESENTATION
DE L'ENQUÊTE**

1.1. Objet de l'enquête

Le plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin a été approuvé en 2005.

Les orientations du projet

Le PLU s'était donné pour horizon dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de satisfaire les besoins nouveaux de la population locale et améliorer ainsi son cadre de vie.

Le projet reposait sur huit objectifs :

1. Favoriser la convivialité, la vie associative, l'animation,
2. Respecter le caractère du village et en particulier organiser l'urbanisation avec un programme de place et d'équipements publics,
3. Contrôler l'accroissement démographique et favoriser la diversité de la typologie du logement
4. Equiper la commune d'installations et de bâtiments neufs, en adéquation avec les besoins futurs
5. Prévoir l'espace nécessaire qui permettra d'accueillir des équipements publics communaux ou intercommunaux
6. Permettre à certaines activités économiques de se développer afin de favoriser l'emploi sur place
7. Améliorer la sécurité autour des espaces et équipements publics
8. Conserver l'activité agricole.

Les extensions de l'urbanisation prévues

Le PLU prévoyait une extension de la zone d'activité au sud-ouest.

Les prescriptions en zone urbaine

Le règlement permettait de préserver la forme urbaine de village dense en zone UA, des formes pavillonnaires en zone UB, et prévoyait des emplacements réservés à destination d'extension et de l'agrandissement du cimetière, l'élargissement du chemin dit des communes, l'agrandissement de la salle polyvalente, une voie de liaison entre la rue de Paris et de la rue des Primevères, et l'aménagement d'un chemin piétonnier en bordure du CD 26. Une zone UX sectorisait les activités économiques d'entrée du village, avec des règles adaptées.

Les espaces agricoles et naturels

Les espaces boisés étaient préservés dans le PLU en zone N, et au moyen notamment d'espaces boisés classés. La zone agricole était divisée en deux sous-secteurs Aa et Ab. Le sous-secteur Aa correspondant aux surfaces agraires et le sous-secteur Ab permettant l'activité liée au remblai de matériaux stériles.

Les évolutions du PLU depuis 2005

Le PLU a fait l'objet de :

- ✓ Une modification avec enquête publique en 2013 pour agrandir la zone Ab, où les remblais sont autorisés pour les besoins de l'activité.
- ✓ Une modification avec enquête publique en 2013 pour créer la zone Ac, pour aménager un espace de loisir

- ✓ Une modification simplifiée du PLU en 2017 pour réduire l'emplacement réservé numéro 3 dédié à l'extension du cimetière.

❖ Des besoins confirmés et de nouvelles opportunités

Certains besoins de la commune identifiés en 2005 n'ont pas pu trouver de réponse, comme celui de la création d'une salle polyvalente aux normes, ou l'aménagement d'un nouveau parking afin d'améliorer les conditions de stationnement. Si de nombreux aménagements de sécurité ont été faits sur les voiries communales, le caractère double de la D401/ rue de Paris d'axe de transit et de rue principale empêche de mettre en accessibilité les trottoirs à proximité de la mairie et de l'école. Une autre solution est proposée dans le cadre d'une nouvelle opportunité : l'urbanisation des anciens terrains agricoles situés en cœur du village avec la création de logements, la construction d'un nouveau bâtiment pour la mairie, et l'aménagement d'une voirie interne reliant la rue des Primevères et la rue des rosiers avec un accès à l'école, pour limiter les déplacements piétons le long de la route départementale.

En matière de développement économique, le SDRIF de 2013, par ses contraintes strictes pour la consommation d'espaces agricoles et naturels, a empêché la commune d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAUX, et de créer la zone hôtelière et d'activité qu'elle souhaitait voir s'implanter à la limite de la commune du Mesnil-Amelot le long de la route départementale 401.

Le projet de PLU révisé doit favoriser au maximum l'activité économique dans le cadre très contraint des documents supra-communaux, qui ne lui laisse qu'une très faible marge de manœuvre.

1.2. Le projet de révision du PLU

Le projet de PLU révisé doit favoriser au maximum l'activité économique dans le cadre très contraint des documents supra-communaux, qui ne lui laisse qu'une très faible marge de manœuvre.

❖ Des évolutions réglementaires et de planification régionale à intégrer

Sont ici récapitulées les principales, notamment celles qui rendaient obligatoire la révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin. D'autres schémas sont pris en compte dans le projet de PLU et font l'objet de justifications dans le rapport de présentation mais ne sont pas présentés dans ce chapitre.

Loi Grenelle 2

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », impose une meilleure prise en compte de l'environnement dans les PLU. En outre, cette loi rend obligatoire les Orientations d'aménagement et de programmation.

Loi ALUR

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové renforce les objectifs de réduction de l'étalement urbain notamment en incitant les auteurs des PLU à autoriser des densités plus élevées dans les espaces urbanisés.

Ces deux dernières lois apportent des modifications au contenu des pièces du PLU qui sont les suivantes :

Pour le rapport de présentation :

L'approche spatiale du diagnostic est complétée pour comporter une analyse :

- De l'évolution des superficies affectées aux différentes fonctions du territoire. Cette analyse présentera la consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels au cours des dix dernières années ;
- De la capacité de densification et de renouvellement urbain des espaces urbanisés
- Des capacités de stationnement (véhicules motorisés, hybrides, électriques et vélos) des parcs ouverts au public et la présentation des possibilités de mutualisation de ces espaces

Pour le PADD, son contenu est complété :

- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des orientations communales en termes de développement des communications numériques et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Des orientations portant sur le paysage.

Pour les Orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci sont désormais obligatoires et peuvent comporter les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Pour le règlement, la loi ALUR prévoit une nouvelle présentation thématique avec entre autres la suppression des C.O.S. et des surfaces minimales et la modification des dispositions applicables aux normes de stationnement.

Ainsi, la surface minimum de 500 mètres carrés de terrain et une largeur de façade d'au moins 12m pour construire en zone UB qui existait dans le PLU de 2005 n'était plus exigible depuis la mise en application de la loi ALUR. D'autres dispositions sont donc proposées pour favoriser la qualité paysagère du village.

La loi ALUR prévoit également d'encadrer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions et installations que celles nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.

Loi LAAAF :

Avec la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dans les zones agricoles ou naturelles, en dehors des secteurs limités où peuvent être autorisés des constructions, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole comme en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDPENAF.

Dans ces zones, « les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Loi Macron

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 contient un volet urbanisme qui ajoute à l'article L 123-1-5 (désormais L151-11) que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». La nouveauté consiste ici en l'autorisation des annexes.

Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma « Île-de-France 2030 » a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013. Document d'urbanisme d'échelle régionale, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales ou documents en tenant lieu) doivent être compatibles avec le SDRIF.

Il précise notamment pour chaque commune des objectifs de densification de la population et des logements, précise les possibilités d'extension urbaines préférentielles ou conditionnelles, peut donner des limites à l'urbanisation sous forme de Front urbain, identifie les grands pôles et projets de transports, les espaces agricoles, naturels et grandes continuités écologiques, paysagères, agricoles à préserver.

Evaluation de l'application du PLU de 2005

❖ Objectifs de logement du PLU de 2005 et construction observée

Compléter : ATTENTE DES ELEMENTS DU PLU DE 2005 RAPPORT DE PRESENTATION ET PADD

Le PLU de 2005 prévoyait la réhabilitation du bâti ancien afin de le conserver et de créer des logements au sein de l'espace urbanisé.

Peu de logements ont été construits, la croissance démographique depuis 2005 a été modérée. Les besoins en termes de diversification de logements se font davantage ressentir aujourd'hui.

❖ Objectifs de population du PLU de 2005 et démographie observée

670 habitants prévus en 2030 – 661 en 2017

Le nombre d'habitant tend à augmenter encore aujourd'hui. Toutefois, en entre 1999 et 2010, le solde naturel et le solde des entrées et des sorties étaient positives. Aujourd'hui, le solde naturel compense les entrées et sorties du territoire qui se révèlent négatives.

L'accroissement démographique a été modéré, comme le prévoyait la commune. Elle souhaite encore augmenter un peu le nombre d'habitants pour garantir le dynamisme communal.

❖ **Objectifs de développement économique et de maintien de l'activité « principale » et évolution observée**

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté en fonction de la création des entreprises qui ont elles-mêmes crû dans la commune.

En effet, la proximité de l'aéroport et des infrastructures terrestres d'importance départementale et nationale à proximité de la commune la rend attractive notamment pour les entreprises du secondaire.

❖ **Objectif de favoriser la convivialité, la vie associative, l'animation,**

Des petits équipements ont été réalisés comme l'aménagement d'un terrain de foot, d'un terrain de pétanque, et une aire de jeux pour les enfants.

La commune souhaite construire une salle polyvalente, déjà prévu au PLU de 2005, qui n'a pas encore été réalisée. Elle sera intégrée à la révision du PLU en cours.

❖ **Objectif de respect du caractère du village,**

Le caractère du village notamment dans son architecture n'a pas été impacté par la mise en œuvre du PLU. Aussi, certains bâtiments qui étaient en péril ont été réhabilités soit pour créer du logement, soit pour la création d'emplois.

❖ **Objectif d'équiper la commune d'installations et de bâtiments neufs, en adéquation avec les besoins futurs**

La commune a construit un préau, une cantine, deux nouvelles classes et une salle de motricité. Un parking a été réalisé en face de la maison des associations au nord du village. La commune a également effectué des aménagements de voirie pour la rue des primevères et la rue des rosiers. Elle n'a cependant pas eu les moyens de produire tous les équipements qu'elle souhaitait pour son territoire : aménagement d'un nouveau parking, réaménagement du parking existant rue de Paris et construction d'une salle polyvalente notamment. Elle souhaite les réintégrer dans la présente révision.

❖ **Objectif de prévoir l'espace nécessaire qui permettra d'accueillir des équipements publics communaux ou intercommunaux**

Des emplacements réservés ont permis l'acquisition de foncier : pour la réalisation du terrain de loisir au nord de la salle des fêtes, pour l'extension du cimetière, et des acquisitions dans le cadre de la politique de préservation des abords naturels de la Biberonne.

❖ **Objectif de permettre le développement économique afin de favoriser l'emploi sur place**

Au vu des contraintes du SDRIF, la commune n'a pas pu ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU souhaitée, dédiée à l'activité. L'hôtel a fermé, mais le tissu économique reste dynamique dans la commune.

❖ **Objectif d'amélioration de la sécurité autour des espaces et équipements publics**

De nombreux aménagements ont été faits pour améliorer la sécurité des déplacements, même si les caractéristiques de la voirie rendent impossible la parfaite mise en accessibilité des voies de la commune.

❖ **Objectif de maintien de l'activité agricole**

Le nombre d'exploitants est identique à la période de l'approbation du PLU en 2005. Des terres agricoles ont été rendues à l'exploitation par le site de remblais, mais d'autres ont été consommées par cette activité (voir modification du PLU en 2013). Pour améliorer la fonctionnalité des exploitations, des agriculteurs ont fait construire de nouveaux bâtiments en sortie de la zone d'activité, avec des silos, pour sortir leur siège de la zone urbanisée et faciliter les déplacements liés à l'agriculture

Evolutions du PLU dans le cadre de la révision générale

❖ **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est mis à jour en ce qui concerne les données INSEE, les évolutions récentes de la commune et les projets communaux. Il est également mis à jour concernant l'évolution du contexte supra-communal, en termes administratif et de planification.

Le rapport est complété pour la partie diagnostic sur la question des déplacements, des revenus et ressources fiscales de la commune. Il est notamment complété pour l'objet de la révision et l'évaluation du PLU de 2005 et les principales modifications apportées, les objectifs de développement et de modération de la consommation d'espace, l'explication des choix retenus et leur compatibilité avec les documents supra-communaux, les dispositions pour prendre en compte l'environnement, la compatibilité du projet (mise en parallèle du PADD, OAP, règlement), l'évaluation des incidences sur l'environnement et l'exposition de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, et les indicateurs d'évaluation des résultats d'application du plan.

En lien avec les lois ALUR et Grenelle, il est également complété du calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles depuis 2003.

L'évolution du projet d'aménagement et de développement durable y est présentée dans la partie de justification des choix, ainsi que les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation et l'ensemble des nouvelles dispositions ou évolutions des pièces réglementaires.

L'évaluation des incidences sur l'environnement est complétée, ainsi que la comptabilité avec les documents et lois qui s'imposent au PLU.

Projet d'aménagement et de développement durables

Les grandes orientations du PADD sont globalement maintenues, avec reformulations et compléments concernant les nouveaux projets et la prise en compte de thématiques nouvellement mises en valeur dans le Code de l'Urbanisme. Un schéma illustratif est ajouté pour une meilleure compréhension par la population notamment.

❖ Ajout d'Orientations d'aménagement et de programmation

A compléter : proposition pour le cœur du village, et OAP possible trame verte et bleue

❖ Règlement

Le règlement est modifié pour prendre en compte les nouveaux besoins, favoriser une densification maîtrisée, prendre en compte les évolutions réglementaires, l'environnement et les ressources.

Le règlement révisé est rédigé suivant la nouvelle nomenclature du PLU.

❖ Plan de zonage

Il est élaboré sous format SIG (systèmes d'information géographique) dans le cadre de la dématérialisation des plans locaux d'urbanisme dans le cadre de la directive européenne INSPIRE.

❖ Annexes

Elles sont également modifiées ou complétées.

1.3. Environnement juridique et administratif

Le PLU de Villeneuve-sous-Dammartin a été élaboré et approuvé en 2005.

Il a fait depuis 2005 l'objet des évolutions suivantes détaillées dans le paragraphe précédent :

- Une modification en 2013 pour agrandir la zone Ab, où les remblais sont autorisés pour les besoins de l'activité ;

- Une modification en 2013 pour créer la zone Ac, pour aménager un espace de loisir ;
- Une modification simplifiée en 2017 pour réduire l'emplacement réservé numéro 3 dédié à l'extension du cimetière.

Mais depuis sont apparues des évolutions réglementaires et de planification régionale à intégrer :

- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », et la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui apportent des modifications au contenu des pièces du PLU ;
- La loi LAAAF, la loi Macron et le SDRIF qui nécessitent des mises à jour.

La présente enquête est conduite selon les dispositions de l'article L.153-19 et R.153-8 et suivants du Code de l'urbanisme et selon la procédure des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1.4. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E0197000047/77 du 16 avril 2019 le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné M. Jean Pierre CHAULET pour : « *procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin (77230)* ».

En réalité, il s'agit de procéder à une enquête publique de révision de ce PLU de Villeneuve-sous-Dammartin.

Ce document figure en **pièce 1**.

1.5. Modalités d'organisation de l'enquête

Monsieur le maire de Villeneuve-sous-Dammartin a publié le 4 juillet 2019 un arrêté N° A 2019-07-32 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-sous-Dammartin.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du lundi 21 octobre 2019 au mercredi 20 novembre 2019 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs,
Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé seront déposés et mis à la disposition du public en mairie de Villeneuve-sous-Dammartin, siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de ces lieux au public.
- Le dossier d'enquête pourra également être consulté aux mêmes dates le site internet de la commune sur un ordinateur à la disposition du public en mairie de Villeneuve-sous-Dammartin aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Les observations pourront également être envoyées à l'adresse courriel suivante : mairie-villeneuve-dammartin@wanadoo.fr ou par lettre adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie sise 35,

rue de Paris – 77230 Villeneuve-sous-Dammartin, où elles seront consultables sur place ;

- Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Villeneuve-sous-Dammartin aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Heure
21 octobre 2019	Lundi	Mairie de Villeneuve-sous-Dammartin	09h00 à 12h00
06 novembre 2019	Mercredi	Mairie de Villeneuve-sous-Dammartin	13h30 à 16h30
20 novembre 2019	Mercredi	Mairie de Villeneuve-sous-Dammartin	15h00 à 18h00

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête devra être publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département, à savoir : La Marne et Le Parisien (77) ;
- Ce même avis devra être affiché au siège de l'enquête par les soins du maire, à la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin et sur l'ensemble des panneaux d'affichage dont dispose la commune 15 jours au moins avant le début de l'enquête, ainsi que sur le site internet de la commune avant le début de l'enquête ;
- A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an ainsi que sur le site internet de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin : www.villeneuve-sous-dammartin.fr

L'arrêté du maire de Villeneuve-sous-Dammartin figure en **pièce 2**.





**DEROULEMENT
DE L'ENQUÊTE**

2.1. Examen du dossier d'enquête

2.1.1. Composition du dossier d'enquête relatif à la révision du P.L.U. de Villeneuve sous Dammartin

Selon l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, un plan local d'urbanisme doit comprendre :

- « 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique ».

le PLU doit donc comprendre :

- **Un rapport de présentation** (article L.151-4 du Code de l'urbanisme) qui :

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

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

- **Un projet d'aménagement et de développement durable** (article L.151-5 du Code de l'urbanisme) qui définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon 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 les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

- **Des orientations d'aménagement et de programmation** (articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme) qui

« ...comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

- **Un règlement** (articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'urbanisme) qui

« fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Des annexes**, (article L.151-43 du Code de l'urbanisme) :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat »

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

0. Procédure (20 pages A4)

- 0.1 Délibération d'arrêt du projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
- 0.2 Bilan de la concertation
- 0.3a Délibération de prescription de la révision et modalités de la concertation
- 0.3b Reprise de la révision du PLU
- 0.4 PV du Débat sur le PADD en Conseil Municipal et projet présenté
- 0.5 Décision de la MRAe de dispenser la révision d'une évaluation environnementale

1. Rapport de présentation

1. Rapport de présentation (166 pages A4)

2. Projet d'aménagement et de développement durable

2. PADD (11 pages A4)

3. Règlement

3.1 Règlement (79 pages)

3.2 Liste des emplacements réservés (1 page)

3.3 Plan du village au 1/1000^e (1 plan)

3.4 Plan général au 1/5000^e (1 plan)

4. Annexes

4.0 Contenu des annexes (1 page)

4.1a Liste des servitudes (3 pages)

4.1b Plan des servitudes (1 plan)

4.2 Plan des réseaux d'eau potable (1 plan)

4.3 Plan des réseaux d'assainissement (1 plan)

4.4 Plan des réseaux d'eau pluviale (1 plan)

4.5a Arrêté préfectoral approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé pour l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. (7 pages)

4.5b Plan matérialisant les zones concernées par le PEB (1 plan)

4.6 Plan délimitant les enveloppes d'alertes de zones humides (1 plan)

5. Orientations d'aménagement

5. Orientations d'aménagement et de programmation (10 pages)

Trois autres pièces avaient été jointes au dossier d'enquête :

Un dossier comprenant des pièces relatives à l'organisation de l'enquête publique (procédure, arrêté du maire, avis d'enquête publique, attestation de parution avec les 2 annonces parues plus de 15 jours avant le début de l'enquête, 3 photos de l'affiche prises sur les panneaux d'affichage de la ville) soit 10 pages

Les avis des personnes publiques associées et consultées - PPA et PPC (40 pages)
Concertation et information (20 pages)

L'ensemble du dossier mis à la disposition du public représentait un total d'environ **350** pages et **8** plans. Il figure en **pièce 3** du présent rapport

Ainsi, de l'examen attentif du dossier soumis à enquête, il semble que l'ensemble des pièces exigées par le Code de l'urbanisme figurait bien au dossier de révision du P.L.U. de la ville de Villeneuve-sous-Dammartin

2.1.2. Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête

Afin de permettre au public de pouvoir comparer les changements envisagés par le projet de P.L.U. soumis à enquête, j'avais demandé à la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin d'afficher dans la salle de consultation du dossier de PLU, le plan de zonage du P.L.U en vigueur.

2.2. Entretien avec les personnes en charge du dossier de révision du PLU de la ville de Villeneuve sous Dammartin

Après un premier contact téléphonique en avril 2019, l'enquête ayant été initialement prévue du 27 juin 2019 au 29 juillet 2019, J'ai été reçu le 29 mai 2019 de 09h30 à 11h30 en mairie de Villeneuve-sous-Dammartin par Mme Isabelle GAUTIER, 1^{ère} adjointe au maire de Villeneuve et en présence Mme Laura ZUCCONI, représentante du cabinet Duris-Mauger & Luquet (DML) de Meaux, bureau d'études ayant participé à la rédaction de ce dossier de révision du PLU.

Après une rapide présentation du projet de révision de ce PLU et notamment des modifications envisagées par rapport au PLU actuel, les échanges ont porté sur l'enquête elle-même, sur les permanences à assurer et les diverses modalités de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, l'enquête devant se dérouler pour l'essentiel sur le mois de juillet 2019.

2.3. Visite de la commune de Villeneuve sous Dammartin

Ce même jour du mercredi 29 mai, dans l'après-midi, j'ai, à bord de mon véhicule personnel effectué une rapide reconnaissance de la commune afin de mieux visualiser les principaux enjeux de ce projet de révision.

J'ai notamment pu constater l'intense activité aérienne des avions survolant cette commune en phase d'atterrissage, compte tenu de la proximité des pistes de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, justifiant qu'une grande partie de l'agglomération se situe en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de cet aéroport.

2.4. Report des dates de déroulement de l'enquête de révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin

Suite à un courriel du cabinet d'études DML concernant la date de retour de la réponse de la DDT ainsi que le fait que la CDPENAF n'ait été saisie que tardivement, la commune a décidé de reporter cette enquête prévue initialement en juillet, comme indiqué précédemment, en octobre et novembre 2019, ce qui a obligé le bureau d'études à reprendre l'affiche d'avis d'enquête publique, l'arrêté et les publications dans les journaux et a contraint le commissaire enquêteur à arrêter de nouvelles dates pour ses permanences .

2.5. Publicité de l'enquête

2.5.1. La publicité légale

2.5.1.1. Les avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin dans les journaux suivants :

- 1^{ère} insertion :
 - Le 1^{er} octobre 2019 dans « Le Parisien » Edition 77
 - Le 2 octobre 2019 dans « La Marne »,

Ces deux journaux étant parus respectivement 21 jours et 20 jours avant le début de l'enquête. Copies de l'ensemble de ces insertions figurent en **pièces jointes 4**

- 2^{ème} insertion :

Les secondes insertions prévues dans les 8 premiers jours de l'enquête n'ont pas été effectuées, ainsi que l'atteste le certificat des affichages et publications (joint en **pièce 5**) établi par madame la maire de Villeneuve-sous-Dammartin le 2 décembre 2019.

2.5.1.2. La mise en place de l'affichage légal en mairie

Une affiche (cf. **Pièce 6**), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du maire de Villeneuve sous-Dammartin a été apposée à l'entrée de la mairie et sur les panneaux d'affichage officiel habituel

Trois photos prises dans les 15 jours qui précédaient l'enquête publique respectivement rue des Rosiers, rue des Primevères et à l'entrée de la mairie figuraient dans le dossier mis à l'enquête

Les affichages ont donné lieu à un certificat d'affichage du maire de Villeneuve-sous-Dammartin (cf. **Pièce 5** citée ci-avant).

J'ai personnellement pu vérifier lors de mes prises de permanence la réalité de cet affichage et son maintien tout le long de l'enquête. La photo jointe prise par moi-même à l'entrée de la mairie atteste de cette réalité (cf. **Pièce 7**).

2.5.2. Les autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, les autres formes de publicité prévues par la réglementation ont été respectées :

- A. Un lien sur le site Internet de Villeneuve-sous-Dammartin : www.villeneuve-sous-dammartin.fr permettait d'accéder au dossier complet de l'enquête et à l'arrêté d'organisation de l'enquête (Copies d'écran jointes en **pièce 8**)
- B. L'adresse courriel : mairie-villeneuve-dammartin@wanadoo.fr permettait au public de faire part de ses observations par voie électronique.

2.6. Déroulement des permanences

Les 3 permanences prévues par l'arrêté du maire de Villeneuve-sous-Dammartin ont été tenues conformément aux dates et heures mentionnées. Le public peu présent à la première permanence, était plus nombreux aux 2 permanences suivantes et notamment à la dernière permanence.

Date	Jour	Lieu	Horaires réels des permanences effectuées	Note
21 octobre 2019	Lundi	Mairie de Villeneuve	09h00 à 12h00	RAS
06 novembre 2019	Mercredi	Mairie de Villeneuve	13h30 à 16h30	RAS
20 novembre 2019	Mercredi	Mairie de Villeneuve	15h00 à 18h00	RAS

2.7. Examen de la procédure de l'enquête

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du maire de Villeneuve-sous-Dammartin :

- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune a été effectué ;
- Cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le constater moi-même ;
- Le dossier dans sa version numérique était consultable sur le site de la mairie et le public pouvait adresser ses observations par voie électronique ;
- Seules les insertions dans les journaux dans les 15 jours précédant l'enquête ont été réalisées, le renouvellement de ces insertions n'ayant pu être effectué, mais il ne semble pas que ce non renouvellement ait eu une quelconque influence sur la connaissance de la tenue de cette enquête et sur la participation du public.

2.8. Formalités de fin d'enquête

2.8.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 20 novembre 2019 avec une présence relativement faible du public, mais sans aucun incident notable.

Au cours de cette enquête **15** observations ont été, au total, recueillies sur le registre d'enquête mis en place à la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin (Cf. registre joint en **pièce 9**).

2.8.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

J'ai au cours d'un entretien que j'avais sollicité, remis le 29 novembre à madame GAUTIER, 1^{ère} adjointe au maire de Villeneuve-sous-Dammartin et en présence de madame ZUCCONI du cabinet DML le procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations recueillies pendant cette enquête (cf. **pièce jointe 10**), en lui demandant de répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 14 décembre 2019, conformément aux textes en vigueur.

Madame GAUTIER m'a assuré que la commune de Villeneuve-sous-Dammartin répondrait au procès-verbal de synthèse dans le délai fixé.

2.8.3. Mémoire en réponse

Le 13 décembre 2019, soit 14 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, la commune de Villeneuve-sous-Dammartin m'a envoyé ses éléments de réponse à l'ensemble des thématiques, observations et/ou propositions évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

Cet envoi électronique a été confirmé par un envoi postal reçu le 15 décembre 2019 (Cf. **pièce jointe 11**).

Ce mémoire, détaillé, n'a occulté aucune des questions posées ou observations formulées et a répondu non seulement aux thèmes retenus par le commissaire enquêteur, mais également à chacune des observations adressées au cours de cette enquête. et m'a permis, de faire part, au regard de celles-ci de mes appréciations, développées dans la 4^{ème} partie de ce rapport.





**EXAMEN DES
OBSERVATIONS
DU PUBLIC**

3.1. Les observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

L'enquête a duré 31 jours du lundi 21 octobre 2019 au mercredi 20 novembre 2019.

Compte tenu d'une affluence modérée du public, je n'ai pas estimé nécessaire de prolonger cette enquête, je n'ai d'ailleurs pas reçu de demande en ce sens.

A l'issue de celle-ci, **15** observations et/ou propositions ont été recueillies sur le registre papier et/ou à l'adresse courriel dédiée à cette enquête.

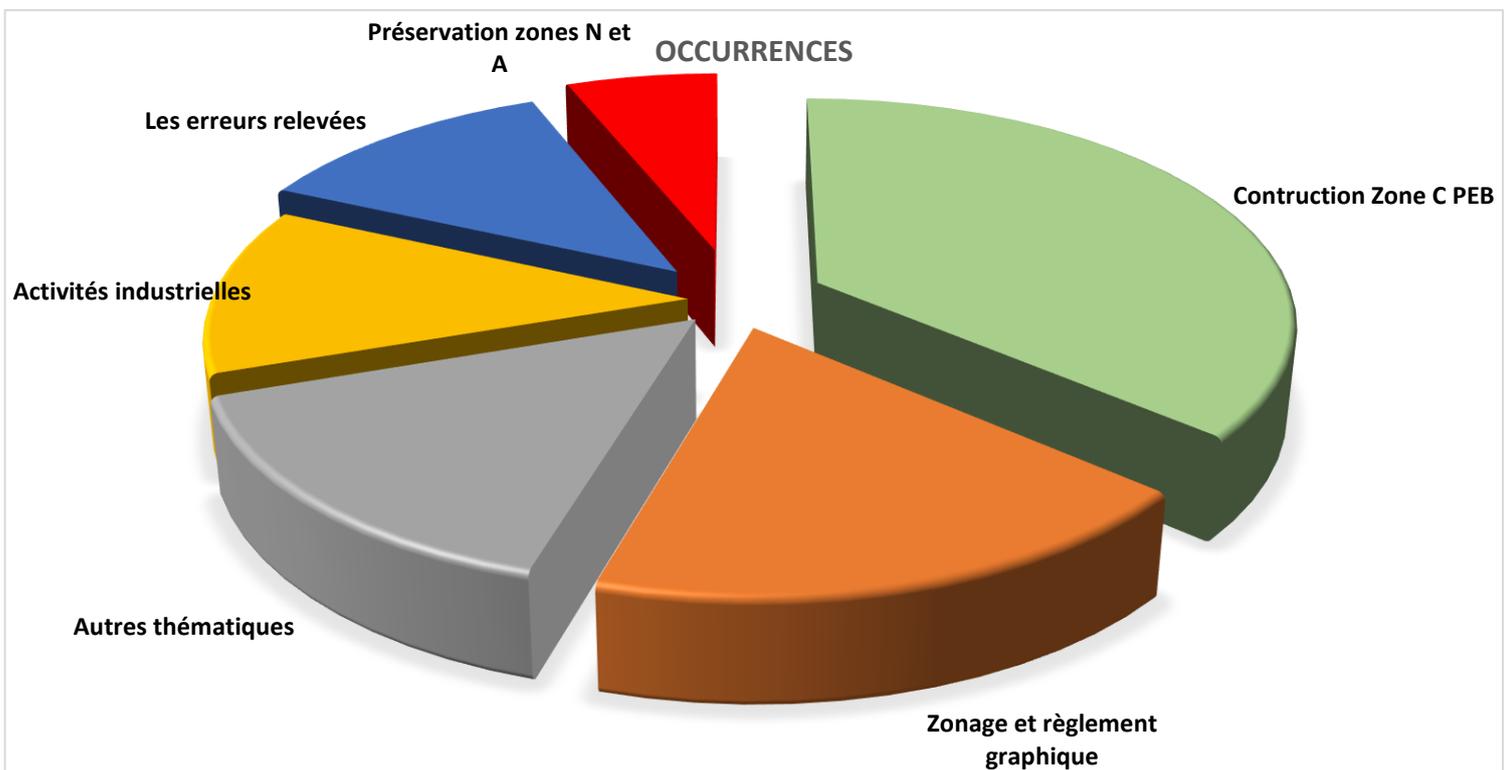
La transcription intégrale et/ou le résumé de ces observations et courriers, quel que soit leur mode de dépôt, figure dans l'**annexe** jointe à ce rapport.

3.1.1. Tableau récapitulatif des occurrences par thèmes des observations et des courriers recueillis au cours de l'enquête

Thèmes→	1	2	3	4	5	6	7
← Observations ou courriers	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques
Occurrences	12	6	1	2	4	4	5

3.1.2. Classement par occurrences des thèmes

N° Thème	1 ^{er} rang	2 ^{ème} rang	3 ^{ème} rang	4 ^{ème} rang	4 ^{ème} rang ex-aequo	6 ^{ème} rang	7 ^{ème} rang
Libellé du thème	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Autres thématiques	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Préservation zones N et A	Règlement écrit



3.2. Examen des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête.

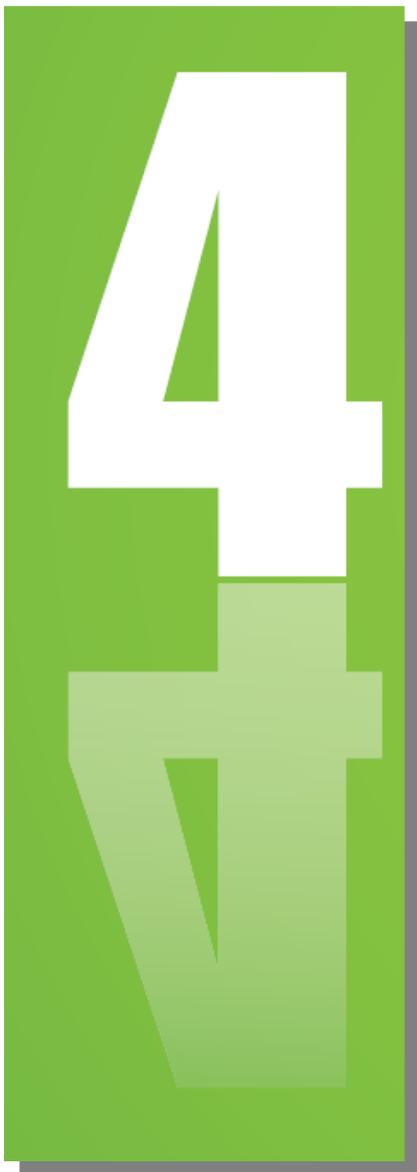
Le dépouillement des observations et courriels a abouti à l'élaboration de **7** thèmes.

Les observations ont été résumées dans **l'annexe** et transmis à la commune de Villeneuve-sous-Dammartin

La ville de Villeneuve-sous-Dammartin a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse cité au paragraphe **2.8.3** ci-avant et faisant l'objet de la **pièce 11**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le chapitre **4** ci-après avec mes appréciations au regard de chacun des avis et commentaires.





**APPRECIATION DU
PROJET DE REVISION DU
P.L.U. DE VILLENEUVE
SOUS DAMMARTIN**

4.1. Appréciations du commissaire enquêteur à partir des observations et propositions développées dans l'annexe à ce rapport sur les thèmes suivants :

4.1.1. Thème 1 : Construction en zone C du PEB

La plupart des observations recueillies au cours de cette enquête ont évoqué la construction d'un très important ensemble de logements collectifs envisagé sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin :

4.1.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème.

Observation n°4 de Mme MUSCIANESE Justine sur le registre papier de Villeneuve sous-Dammartin a écrit : « Nous avons été très surpris d'apprendre lors Je souhaite enfin préciser mon avis sur l'opération cœur de village envisagée par la mairie de Villeneuve et un promoteur privé.

Cette opération entraînerait une augmentation significative de la population (environ 250 personnes) et au regard de la réglementation applicable en zone de bruit C, cela est illégal.

Pour preuve, la réponse du sous-préfet de Meaux à M le Maire du 26 juin 2019, annexée au projet de révision du PLU précisant : Le territoire de la commune de Villeneuve sous Dammartin est impacté en zone B et C. du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles qui impose des restrictions en termes de constructibilité, le règlement devra préciser ce point.

A la suite, Le sous-préfet concernant l'opération cœur de village précise, L'OAP manque de précision quant à la programmation attendue, nombre de logements notamment, ce projet soulève la conformité au regard de la contrainte liée à la zone C du PEB sous laquelle à défaut de dispositifs spécifiques, il ne peut y avoir de dérogation.

De plus il n'existe pas d'équipements publics à Villeneuve pour accueillir de nouvelles populations (école, crèches...) » Et « Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations urbaines sont interdites lorsqu'il s'agit d'habitation.

Cette précaution évitera les contentieux futurs et l'appétit des promoteurs à tenter des opérations illégales en bruit C. Il y va du bon sens (les chutes d'avions existent et peuvent causer des morts au sol comme le Concorde le 25 juillet 2000) et d'un principe de préservation de santé publique visant à limiter les populations exposées aux bruits ».

Observation N°5 d'un ANONYME sur le registre papier de Villeneuve-sous-Dammartin a écrit : « En raison de l'avis défavorable de Mme la préfète de Seine et Marne, émis sur le dossier de la société ALILA relatif à la construction d'un programme de logement social, réservé au personnel travaillant sur la plateforme aéroportuaire de ROISSY CDG, il serait indispensable d'explicitier dans le dossier d'approbation du PLU comment le secteur classé en zone UAa du PLU en cours d'enquête, peut être adapté pour des utilisations au sol autres qu'habitation : bureau, activités compatibles avec la zone d'habitation contiguë, équipements publics, etc...».

Observation N°6 de M. MUSCIANESE Julien qui sur le registre papier de Villeneuve-sous-Dammartin a écrit : « Habitant de Villeneuve sous Dammartin depuis mon enfance (4ème génération) j'ai pris connaissance de la volonté de la municipalité de Villeneuve de réviser le PLU lors de la réunion publique d'information du 17/05/2018

Pendant cette réunion publique j'ai interrogé à plusieurs reprises Monsieur le maire (aujourd'hui décédé) sur la comptabilité de projet d'urbanisation en zone de bruit et aucune réponse ne m'a été apportée.

Le maire de l'époque s'est réfugié derrière des discussions entamées avec Aéroport de Paris et a occulté volontairement la problématique des zones B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

Malgré ma consultation régulière du site de la ville et des affichages publics, je n'ai jamais eu connaissance du projet de révision du PLU avant l'ouverture de l'enquête publique. Je ne conteste pas l'affichage en mairie de documents graphiques, mais les horaires d'ouvertures sont restreints et souvent incompatibles avec mon activité professionnelle.

Je n'ai vu aucun point précis dans les comptes rendus des divers conseils municipaux sur cette révision et l'élaboration de cette révision s'est faite sans soucis de transparence et d'information de la population.

Le projet de révision de PLU a été dicté pour favoriser des intérêts particuliers, et surtout permettre la réalisation d'un projet d'immeuble collectif, porté par un promoteur privé, en zone de bruit C ».

Observation N°7 de Mme VILLENAVE a envoyé un courriel retranscrit sur le registre papier de Villeneuve-sous-Dammartin qui déclare : « *Je soussigné Madame VILLENAVE Stéphanie vous informe être contre ce projet de 100 logements sociaux au sein de notre petit village d'environ 600 habitants.*

Cela est inadmissible de vouloir construire ces logements, ce n'est pas vous qui allez en subir tous les désagréments.

.../...

PAR CONTRE IL N'Y A AUCUN AVANTAGE A CONSTRUIRE CES LOGEMENTS DANS NOTRE BEAU VILLAGE SAUF POUR CELUI OU CELLE QUI A VENDU SES TERRAINS ET QUI S'EST REMPLI LES POCHEs. POUR CONCLURE JE VOUS DIS DONC NON, NON ET NON A CE PROJET... ».

Observation N°8 de Mme FRANQUET a envoyé un courriel retranscrit sur le registre papier de Villeneuve-sous-Dammartin qui affirme : « *Je vous écris aujourd'hui pour vous faire part de mon inquiétude de voir se construire près de 100 logements dans notre village.*

Je pense que nous sommes un des rares petits villages à exister encore en Seine et Marne et j'y tiens. Forcément la construction de ces logements va dénaturer celui-ci.

L'école qui vient d'être refaite à neuf, est parfaite pour le nombre d'enfants accueillis. Nous avons connu tous les travaux et avons vu nos enfants accueillis dans une salle partagée entre salle de classe et garderie, le dortoir dans une salle non dédiée à cet effet... Je ne voudrais pas connaître à nouveau un manque de place dans l'école du fait de l'arrivée massive d'enfants... ».

Observation N°9 de M. COATMELLEC pour la société AVIEX sur le registre papier Villeneuve-sous-Dammartin a écrit : « *En raison de l'avis défavorable de Mme la préfète de Seine et Marne, émis sur le dossier de la société ALILA relatif à la construction d'un programme de logement social, réservé au personnel travaillant sur la plateforme aéroportuaire de ROISSY CDG, il serait indispensable d'explicitier dans le dossier d'approbation du PLU comment le secteur classé en zone UAa du PLU en cours d'enquête, peut être adapté pour des utilisations au sol autres qu'habitation : bureau, activités compatibles avec la zone d'habitation contiguë, équipements publics, etc...».*

Observation N°10 d'un Cabinet d'avocats LANDOT et ASSOCIES sur le registre papier Villeneuve-sous-Dammartin qui reprend l'argumentaire développé M. MUSCAINESE dans ses observations précédentes.

Observation N°11 de M. et Mme MOUKLACHI sur le registre papier Villeneuve-sous-Dammartin ont écrit : « Suite au projet de 100 logements sociaux prévu à Villeneuve-sous-Dammartin, nous ne comprenons pas comment ce projet peut être envisageable car nous sommes en « Zone de bruit » et la loi interdit la construction d'immeubles collectifs. ».

Observation N°12 de M. ABASSARY ABDELLATIF 5 sur le registre papier Villeneuve-sous-Dammartin a écrit : « Cette opération de promotion privée (promoteur national Lyonnais spécialisé dans l'habitat social) a été amenée à la mairie par les propriétaires de la ferme du centre (tous les terrains desservis par la voirie publique ont déjà été vendus pour construire des maisons individuelles comme le permet le PLU et les règles d'urbanismes).

Le promoteur pour limiter les contestations a élargi le périmètre de l'opération et a intégré à son projet les terrains voisins comprenant une maison en mauvais état, 2 maisons individuelles récentes, un bâtiment d'activité appartenant à un négociant de fruits et légumes et surtout une maison, un atelier et un jardin appartenant à M le Maire (décédé), la volonté du promoteur est sans faille car le permis est déjà déposé et je vous invite M le commissaire enquêteur à en prendre connaissance en mairie (le demande n'était pas affiché le 15 novembre 2019 malgré l'obligation détaillée dans l'article L423-6 du code de l'urbanisme).

A partir de ce moment, la volonté du maire a été de faire avancer ce projet coûte que coûte en s'appuyant sur le fait que des logements collectifs sociaux pouvaient être construits en zone de bruit C dans le cas où ces logements recevaient un agrément d'Aéroport de Paris pour y loger son personnel et que les habitants avaient une activité liée à l'aéronautique.

Le législateur ne le voit pas ainsi étant précisé que la jurisprudence apprécie de façon stricte la condition d'activité aéronautique... ».

Observation N°15 d'un ANONYME sur le registre papier Villeneuve-sous-Dammartin a écrit : « Je ne comprends pas que l'on puisse avoir un projet en zone C alors que c'est interdit.

De plus on ne voit pas l'objectif de faire travailler des personnes dans Villeneuve-sous-Dammartin sur de l'alimentaire. Cerner des pavillons par une route devant et derrière est inadmissible ».

4.1.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Le rapport de présentation :

Page 18 :

Seulement 9 hectares du bourg sont situés en zone C du PEB, avec une possibilité de construction d'habitat sous forme de maisons individuelles uniquement

Page 19 :

1.4. Le PEB

Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris – Roissy – Charles de Gaulle délimite des secteurs où les nuisances sonores sont plus ou moins fortes, selon quatre zones. La commune de Villeneuve-sous-Dammartin est concernée par la zone B et C du PEB. La zone B interdit toute construction à destination d'habitat hors logements nécessaires à l'activité (aéronautique, industrielle, agricole...). La zone C, quant à elle, autorise la construction de logement sous condition de renouvellement urbain, ou d'une faible augmentation de la population. Cette dernière condition consiste à compenser le desserrement de la population, ainsi que son vieillissement sans augmenter le nombre d'habitant.



9 hectares de la surface urbanisée du village se trouvent en zone C du PEB, ainsi que le hameau de Stains (environ 2,5 ha), et le restant (13ha) sont situés en zone B, où seules les activités sont tolérées.

Page 24 :

Les enjeux en termes démographique sont le maintien de la population, et notamment de la population scolaire, pour conserver un dynamisme et favoriser le vivre ensemble, et permettre pour chaque habitant de passer toute sa vie sur la commune. La commune devrait développer son offre de logement pour maintenir sa population, dans la mesure de ce que lui permet son classement en zone de bruit par le PEB (Plan d'exposition au bruit).

Page 29 :

Le caractère rural de la commune explique la faible proportion de logements sociaux. Il est tout de même à remarquer qu'il en existe, ce qui n'est pas si souvent le cas dans les toutes petites communes. D'autre part, les contraintes existant du fait du PEB interdisant les constructions en logements collectif, le développement de l'offre est financièrement difficile.

Page 31 :

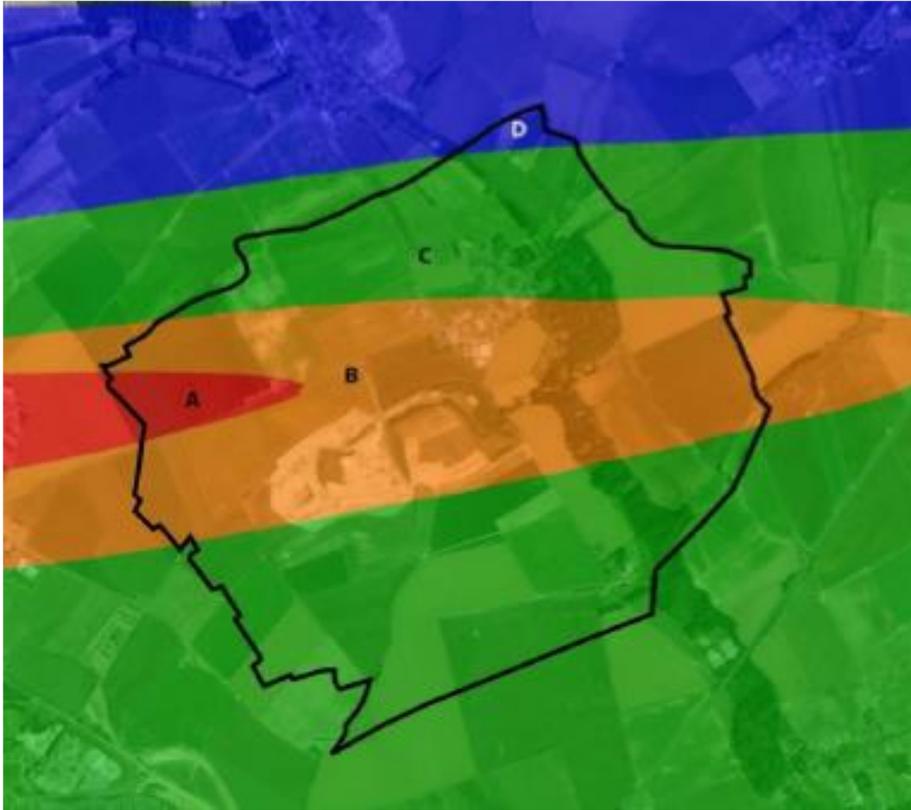
Les dispositions du PEB limitent les possibilités de création de nouveaux logements à deux logements par unité foncière par période de 10 ans. Soit entre deux et quatre constructions maximum par unité foncière à l'horizon 2030. Le nord du village se trouve en zone C, ainsi que le hameau de Stains. La seule possibilité de développer un projet de logement collectif est l'élaboration d'un projet concerté avec ADP (Aéroports de Paris) et les services de l'Etat.

Page 73 :

Le bruit lié au transport aérien

La commune est impactée par le trafic de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle, géré par le groupe ADP. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle a été mis en révision et approuvé par arrêté inter-préfectoral n°07-044, du 3 avril 2007. Le plan d'exposition au bruit est un document d'urbanisme qui a pour objet de maîtriser l'urbanisation autour des aéroports pour éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité aéroportuaire.

Le PEB de l'aéroport de Paris – Roissy Charles de Gaulle délimite les impacts de l'aéroport sur les territoires en quatre classes. Elles vont de la classe A (fortes nuisances) à la classe D (faibles nuisances). Des prescriptions strictes décrivent les zones.



- Zone A : dite de gêne très forte.
- Zone B : dite de gêne forte, sont limitées à l'emprise aéroportuaire sur la commune. La construction de logements y est interdite excepté les logements de fonction.
- Zone C : dite de gêne modérée. Seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées, sous réserve d'isolation acoustique, à condition d'être situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur.
- Zone D : dite de gêne faible. Les maisons et les collectifs y sont autorisés sous réserve d'une isolation spécifique.

Le bourg est concerné par les zones B et C du PEB de Paris Charles de Gaulle. Ce plan permet aux riverains de l'aéroport situés dans son périmètre d'obtenir une aide à l'insonorisation de leur logement sous condition que sa date de construction soit antérieure au PEB en vigueur.

Page 150 :

Annexes relatives aux risques et nuisances

PEB – Paris – Charles de Gaulle : l'arrêté relatif au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle est joint en annexe, ainsi qu'un plan.

PADD

Page 5

Faiblesses

- Un développement et des possibilités d'aménagement fortement contraintes par le PEB (plan d'exposition au bruit) et le SDRIF (schéma directeur de la Région IDF)

Page 6

Au vu des fortes contraintes imposées par le SDRIF (au maximum 1,5 hectares d'extension urbaine) et du PEB, le projet de la commune est néanmoins ambitieux pour la commune, avec une évolution majeure de l'aménagement du village par le développement d'un nouveau pôle d'équipement, de logements, et un nouvel axe permettant d'éviter la rue de Paris et son important trafic de transit.

Règlement écrit :

Aucune allusion au PEB notamment dans les dispositions générales

Règlement graphique

Le règlement graphique n'a pas superposé le PEB (zones B et C) sur les deux plans au 1/1000^{ème} (Plan du bourg et plan général)

4.1.1.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 4 – Mme MUSCIANESE – La commune constate que le projet au cœur de ville n'a pas été autorisé par les services de l'Etat, et ce, même pour des logements sociaux. L'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que la zone et le règlement relatif à la zone UAa seront supprimés.

Concernant l'observation 5 – ANONYME – Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de la zone UA s'y appliquera.

Concernant l'observation 6 de M. MUSCIANESE – Le projet au cœur de village n'étant plus d'actualité, le zonage et le règlement seront modifiés en conséquence. Aussi, l'orientation d'aménagement et de programmation relative au projet du cœur de ville sera supprimée. La remarque porte également sur les modalités de concertation qui, comme le décrit le bilan de concertation, ont été respectées. La délibération de la prescription de la révision du PLU, le compte-rendu du débat sur le PADD et la délibération d'arrêt de projet sont disponibles sur le site de la commune dans la rubrique dédiée.

La révision du PLU a été réalisée en apportant une cohérence à l'ensemble du territoire communal.

Concernant l'observation 7 – Mme VILLENAVE – Les documents mentionnant ce projet seront revus. Aussi, le zonage de la zone UAa sera supprimé pour être inscrit en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera. L'orientation d'aménagement et de programmation sera supprimée.

Concernant l'observation 8 – Mme FRANQUET – Le projet n'étant plus d'actualité, les documents seront modifiés de manière à supprimer la notion du projet.

Concernant l'observation 9 – M. COATMELLEC – Société AVIEX – Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera.

Concernant l'observation 10 – Cabinet d'avocats LANDOT et ASSOCIES – Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera. La remarque porte également sur les modalités de concertation qui, comme le décrit le bilan de concertation, ont été respectées. La délibération de la prescription de la révision du PLU, le CR du débat sur le PADD et la délibération d'arrêt de projet sont disponibles sur le site de la commune dans la rubrique dédiée.

Concernant l'observation 11 – M. et Mme MOUKLACHI – Le projet du cœur de village sera supprimé.

Concernant l'observation 12 – M. ABASSARY – Le sous-secteur UAa sera supprimé.

Concernant l'observation 15 – ANONYME – Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera.

4.1.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Dans ses réponses aux observations de ce thème, la commune de Villeneuve-sous-Dammartin précise que :

- L'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que la zone et le règlement relatif à la zone UAa seront supprimés ;
- Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA et le règlement de la zone UA s'y appliquera ;
- Les modalités de concertation, comme le décrit le bilan de concertation, ont été respectées

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées sont conformes aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy-Charles-de-Gaulle concernant la commune de Villeneuve-sous-Dammartin dont une partie située en zone C de ce PEB n'est pas autorisée à construire des logements collectifs, fussent-ils sociaux dans la zone considérée.

4.1.1.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question n°1 :

L'interdiction de la construction de logements collectifs en zone C du PEB décrite à maintes reprises dans le rapport de présentation semble être d'application stricte.

Comment alors doit-on interpréter la phrase citée page 31 de ce rapport de présentation qui semble admettre une dérogation : « *La seule possibilité de développer un projet de logement collectif est l'élaboration d'un projet concerté avec ADP (Aéroports de Paris) et les services de l'Etat* ». Quel est le texte qui sous-tend cette affirmation ?

4.1.1.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Le projet au cœur du village n'étant plus d'actualité au vu de la réponse des services de l'Etat, la zone UAa sera supprimée et remplacée par la zone UA. Le règlement sera également modifié en conséquence. Enfin, l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que la mention de ce projet dans le rapport de présentation seront supprimées.

La phrase située page 31 du rapport de présentation sera supprimée.

4.1.1.7. Appréciations du commissaire enquêteur

Cette réponse est également conforme aux prescriptions du PEB concernant la commune de Villeneuve-sous-Dammartin.

Question n°2 :

Lorsque l'on consulte les plans de zonage de ce PLU, il est difficile de se rendre compte des secteurs impactés par le PEB (Zones B et C).

Par ailleurs le règlement écrit du PLU ne reprend pas les interdictions concernant les logements relatives à l'application de ce PEB sur le PLU de Villeneuve sous Dammartin.

La commune entend-elle compléter ces documents dans ce sens afin de rendre ces informations plus compréhensibles et lisibles par le public ?

4.1.1.8. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Il sera identifié sur le plan de zonage la limite des zones du PEB.

Le règlement précisera l'existence du PEB et adaptera le règlement du PLU en fonction de celui-ci.

4.1.1.9. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que ces ajouts permettront au public :

- De mieux se rendre compte des limites des zones du PEB ;
- De mieux identifier les interdictions liées à l'existence de ce PEB ;

Sur le territoire de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin.



4.1.2. Thème 2 : Zonage et règlement graphique

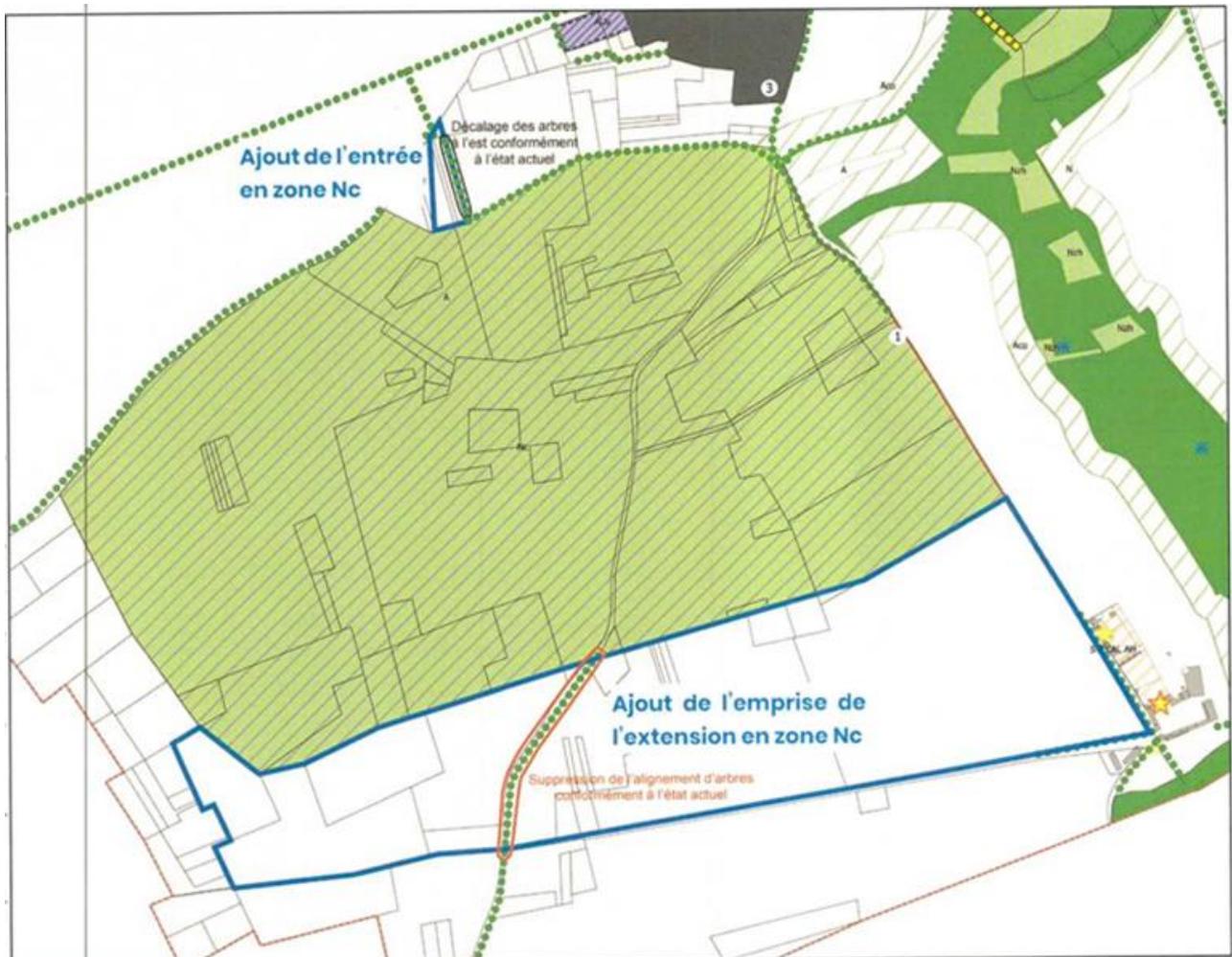
Certaines des observations relevées demandent de revenir au zonage antérieur ou un changement de zonage

4.1.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Obs n°1 de la Société ECT qui a écrit : « Afin de permettre l'extension de l'ISDI de Villeneuve-sous-Dammartin, impérative pour répondre aux besoins d'exutoires des déblais franciliens notamment identifiés dans le PRPGD en cours d'approbation, une adaptation du zonage du projet de révision du PLU s'avère indispensable.

Ainsi, ECT sollicite l'extension du périmètre de la zone Nc afin que celui-ci intègre tant l'emprise de l'actuelle ISDI que son extension projetée, cette dernière relevant - en l'état actuel du projet de révision du PLU - de la zone A (agricole) » Et plus loin ECT précise ses demandes d'adaptation du zonage : « Le plan suivant localise les éléments d'adaptation du zonage du PLU sollicités dans la présente note, à savoir :

- L'ajout de l'extension de l'ISDI en zone Nc ;
- L'ajout de l'entrée existante de l'ISDI en zone Nc ;
- Le décalage vers l'est de l'alignement d'arbres présent à l'entrée du site ;
- La suppression de l'alignement d'arbres inexistant dans la zone d'extension ».



Obs n°2 de M. MUSCIANESE, qui écrit : « Je constate qu'une partie de ma propriété (parcelle 304) devient inconstructible (zone N), quelles sont les justifications de la municipalité ayant conduit cette modification ? Je souhaite rester en zone UB comme dans le PLU actuel »



Obs 4 de Mme MUSCIANESE qui constate : « qu'une partie de la parcelle 304 est déclassée de UB en N » et qui souhaite « que le classement d'origine en zone UB soit conservé et vous demande la justification d'une telle décision ». Elle souhaite aussi : « retrouver les limites historiques de constructibilité du village que les parcelles 305 et 306 soit classées en zone UB dans l'alignement de la constructibilité de la parcelle 602 (le décrochement de la zone N au niveau de notre propriété est incompréhensible) ».

Obs 6 de M. MUSCIANESE qui déclare : « Des surfaces existantes en zone UX sont encore disponibles et cherchent encore des acquéreurs, le dernier projet d'hôtel ayant été refusé par la mairie (sursis à statuer). Les zones UX inscrites au PLU futur sont uniquement destinés à favoriser des intérêts particuliers (propriétaires fonciers) sans aucune cohérence avec les besoins exprimés ou identifiés des entreprises (aucune consultation ni information des entreprises déjà installées à Villeneuve n'a été faite), et plus loin : « Quel intérêt d'augmenter la zone UA (dense) de plus d'un hectare sachant que la zone de bruit C interdit tout logement collectif et ne permet que de l'habitat individuel desservi par des voies publiques ? A l'inverse quel intérêt de diminuer la zone UB de + de 3 hectares sachant que seul 1 habitat individuel est autorisé en zone de bruit C ? Pour la zone UX je n'arrive pas à voir de manière précise ou porte la diminution de près de 2 hectares des zones constructibles, les documents graphiques fournis en ligne (zonage) n'étant pas suffisamment précis ».

4.1.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Rapport de présentation

Pages 119 et suivantes :

III. Justification des choix et justifications du zonages et des règles d'urbanisme

3.7. Présentation du plan de zonage et du règlement

Délimitation des zones et principes d'aménagement :

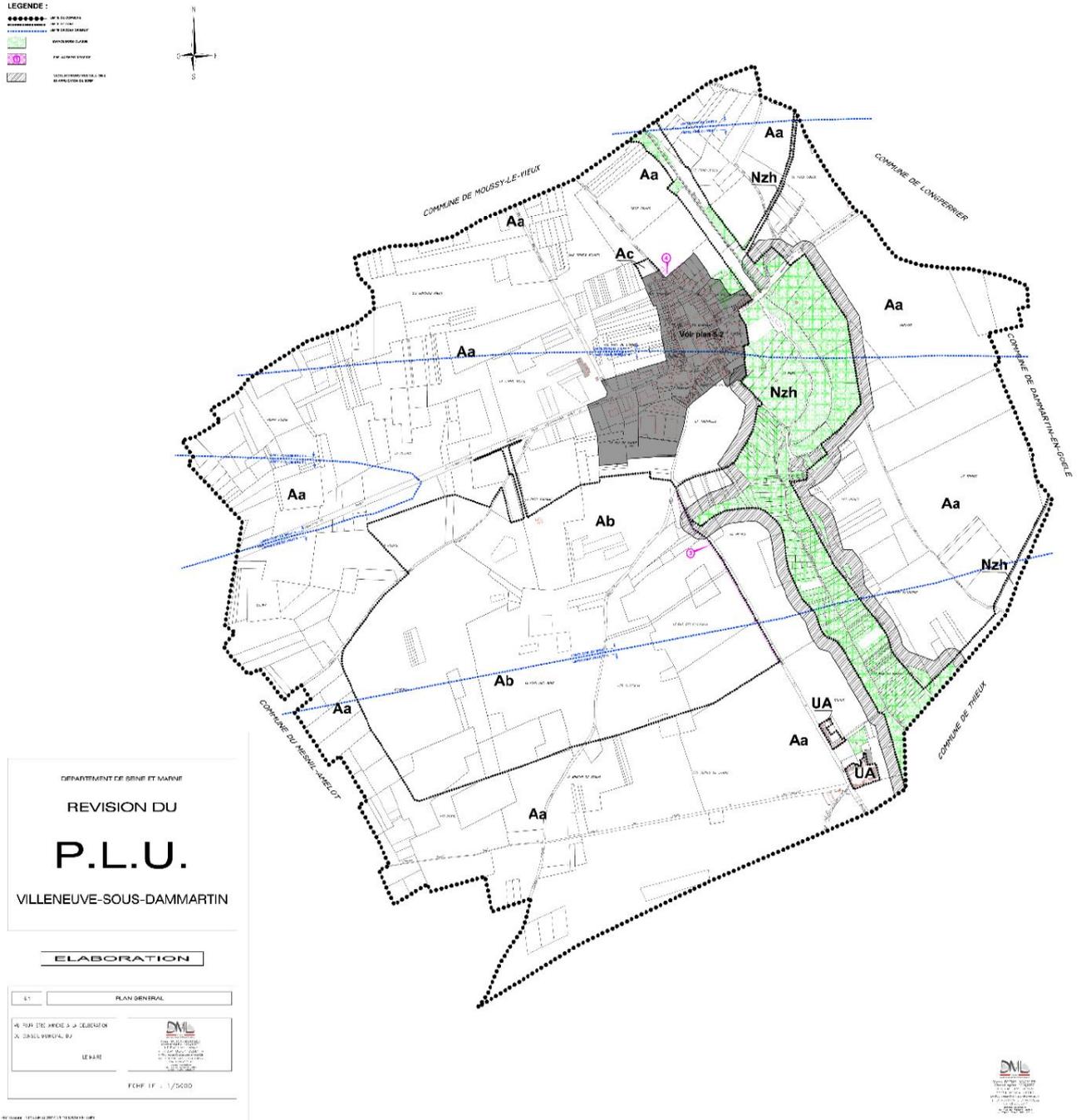
Dans toutes les zones constituées au titre des zones humides, le principe de précaution a prévalu. Sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin, les enveloppes d'alerte zone humide de classe 3 font l'objet d'une cartographie des zones potentiellement humides qui a été intégrée aux annexes du PLU. Toutefois, les zones humides avérées (de classe 2), ont été repérées au plan de zonage dans les sous-secteur -zh. Toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude au préalable pour avérer ou non de la présence d'une zone humide.

IV. Justification de la délimitation des zones et des règles applicables

4.1. Evolutions du zonage par rapport au PLU en vigueur en 2019

Plan de zonage avant révision

Plan de zonage avant révision

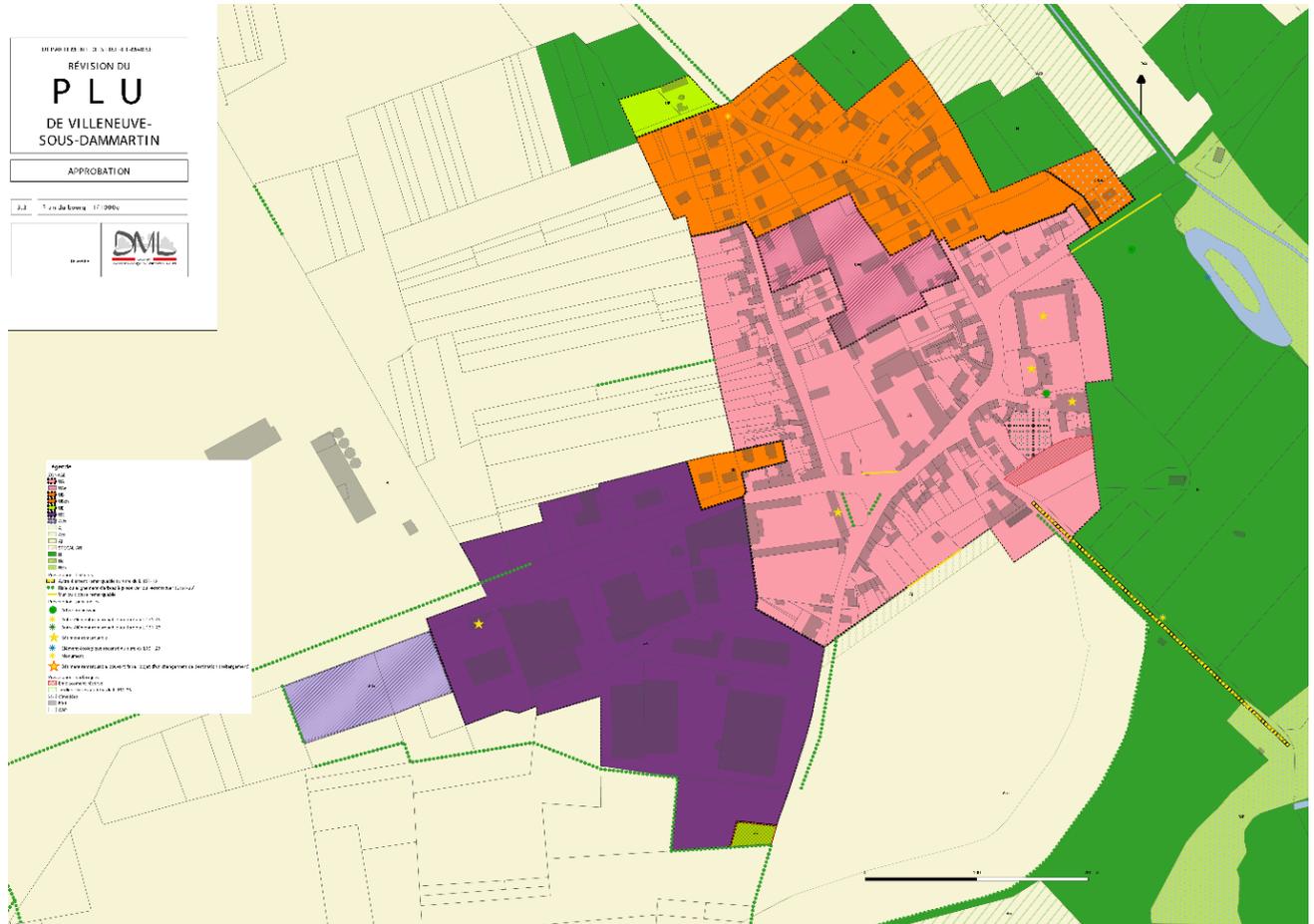


Plan de zonage général après révision (1-5000e)

- En gris la zone urbanisée faisant l'objet du plan de zonage du bourg, au 1/1000e
- En jaune pâle les zones agricoles, dont les zones agricoles avec continuité écologique (Aco), permettant de créer une zone d'inconstructibilité autour des espaces forestiers de la Beuvronne
- En vert rayé la zone NC, zone de remblais de matériaux inertes
- En vert foncé la zone N, respectant le tracé naturel des espaces forestiers de la Beuvronne
- En vert clair, la zone Nzh représentant les zones humides avérées au sein de l'espace naturel
- En orange rayé, le STECAL AH, délimitant le hameau de Stains voué à voir sa destination mutée.
- Éléments ponctuels et linéaires verts : éléments de continuité écologique à préserver ou reconstituer

Plan de zonage du bourg après révision

- Les zones résidentielles
- En rose la zone du bourg ancien, avec mixité d'activités (commerces, artisanat)
- En orange, la zone pavillonnaire
- En vert clair les zones d'équipements publics (UE)
- En vert foncé, les espaces naturels
- En violet foncé la zone d'activités
- En violet clair, la zone vouée à l'extension dédiée à l'accueil de nouvelles entreprises
- Emplacement réservé : quadrillés rouges



4.1.2.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 1 – Société ECT – L'ajout de l'extension de l'ISDI en zone Nc sera étudiée avant l'approbation du PLU. L'entrée existante de l'ISDI sera mise en zone Nc. En effet, l'objectif de la commune est de respecter le tracé existant.

L'alignement d'arbres à l'entrée de l'ISDI sera recalé pour correspondre à l'existant. L'alignement d'arbres au Sud de l'ISDI est effectivement absent, il sera supprimé du plan de zonage.

Concernant l'observation 2 – M. MUSCIANESE – Il s'agit d'une erreur. En effet, la volonté de la commune est de reprendre les parcelles entières afin de prendre en compte les jardins. La surface urbanisée de référence délimitant les zones constructibles, ainsi que la limite de la zone UB seront revues afin de correspondre avec la volonté communale, comme cela a été fait sur le reste de la COMMUNE.

Concernant l'observation 4 – Mme MUSCIANESE – La commune souhaite apporter la même réponse qu'à l'observation précédente.

Concernant l'observation 6 – M. MUSCIANESE – Le projet d'hôtellerie refusé par la mairie se situait sur la future zone AUx. Le règlement après révision ne permettra pas la construction d'hôtel sur ce secteur étant donné que la commune n'est pas un secteur

touristique important et n'envisage pas de le développer. Aussi, la zone UX est constituée de plus ou moins grandes entreprises. Les parcelles libres ne sont pas nombreuses puisque l'emprise des bâtiments, visible par image satellite, est conséquente. Ces entreprises ont besoin d'espace pour le stationnement de leurs véhicules ce qui limite leur possibilité d'extension.

Le secteur voué à muter au cœur de ville était classé dans les UA et UB au PLU de 2005, soit constructible. La commune a souhaité soutenir le développement économique et les équipements collectifs pour étendre son territoire ce qui n'est pas de l'habitat et donc n'augmente pas le nombre d'habitants de manière conséquente.

La diminution de la zone UX passe par le classement d'une partie de la voirie en zone A, et du fond de parcelle des parcelles 512 et 525.

4.1.2.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Des diverses réponses apportées par la commune de Villeneuve-sous-Dammartin, il apparaît :

- Que l'étude de l'extension de l'ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) demandée par la société ECT est hautement souhaitable compte tenu notamment des perspectives de développement de cette société étroitement corrélées à la construction du Grand Paris Express (GPE) ;
- Que le plan du PLU sera mis à jour pour tenir compte des alignements d'arbres existant sur le site de l'ISDI et de la volonté de la commune de reprendre les parcelles entières ;
- Que la commune affirme toujours sa volonté de soutenir le développement économique et les équipements collectifs.

4.1.2.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles sont les raisons (ou justifications) ayant conduit à couper la parcelle 304 en deux zones distinctes et à en passer une partie en zone N ?

4.1.2.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant la parcelle 304, aujourd'hui 683, la séparation de celle-ci est une erreur. La volonté communale est de prendre en compte les jardins des particuliers dans la surface urbanisée de référence. La parcelle sera classée en zone UB.

4.1.2.7. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée vise à corriger l'erreur constatée et à, remettre la parcelle dans son zonage antérieur.

Question N°2 :

Pourquoi avoir étendu la zone UX alors que celle qui existait paraissait suffisante ?

4.1.2.8. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

En observant le plan superposé à la vue aérienne, nous constatons un manque d'espace pour les entreprises pouvant désirer s'agrandir. Aussi, la commune a souhaité privilégier le développement économique, ne pouvant favoriser son développement démographique, et ce, avec le peu d'espace d'extension qui lui est permis par le SDRIF (5%), soit 1,4 hectare.

4.1.2.9. Appréciations du commissaire enquêteur

Cette réponse corrobore les précisions apportées ci-avant concernant le soutien que la commune compte apporter au développement économique et aux équipements collectifs

sans nécessairement devoir augmenter le nombre d'habitants, comme l'impose le règlement du PEB sur sa zone C.



4.1.3. Thème 3 : Le règlement écrit

4.1.3.1. Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème

Obs n°1 de la Société ECT qui écrit : « *Adaptation du règlement de la zone Nc à l'activité du site. Le règlement de la zone Nc qui constitue un sous-secteur de la zone N (naturelle) « correspondant à l'emprise du centre d'enfouissement de matériaux inertes » autorise notamment dans son article 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- « *Les dépôts de remblais de matériaux stériles, »*
- « *Les installations temporaires liées à l'exploitation du site. »*

Conformément à la demande des services de l'Etat, il est nécessaire que le règlement autorise expressément les Installations de Stockage de Déchets Inertes, soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Ainsi, il est sollicité une adaptation, de nature simplement sémantique, du règlement de la zone Nc afin que celui-ci autorise expressément « les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) ». ».

Obs 6 de M. MUSCIANESE qui écrit : « *La capacité de stationnement pour les salles de réception est à modifier...400m² de salle de réception représente 250 personnes (cérémonies communautaires) et 100 véhicules (une place pour 4 m² est cohérent) » et plus loin : « Le territoire de Villeneuve sous Dammartin est impacté en zone B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles d Gaulle qui impose des restrictions en termes de constructibilité, le règlement devra préciser ce point. Il apparaît nécessaire de formuler sans ambiguïté comme cela était fait dans le PLU en cour de validité :*

Dans la zone C conformement au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations foncières urbaines sont interdits lorsqu' il s'agit d'habitation » ou encore : «L'instauration d'un STECAL en zone agricole ou naturelle n'est donc possible que si elle est justifiée par des caractéristiques spécifiques du secteur et à la condition que les règles qui y sont applicables permettent d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement ainsi que leur compatibilité avec le caractère principal (qu'il soit agricole ou naturel) de la zone. Au cas présent, l'existence d'un STECAL prévue par le projet de PLU ne répond à aucune de ces conditions.

D'une part, ni le rapport de présentation, ni le règlement du PLU ne précisent les caractéristiques du territoire permettant de justifier l'instauration d'un tel STECAL dans la zone agricole concernée.

D'autre part, les dispositions du règlement du PLU applicables en zone AH (p. 70 et s.) ne contiennent aucune règle spécifique permettant d'assurer la compatibilité des constructions qui y sont autorisées avec le caractère agricole de la zone.

L'utilité publique de la zone AH constituée par ce STECAL n'est donc pas avérée dès lors les dispositions du projet de PLU contreviennent aux exigences posées par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme » et plus loin encore : « V- Les règles prévues pour la zone Nc contreviennent aux dispositions applicables en zone naturelle.

10.— Les constructions pouvant être autorisées en zone N sont mentionnées de façon limitative à l'article R. 151-25 du Code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Pourtant, le projet de PLU prévoit que sont autorisés en zone

- Les dépôts de remblais de matériaux stériles,
- Les installations nécessaires à la production d'énergie solaire,
- Les installations temporaires liés à l'exploitation du site constitué d'un centre d'enfouissement de matériaux inertes.

Ces activités ne peuvent légalement être autorisées en zone N, dès lors qu'elles ne présentent aucun lien avec une quelconque activité agricole ou forestière et qu'elles ne sont associées à aucun bâtiment d'habitation existant.

L'utilité publique de la zone Nc n'est donc pas avérée dès lors que les activités qui y sont autorisées ne sont pas permises par le Code de l'urbanisme ».

4.1.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Le règlement

A partir de la page 63

DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES A et N

Page 75 :

ZONE N

La zone comporte deux sous-secteurs, abritant des zones humides avérées (Nzh) ainsi qu'un secteur spécifique correspondant à l'emprise du centre d'enfouissement de matériaux inertes (Nc).

◆ En zone Nc uniquement,

Les dépôts de remblais de matériaux stériles,

Les installations nécessaires à la production d'énergie solaire.

Il est autorisé les installations temporaires liés à l'exploitation du site.

En zone Nc : Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

4.1.3.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 1 – Société ECT – La formulation pour l'adaptation du règlement de la zone Nc sera repris tel qu'il est inscrit dans l'observation 1 de la société ECT.

Concernant l'observation 6 – M. MUSCIANESE – La future salle de réception est prévue en zone UE. Selon les services de l'État, le règlement de cette zone est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF). Ce document vise à une réduction de la part des automobiles, et donc des places de stationnement.

Le rappel des zones B et C du PEB, et de la restriction en termes de constructibilité dans ces zones seront inscrits dans chaque zone concernée.

Les services de l'État, et notamment la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en charge d'émettre un avis sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) y sont favorables. Celui-ci est conforme à la réglementation en vigueur. Aussi, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme réglemente les STECAL dans lesquels peuvent être autorisées, entre autres, des constructions (L.151-13 1°). La condition est d'imposer un règlement qui précise les conditions suivantes :

- Hauteur : la hauteur est fixée à 11 mètres pour correspondre aux constructions existantes
- Implantation : l'implantation imposée est celle existante pour les constructions existantes dans cette zone. De plus, un mur de clôture à construire ou à maintenir

est imposé pour conserver l'insertion dans l'environnement actuel des constructions existantes.

- Densité : la densité est faible, elle est gérée par la hauteur et l'emprise au sol maximale des constructions, 30%, ce qui est plus faible que la zone UB, par exemple, afin de correspondre au caractère rural existant.

De plus, le règlement impose les accès aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité, notamment en réglementant les accès aux constructions et aux réseaux publics auxquels les constructions doivent être raccordées. Enfin, le secteur est déjà de construction à destination d'habitat qu'il convient d'encadrer, et le règlement n'empêche pas la continuité de l'activité agricole.

La commune a souhaité classer le site de remblai dans un sous-secteur de la zone N en vue de son futur réaménagement. En effet, une partie du secteur est boisé, et la zone N n'empêche pas l'exploitation agricole du site

4.1.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que la prise en compte de l'adaptation du règlement de la zone Nc à l'activité du site de l'ISDI est conforme à la réglementation en vigueur.

Elle note également que l'implantation de la future salle de réception de la commune remplit toutes les conditions exigées pour être implantée sur un STECAL

Enfin elle observe que les dépôts de remblais de matériaux stériles n'empêchent pas l'exploitation agricole de la zone Nc.

4.1.3.5. Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles réponses la ville de Villeneuve-sous-Dammartin compte-t-elle apporter aux observations de la Société ECT et de M. MUSCIANESE concernant la rédaction du règlement écrit ?

4.1.3.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

L'article N.2, notamment le sous-secteur Nc, sera repris avec la formulation proposée par la société ECT.

Concernant le stationnement en zone UE, le règlement est compatible avec le PDUIF et la réglementation qui s'impose à la commune.

Concernant le STECAL, le secteur est compatible et conforme avec la définition du STECAL et l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. De plus, les services de l'État ont émis un avis favorable sur ce secteur.

Concernant la zone Nc, le choix de la zone a été porté par sa future vocation et notamment la présence d'un espace boisé sur le secteur en vue de sa protection.

4.1.3.7. Appréciations du commissaire enquêteur

Les réponses à ces problématiques ont été apportées par la commune de Villeneuve-sous-Dammartin au paragraphe précédent.



4.1.4. Thème 4 : Préservation zones N et A

4.1.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème.

Aucune observation n'a vraiment mis en avant la préservation des zones A et des zones N.

Cependant comme cela a déjà été évoqué au thème n°2, un intervenant souhaite qu'une partie de son ISDI le concernant passe de la zone A à la zone Nc :

Obs n°1 de la Société ECT qui a écrit : « Afin de permettre l'extension de l'ISDI de Villeneuve-sous-Dammartin, impérative pour répondre aux besoins d'exutoires des déblais franciliens notamment identifiés dans le PRPGD en cours d'approbation, une adaptation du zonage du projet de révision du PLU s'avère indispensable.

Ainsi, ECT sollicite l'extension du périmètre de la zone Nc afin que celui-ci intègre tant l'emprise de l'actuelle ISDI que son extension projetée, cette dernière relevant - en l'état actuel du projet de révision du PLU - de la zone A (agricole) » Et plus loin ECT précise ses demandes d'adaptation du zonage : « Le plan suivant localise les éléments d'adaptation du zonage du PLU sollicités dans la présente note, à savoir :

- L'ajout de l'extension de l'ISDI en zone Nc ;
- L'ajout de l'entrée existante de l'ISDI en zone Nc ;

Un autre intervenant conteste pour une partie de sa propriété son passage de la zone UB en zone N :

Obs n°2 de M. MUSCIANESE, qui écrit : « Je constate qu'une partie de ma propriété (parcelle 304) devient inconstructible (zone N), quelles sont les justifications de la municipalité ayant conduit cette modification ? Je souhaite rester en zone UB comme dans le PLU actuel ».

4.1.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Rapport de présentation

Page 138

4.2. Plan de zonage – surfaces par zone et évolution entre le PLU avant / après révision

<i>PLU en vigueur</i>	
UA	9.4
UB	7.6
UX	9.3
Total U	26.3
A	671.5
N	58.2
Ensemble de la Commune	756

<i>PLU en révision</i>	
UA	10,55
UB	4,41
UX	7,1
UE	0,3
Total U	22,3
A	535
N	198
AU	0,8
Ensemble de la commune	756,1

Une partie de la zone U a été remis en zone N ou en zone A, étant donné que les parcelles concernées n'ont pas été urbanisées, et que la commune ne prévoit aucun projet particulier sur ces secteurs (-4 hectares en zone U).

Aussi, le secteur de remblais, auparavant en zone A, a été reclassé en zone N (-136 hectares en zone A).

Il est observé une différence légère entre la surface théorique de la commune (756) et le calcul opéré à partir du parcellaire issu du cadastre et des données IGN (756,1), du fait de systèmes de projection différents selon les sources.

4.1.4.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 1 – Société ECT – L'ajout de l'entée existante de l'ISDI en zone Nc sera effectué. L'ajout de l'extension de l'ISDI dans la zone Nc sera étudié avant l'approbation du PLU.

Concernant l'observation 2 – M. MUSCIANESE – Il s'agit d'une erreur, la volonté communale est de prendre en compte les jardins des particuliers au sein de l'espace urbanisé de référence permettant de délimiter la limite de la zone UB.

4.1.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Les réponses à cette question ont déjà été apportées par la commune de Villeneuve-sous-Dammartin sous les thèmes précédents suivies de mes propres appréciations

4.1.4.5. Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Selon le tableau, page 138 du rapport de présentation, la zone agricole A passe de 671,5 ha à 535 ha soit une diminution de plus de 136 ha.

Dans le même temps la zone N passe de 58,2 ha à 198 ha avec une zone Nc qui selon le règlement concerne : « *le site de remblais de matériaux stériles* ».

Si l'on additionne A + N on obtient pour le PLU en vigueur = 729,7 ha et pour le PLU en révision = 733 ha, soit une très légère augmentation !

Comment expliquez-vous ces changements ? Quelles en sont les justifications ?

4.1.4.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

L'augmentation des zones A et N vient de la mise en zone naturelle de certains espaces boisés en limite de la zone urbanisée, auparavant classé en zone urbaine et d'une diminution de la surface théorique de la zone UX.

La commune, à travers cette révision, a souhaité faire correspondre au mieux le PLU avec la réalité du terrain.

4.1.4.7. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note :

- D'une part qu'il ne s'agit pas stricto sensu d'un gain net de zone agricole mais d'un changement d'appellation de certains espaces boisés ;
- D'autre part, et effectivement, d'une diminution de la zone UX.

Il observe également que ce nouveau classement en zones A et N devrait permettre de « *sanctuariser* » désormais ces gains de superficie en zones A et N.



4.1.5. Thème n° 5 : Activités industrielles et économiques

Ce thème a été abordé par des entreprises implantées sur Villeneuve-sous-Dammartin ou par des particuliers.

4.1.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Obs n1 de la Société ECT qui écrit : « *De nombreux projets franciliens d'infrastructures et bâtementaires génèrent des quantités conséquentes de terres d'excavation dont le pic sera atteint en 2020 et 2021.*

Le projet du Grand Paris Express est notamment à l'origine de terres de tunnelier, qui s'avèrent être les plus compliquées et délicates à gérer du fait de leur déstructuration. Pour rappel, une vingtaine de tunneliers seront en action simultanément en 2020 et 2021. Ce volume de déblais se retrouvera augmenté des terres excavées issues d'autres grands chantiers nationaux également à venir, notamment des infrastructures prévues dans le cadre des Jeux Olympiques de 2024, ainsi que du projet de construction du Terminal 4 de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

Afin de gérer au mieux ces besoins, la région Ile-de-France doit disposer d'exutoires intégrés localement et à caractère industriel permettant de gérer les terres les plus contraignantes et les volumes colossaux issus des chantiers franciliens.

L'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) exploitée par ECT sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin répond précisément à ces attentes du fait de son positionnement géographique, de l'absence de nuisances aux riverains, ainsi que de ses caractéristiques intrinsèques en particulier de ses moyens techniques et humains.

Son extension s'avère indispensable, afin de gérer les volumes de terres excavées à venir. Ainsi, ECT déposera une demande d'extension de l'ISDI, portant sur une surface de 56,1 ha, et permettant de stocker un volume supplémentaire de 11 963 264 m³ de matériaux inertes, sans modification du fonctionnement actuel et à iso-impacts ».

Obs 6 de M. MUSCIANESE qui écrit « *Axe 1 -Conforter l'activité économique de la commune : Il apparaît très discutable de consommer du terrain agricole de qualité en zone AUX pour un développement restreint de la zone d'activité, les entreprises sur site occupent une surface moyenne de 1500 m² et le développement inscrit au PLU ne permet que d'accueillir des petites activités... (Faible profondeur du terrain ne permettant pas d'aires de manœuvres suffisantes) ...* », et plus loin : « *Des surfaces existantes en zone UX sont encore disponibles et cherchent encore des acquéreurs, le dernier projet d'hôtel ayant été refusé par la mairie (sursis à statuer) Les zones UX inscrites au PLU futur sont uniquement destinés à favoriser des intérêts particuliers (propriétaires fonciers) sans aucune cohérence avec les besoins exprimés ou identifiés des entreprises (aucune consultation ni information des entreprises déjà installées à Villeneuve n'a été faite) »..*

Obs n°9 de M. COATMELLE pour la société AVIEX, qui écrit : « *Tout d'abord je tiens à préciser qu'aucune rencontre avec les entreprises que connaît bien mon voisinage professionnel pour les côtoyer depuis des années) n'a été effectué et encore moins de concertation quant à des éventuels besoin de surfaces. Les entreprises n'ont pas été conviées à la réunion du 17/05/2018 et j'ai pris connaissance de cette réunion unique d'information en découvrant le projet de révision* ». Et plus loin : « *J'ai pris connaissance des terrains éventuels ouverts à l'urbanisation en zone AUX mais j'émet un avis partagé car ces terrains sont actuellement agricoles et surtout ils ne correspondent pas à la typologie d'implantation d'entreprises dans la zone EST de Roissy, aujourd'hui des bâtiments d'activité (PME) sont vides au Mesnil-Amelot et le seul intérêt de Villeneuve sous Dammartin est sa fiscalité et son prix moins élevé que les zones bordurières de l'Aéroport »... « *L'implantation d'une entreprise est multi facteurs mais bien évidemment dans une société extrêmement concurrentielle (mondialement pour la maintenance**

aéronautique car tout se transporte en avion) le prix global du m² est un critère de choix décisif ».

Obs n°10 du Cabinet d'avocats LANDOT & ASSOCIES qui ont écrit : « 2— Le PADD fixant comme objectif de « conforter l'activité économique dans la commune », le projet de PLU prévoit une extension des secteurs classés en zone AUx, via la consommation de terres agricoles. L'utilité de cette extension apparaît des plus discutables dans la mesure où des surfaces existantes classées en zone UX sont encore disponibles et cherchent encore des acquéreurs, le dernier projet de construction d'un hôtel dans une zone dédiée à l'accueil d'activités économiques ayant été refusé par la commune, celle-ci ayant opposé un sursis à statuer sur la demande d'autorisation qui lui avait été adressée. En outre, l'extension des zones réservées aux activités économiques prévue par le projet de PLU n'est justifiée par aucun besoin local identifié dès lors qu'aucune consultation ni information des entreprises déjà installées à Villeneuve n'a été faite. De plus, les territoires immédiatement voisins permettant déjà amplement l'accueil de nouvelles activités économiques ».

4.1.5.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Rapport de présentation

Pages 9 et 10

❖ Objectifs de développement économique et de maintien de l'activité « principale » et évolution observée
Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté en fonction de la création des entreprises qui ont elles-mêmes crues dans la commune.

En effet, la proximité de l'aéroport et des infrastructures terrestres d'importance départementale et nationale a proximité de la commune la rend attractive notamment pour les entreprises du secondaire.

❖ Objectif de permettre le développement économique afin de favoriser l'emploi sur place

Au vu des contraintes du SDRIF, la commune n'a pas pu ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU souhaitée, dédiée à l'activité. L'hôtel a fermé, mais le tissu économique reste dynamique dans la commune.

PADD

Page 6

AXE 1 – CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE

- Des extensions pour permettre aux entreprises existantes d'évoluer tout en restant dans la commune
- Favoriser l'installation d'activités économique dans le sud du village, où la construction à usage d'habitat n'est pas autorisée
- Favoriser l'accès aux commerces et équipements de la commune par l'amélioration de l'aménagement à vocation de stationnement
- Prendre en compte la fonctionnalité des exploitations agricoles dans l'aménagement de la commune
- Conserver une desserte en transports en commun efficace et une bonne accessibilité des arrêts

OAP

Pages 9 et 10

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur de la Zone industrielle



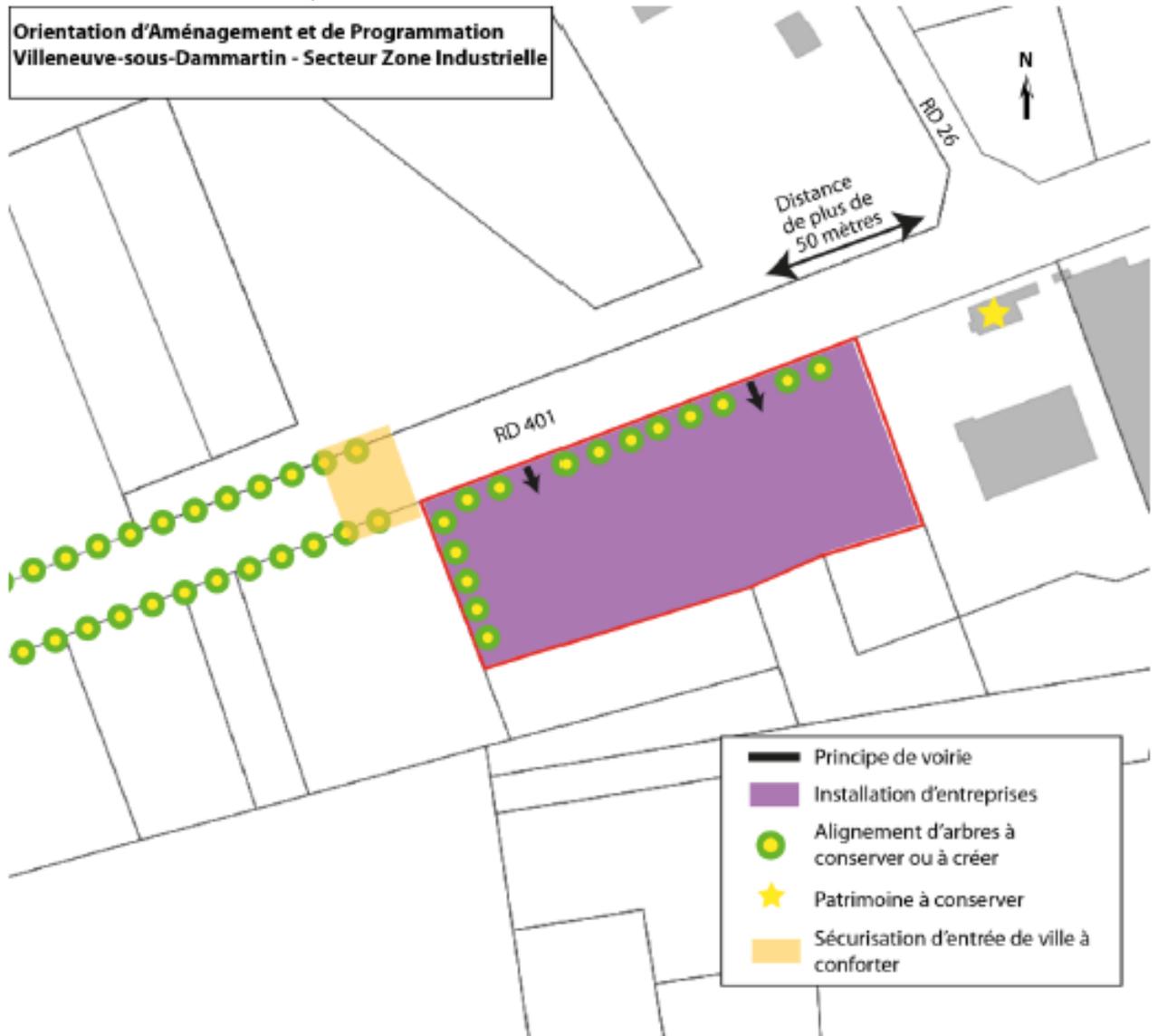
Cette orientation d'aménagement se situe au Sud de la commune, dans la continuité de la zone industrielle existante. Elle vise à accueillir de nouvelles entreprises, tout en restant dans la continuité de la zone existante.

Objectifs :

- Accueillir de nouvelles entreprises
- Donner de la visibilité aux futures entreprises
- Marquer l'entrée de ville

Orientations :

- Accueillir de nouvelles entreprises afin de renforcer l'activité économique dans la commune, notamment de la zone d'activités économique de la rue de Paris,
- Marquer l'entrée de ville avec un souci de qualité,
- Préserver des espaces végétalisés, boisés, pour compenser au moins en parti les espaces boisés défrichés,
- Assurer une insertion paysagère de qualité dans le site (frange paysagère, plantations des marges de recul,),
- Assurer une homogénéité du bâti avec son environnement,
- Créer une zone tampon paysagère entre la voie départementale et les nouvelles constructions,
- La voirie devra se situer à plus de 50 mètres du carrefour entre la RD 401 et la RD 26.



4.1.5.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 1 – Société ECT – L'ajout de l'extension de l'ISDI en zone Nc sera étudié avant l'approbation du PLU.

Concernant l'observation 6 – M. MUSCIANESE – Les surfaces encore disponibles de la zone UX sont celles au Nord de celle-ci qui sont en extension (0,3ha). La configuration

de la zone d'activités montre une limite en termes d'espace encore disponible, notamment pour des entreprises désirant s'implanter à Villeneuve-sous-Dammartin.

Concernant l'observation 9 – M. COATMELLEC – Société AVIEX – La publicité de la réunion publique du 17 mai 2018 a été réalisée par affichage dans la commune. De plus, à la suite de cette réunion, le diaporama présenté a été mis sur le site internet de la commune.

La zone AUX n'accueillera pas forcément plusieurs entreprises. Aussi, une entreprise peut s'implanter sur 0,8 hectare, ce qui correspond à la configuration des parcelles existantes en zone UX. Toutefois, deux entreprises peuvent s'y installer si elles ont besoin de plus petites surfaces.

Aussi, comme le dit M. COATMELLEC, la commune est proche de l'aéroport et les prix du foncier sont corrects. Les parcelles permettant d'accueillir plusieurs entreprises, permettent de répondre à divers besoins.

Concernant l'observation 10 – Cabinet d'avocats LANDOT et ASSOCIES – La commune souhaite apporter la même réponse qu'à l'observation 9.

4.1.5.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Les réponses à ces diverses observations ont déjà été apportées par la commune de Villeneuve-sous-Dammartin sous les thèmes précédents suivies de mes propres appréciations

4.1.5.5. Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question n°1 :

L'implantation des entreprises n'étant pas limitée par les prescriptions de la zone C du PEB (pas d'accroissement de population, car présence essentiellement de bureaux et non de logements des personnels de ces futures entreprises) quels sont les avantages que peut présenter la commune de Villeneuve-sous-Dammartin pour faciliter l'implantation des entreprises sur son territoire ?

4.1.5.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Les parcelles sont urbanisables indépendamment, mais il peut également y avoir un groupement de parcelles, permettant d'accueillir une ou plusieurs entreprises.

L'avantage sera de permettre soit l'arrivée d'une nouvelle entreprise, soit la diversification de la typologie d'entreprises présentent sur le secteur.

Aussi, cela permettra de développer davantage l'offre d'emploi de la commune et dans le secteur environnant.

4.1.5.7. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur observe qu'un faisceau de conditions favorables devrait permettre à une ou plusieurs entreprises de s'implanter sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin :

- Parcelles urbanisables disponibles ;
- Proximité de la zone aéroportuaire de Roissy CDG favorable notamment à l'implantation de bureaux ou d'entrepôts ;
- Etc...

Le tout, bien évidemment sans augmentation de population, qui est une interdiction découlant des prescriptions du PEB de Roissy CDG pour la zone C où se situe la commune.



4.1.6. Thème 6 : Les erreurs relevées

Quelques erreurs ont été relevées dans le projet de révision de ce PLU.

4.1.6.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Obs n°1 de la Société ECT qui fait remarquer que :

- « • La localisation de l'alignement d'arbres identifié au niveau de cette zone d'entrée ne correspond pas à son implantation actuelle.
Cet alignement d'arbres doit ainsi être décalé vers l'est afin que les documents graphiques du PLU soient cohérents avec sa localisation réelle ;
- L'alignement d'arbres identifié au sud de l'ISDI est actuellement inexistant.
La suppression de cet alignement est donc sollicitée, en ce qu'il ne reflète pas l'état actuel du site et contraint la remise en état des terrains compris dans le périmètre de l'extension projetée, devant à terme être restitués à l'usage agricole ».



Obs n°2 de M. MUSCIANESE qui écrit : « 1^{er} : Je constate que le dossier de révision du PLU n'est pas mis en ligne sur le site de la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin comme cela est indiqué et précisé dans l'arrêté 2019-07-31 ».

Note du commissaire enquêteur : Cette omission constatée dès le 1^{er} jour de l'enquête (21 octobre à 10h30) a été très rapidement corrigée par la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin de sorte que le projet de révision du PLU a bien été mis en ligne dès l'après-midi du 21 octobre 2019 et est resté en ligne pendant toute la durée restante de l'enquête, soit pendant plus de 30 jours permettant au public de pouvoir pleinement participer à l'enquête.

Obs n°10 et Obs n°14 de M. MUSCIANESE qui écrit (Obs n°10 par l'intermédiaire du Cabinet d'avocats LANDOT & ASSOCIES) : « 1— A titre liminaire, M. MUSCIANESE entend souligner que le document graphique soumis à enquête publique est incomplet

dans la mesure où le hameau de Stains n'y figure pas alors que ce dernier fait partie intégrante du territoire communal et qu'il y est prévu la création d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), comme cela sera évoqué ci-après » et qui est revenu sur cette erreur dans l'Obs n°14 : « 1) Je souhaite corriger une erreur de mon courrier du 13 novembre relatif au hameau de Stains (Cf. Obs n°10), celui-ci apparaît sur la carte du projet de révision du PLU consultable en mairie, mes commentaires ont été rédigés à partir d'une impression du fichier consultable sur internet et il n'était pas visible, je souhaitais corriger cette faute ».

4.1.6.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Dans le sous-dossier règlement deux plans étaient présentés :

- Un plan du bourg (au 1/1000^{ème})
- Un plan général (indiqué également au 1/1000^{ème}) avec la représentation graphique du hameau de Stains

4.1.6.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 1 – Société ECT – L'alignement d'arbres sera modifié et recalé avec la localisation réelle à l'Est de l'entrée du site.

L'alignement d'arbres identifié au Sud de l'ISDI est effectivement inexistant. Celui-ci sera retiré du plan de zonage.

Concernant l'observation 2 – M. MUSCIANESE – Réponse émise par le commissaire enquêteur.

Concernant les observations 10 et 14 – Cabinet d'avocats LANDOT et ASSOCIES et M. MUSCIANESE – Le hameau de Stains figure sur le plan général. Toutefois, pour une meilleure lisibilité, il sera réalisé un zoom du hameau sur le plan du village.

4.1.6.4. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant des deux premières observations, le commissaire enquêteur observe que les réponses appropriées ont déjà été apportées sous les thèmes précédents.

S'agissant de l'indication du hameau de Stains sur le plan au 1/1000^e du plan du village, il considère que cet ajout offrira effectivement au public une meilleure perception globale des zones construites de la commune.

4.1.6.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Il ne semble pas contrairement à ce qui indiqué sur ces deux plans qu'ils soient à la même échelle ? Au 1/1000^{ème} ? Le second plan semble être à une échelle beaucoup plus importante. Qu'en est-il exactement ?

4.1.6.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Le plan du bourg est effectivement au 1/1000^e. Le plan général est au 1/5000^e, et non au 1/1000^e. Cette erreur sera corrigée pour l'approbation.

4.1.6.7. Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait observer qu'en début d'enquête cette erreur avait été corrigé puisqu'on lui avait personnellement remis un jeu de cartes portant bien les bonnes échelles.

Question N°2 :

Le public consultant essentiellement le plan du bourg, serait-il possible dans un médaillon d'y mentionner le hameau de Stains et de renvoyer ainsi au plan général pour mieux le situer ? (Selon proposition ci-après à améliorer).



4.1.6.8. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Un zoom sur le hameau de Stains sur le plan de zonage du village sera effectué afin de faciliter la lecture du document.

4.1.6.9. Appréciations du commissaire enquêteur

Se reporter à mon appréciation ci-dessus dans paragraphe 4.1.6.4.



4.1.7. Thème 7 : Les autres thématiques

D'autres observations effectuées lors de cette enquête renvoient à diverses autres thématiques.

4.1.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ces autres thématiques

Le fait que trop de constructions en zone centrale du village pourrait amener de multiples désagréments

Obs n°3 de M. LANTOINE qui écrit : « *Vu le changement climatique le fait de bétonner cette zone centrale du village ne fera qu'augmenter les chaleurs excessives que nous subissons ces derniers temps et assécher cette zone et accentuer la chauffe sur tout le périmètre.*

- *Ses constructions ne doivent pas être des 3 étages ils y aura des vis-à-vis trop évidant donnant à voyeurisme.*
- *L'aspect du petit village Rural sera dénaturé.*
- *Nous sommes à l'heure actuel encore un village endetté.*
- *Des logements sociaux ne nous permettront pas de remettre à flots l'endettement, de plus cela ferait perdre du cachet à la revente de Pavillons annexe au nouveau lieu de construction et feront supporter cette charge sur les impôts locaux ou autres des villageois.*
- *Les égouts et évacuations d'eau sont sous dimensionnés pour ce qui est prévu en construction sur cette parcelle, il y a déjà en été des odeurs nauséabondes récurrentes.*
- *Un manque de parking est déjà évident maintenant sans construction en plein milieu du village, si cela est des 2 étages il n'y aura que 1 place de parking créer pour un couple, et le constructeur ne feras qu'une place de parking par logement, donc encore des voitures qui ne saurons pas où se garer ».*

Ou que cela fera peser des charges supplémentaires pour les habitants de Villeneuve-sous-Dammartin

Obs n°4 de Mme MUSCIANESE qui écrit : « *Cette opération entraînerait une augmentation significative de la population (environ 250 personnes)* » et plus loin : « *De plus il n'existe pas d'équipements publics à Villeneuve pour accueillir de nouvelles populations (école, crèches...)* ».

Obs n°10 du cabinet d'avocats LANDOT & ASSOCIES qui déclare : « *7 — En outre, à supposer que l'OAP Cœur de Village puisse juridiquement être mise en œuvre, il n'en demeure pas moins qu'elle soulèverait d'autres difficultés d'ordre pratique.*

Tout d'abord, l'article UA 10 du règlement du projet de PLU prévoit que pour le secteur réservé à cette OAP (soit la zone UAa), seuls 20 % d'espaces de pleine terre devront être préservés, autorisant ainsi une imperméabilisation du sol à hauteur de 80 % de la zone.

Or, le projet de PLU ne prévoit aucune disposition spécifique permettant d'assurer le traitement des eaux pluviales d'un tel secteur.

De plus, la mise en œuvre de l'OAP entraînerait l'arrivée d'une nouvelle population sur le territoire communal dans des proportions importantes.

Or, les équipements publics communaux ne permettent pas d'accueillir une telle population.

C'est tout d'abord le cas de l'école communale existante dont les capacités ne permettent pas d'accueillir les enfants provenant d'un projet de construction de 98 logements...

C'est également le cas des réseaux d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales.

Concernant le volet assainissement, la commune de Villeneuve-sous- Dammartin ne dispose pas de réseau séparatif, la communauté de communes des Plaines et Monts de France (laquelle est compétente pour le traitement des eaux usées et pluviales) ayant préféré conserver ici un réseau unitaire pour des raisons techniques et budgétaires.

Une augmentation de la population liée à la construction de 98 logements en cœur de Village (soit une augmentation de la population communale de 50%) obligerait à une remise à niveau complète des réseaux.

De plus, les eaux usées et pluviales transitant par le réseau unitaire de Villeneuve sont collectées jusqu'à la station de relevage située à l'entrée Est la commune puis refoulées vers la station d'épuration de Longperrier.

La station de relevage dispose d'un réservoir de stockage mais celui-ci en cas d'orage déborde déjà (eaux usées et pluviales) vers le cours d'eau de la Biberonne, ce qui ne pourrait que s'aggraver en cas d'arrivée de nouveaux logements.

En conséquence, la mise en œuvre de l'OAP entraînerait la nécessité de réaliser de nouveaux équipements publics (agrandissement de l'école, augmentation de la capacité de la station de relevage et des réseaux d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales) pour pouvoir accueillir cette nouvelle population.

Or, le projet de PLU est totalement muet sur cette question, ce qui ne permet pas d'assurer la faisabilité de la mise en œuvre de cette OAP ».

Obs n°12 de M. ABASSARY ABDELLATIF qui écrit : « Concernant l'opération cœur de Village principal changement de ce PLU, c'est une centaine de logements sociaux de prévues, plusieurs questions sont sans réponse : La mairie a-t-elle construit un budget prévisionnel pour répondre au besoin immédiat de cette nouvelle population ? (3 classes d'école) et le personnel qui va avec cet accroissement de population, comment compte-t-elle financer ces dépenses ? Par l'augmentation des impôts ?

Dans le cadre de la construction de logement sociaux, l'état exonère le bailleur social de taxe foncière pendant 20 ans en contrepartie d'une attribution d'environ 30 % des logements au profit de lui-même (la préfecture) l'état aura-t-il l'obligation de loger des bénéficiaires de logements dont l'activité est liée à l'aéronautique ? ».

Le fait que la création de nouvelles voies va se faire au détriment des espaces verts et sera à l'origine de l'élévation de température.

Obs n°6 de M. MUSCIANESE qui écrit : « Pour réduire l'imperméabilisation des sols en zone urbanisée il paraît incohérent de créer une nouvelle voie de circulation entre la rue des Primevères et la rue des Rosiers, des équipements, une densification de l'habitat qui implique une imperméabilisation des sols...Pire dans la zone Uaa dite cœur de Village, le coefficient de pleine terre et d'espaces verts est diminué à 20% Quelle est la solution envisagée par la mairie pour traiter les eaux de pluie et éviter les bulles de chaleur propres à la densification ?

Pourquoi la mairie ne propose pas d'intégrer en zone urbaine centrale Uaa des espaces verts et naturels ? La zone de bruit C interdit toutes les constructions collectives (et lotissement et permis groupé).

Cela permettrait de créer des espaces de convivialité, pourquoi ne pas envisager une zone de terrains partagés ou une ferme urbaine, des espaces de permaculture permettant de produire en cycles courts des produits à destination des cantines permettant ainsi de conserver la vocation agricole historique de ce lieu ».

4.1.7.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ces autres thématiques

Il convient de se reporter au dossier d'enquête publique sur les autres problématiques abordées dans cette enquête.

4.1.7.3. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Concernant l'observation 3 – M. LANTOINE – Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera.

Concernant l'observation 4 – Mme MUSCIANESE – Réponse similaire à l'observation 3.

Concernant l'observation 10 – Cabinet d'avocats LANDOT et ASSOCIES – Idem

Concernant l'observation 12 – M. ABASSARY – Idem.

Concernant l'observation 6 – M. MUSCIANESE – Idem

4.1.7.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Se reporter à mes appréciations antérieures sur ces problématiques déjà traitées sous les thèmes précédents.

4.1.7.5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N° 1 :

La commune peut-elle confirmer que la réalisation de logements collectifs sociaux augmenterait les charges financières pesant sur la commune compte tenu du fait que selon une des observations « ...les bailleurs sociaux seraient exonérés de taxes foncières pendant 20 à 30 ans et que la taxe d'habitation sera supprimée pour les habitants éligibles aux logements sociaux ».

4.1.7.6. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Aucun logement social dans des logements collectifs ne sera prévu à la suite de cette enquête. De plus, la délimitation du sous-secteur UAa sera supprimée en vue d'intégrer les parcelles concernées dans la zone UA.

4.1.7.7. Appréciations du commissaire enquêteur

La question ne devait donc plus se poser, puisque la commune n'envisage pas de laisser construire de logements collectifs à usage social, ce qui est par ailleurs en contradiction avec les prescriptions du PEB pour la zone C, celui-ci s'appliquant sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin.

Question N° 2 :

Selon une des observations mentionnées ci-dessus : « ...dans la zone UAa dite cœur de Village, le coefficient de pleine terre et d'espaces verts serait diminué à 20% ». Comment la commune de Villeneuve-sous-Dammartin entend-elle compenser la diminution des espaces verts ?

4.1.7.8. Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin

Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera.

4.1.7.9. Appréciations du commissaire enquêteur

Ce point du règlement de la zone UAa devrait disparaître puisque la zone UAa devrait elle-même disparaître pour se fondre dans la zone UA.



4.2. Appréciations du commissaire enquêteur sur l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France

Dans son avis, la MRAe a écrit

Considérant que la population légale de 2015 de Villeneuve-sous-Dammartin était de 654 habitants et que le projet de PLU vise notamment à permettre un développement démographique suffisant pour justifier le maintien d'équipements publics sur le territoire communal malgré les contraintes à l'urbanisation découlant du PEB susvisé ;

Considérant que le projet de PLU prévoit :

- La densification du tissu bâti actuel (conduisant à la construction de 28 logements environ d'après le dossier joint à la demande) ;
- La réalisation d'un projet de requalification (comprenant une extension de l'offre d'habitat et des équipements publics) d'un secteur de 1,1 hectare correspondant à un ancien corps de ferme situé dans le centre-ville et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à imposer une densité minimale de 30 logements par hectare et à faciliter l'usage de la voiture ;
- Une extension de l'urbanisation à hauteur de 0,8 hectare en entrée de ville le long de la route RD401, destinée à accueillir des nouvelles entreprises (sans que ne soit connue la destination ou la sous-destination des constructions qui y seront permises), dans un secteur pour partie boisé et pour partie à vocation agricole, et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui imposent notamment la mise en place de franges paysagères « afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage de plateau » ;

Considérant que le territoire communal est concerné par :

- La présence d'une installation de stockage de déchets inertes dont l'exploitation est soumise aux conditions de l'arrêté susvisé, en particulier relatives aux horaires d'ouverture, durant lesquelles il peut émettre et attirer un trafic de poids lourds générateur de nuisances ;
- Le bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (avec un indice Lden compris entre 55 et 65 décibels) et les dispositions du PEB susvisé, dont la zone B¹ recouvre la zone d'extension destinée aux nouvelles entreprises et la zone C² recouvre les secteurs que le projet vise à densifier et celui faisant l'objet d'une requalification ;
- Des éléments de la trame verte et bleue, tels que la Biberonne et plusieurs boisements, possédant des fonctionnalités écologiques à préserver identifiés au SRCE, et qui seront préservés par le projet de PLU ;
- La présence de zones humides potentielles (au sens des enveloppes d'alerte DRIEE cf. <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-dalerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>);

Considérant que le dossier identifie les principaux enjeux environnementaux et sanitaires du territoire communal à prendre en compte par le PLU ;

Considérant que le dossier précise que les logements prévus dans le cœur du village seront réservés à des employés du Groupe ADP, qui exploite la plateforme aéroportuaire, 1 où sont notamment interdites les constructions à usage industriel, commercial et agricole qui entraîneraient l'implantation d'une population permanente ;

2 où sont notamment autorisés :

- Les immeubles d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires ou liés à l'activité de l'aéroport ;
- Et les maisons individuelles non groupées dont la réalisation n'accroît pas fortement les capacités d'accueil de la zone et qu'il conviendra de s'assurer que les conditions imposées par le PEB à la construction de logements soient vérifiées ;

Considérant que les zones humides avérées feront l'objet d'un zonage réglementaire spécifique qui assure leur protection, et que le projet de PLU prévoit d'imposer dans les zones potentiellement humides la réalisation d'études préalables à tout permis afin de s'assurer que des zones humides ne sont pas détruites ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

DÉCIDE

Article 1er :

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-sous-Dammartin, prescrite par délibération du 20 avril 2017, **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Villeneuve-sous-Dammartin révisé est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La MRAe a donc dispensé la révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin d'une évaluation environnementale.

Curieusement la MRAe ne semblait pas être au courant du projet d'implantation de près de 100 logements collectifs pourtant non autorisés par la réglementation actuelle de cette zone C du PEB de Roissy CDG.



4.3. Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet de révision de PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Les personnes publiques suivantes ont répondu à cette demande d'avis :

Personne Publique	Date réponse	Avis
Préfecture de Seine et Marne (Sous-préfecture de Meaux)	26 juin 2019	Favorable avec 2 réserves - Justifications liées à l'inscription d'une OAP visant la création d'un nouveau secteur d'habitat en zone C du PEB (cette OAP en l'état actuel de la réglementation ne peut être mise en œuvre) ; - Modifications demandées afin d'assurer la compatibilité avec le SDRIF le SDAGE, le PDUIF et la conformité au Code de l'urbanisme Et diverses recommandations
Seine et Marne Environnement	21 mai 2019	Favorable avec observations
RTE	16 avril 2019	Favorable avec observations
CCI Seine et Marne	3 juin 2019	Favorable avec observations Dont suggestion d'autorisation de construction d'entrepôts
CDPENAF	2 septembre 2019	Favorable avec recommandation De réaliser un schéma des circulation agricoles
Département de Seine et Marne	2 août 2019	Favorable avec réserves émises lors de la réunion du 1 ^{er} juillet 2019 avec les services du département
Chambre de métiers et de l'artisanat du 77	22 mai 2019	Favorable sans observations

Les personnes publiques suivantes n'ont répondu à cette demande d'avis et leurs avis non reçus dans les délais sont réputés favorables

Personne Publique	Date envoi demande d'avis
Conseil régional Ile de France	27 mars 2019
Communauté d'Agglomération de Roissy-Pays de France	26 mars 2019<
Ile-de-France Mobilités	Mars 2019
Chambre d'Agriculture	Mars 2019
Moussy-le-Vieux	23 mars 2019

Personne Publique	Date envoi demande d'avis
Longperrier	19 mars 2019
Dammartin-en-Goële	Mars 2019
Thieux	23 mars 2019
Le Mesnil-Amelot	25 mars 2019

Appréciations du commissaire enquêteur :

Mis à part l'avis du préfet de Seine-et-Marne, les personnes publiques ayant répondu à la commune de Villeneuve-sous-Dammartin sont favorables sans observations ou favorables avec recommandations.

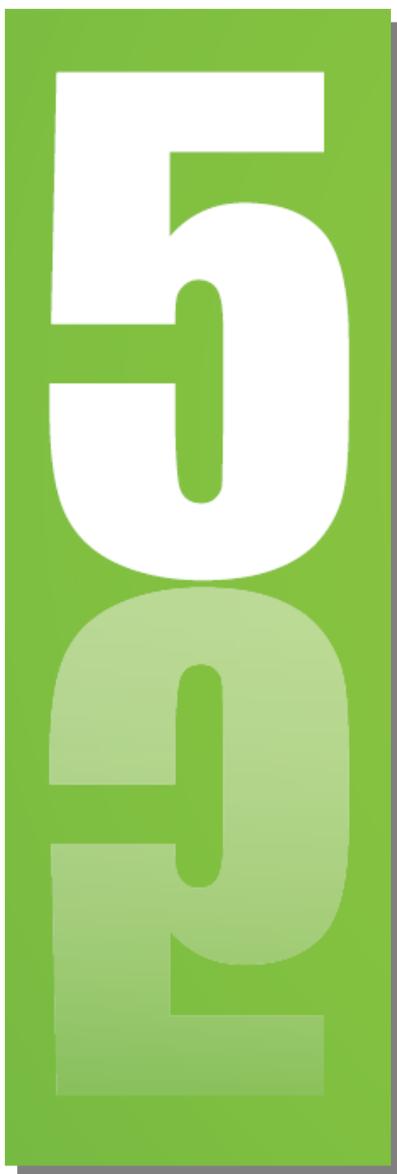
Seul le préfet de Seine-et-Marne a non seulement émis diverses recommandations, mais, tout en donnant un avis favorable il a exprimé deux réserves :

- L'une liée à la justification demandée de l'inscription d'une OAP visant la création d'un nouveau secteur d'habitat en zone C du PEB (cette OAP en l'état actuel de la réglementation ne peut être mise en œuvre) ;
- L'autre liée aux modifications demandées afin d'assurer la compatibilité avec le SDRIF le SDAGE, le PDUIF et la conformité au Code de l'urbanisme

Nogent sur Marne, le 23 décembre 2019

Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur





**AVIS ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE REVISION
DU P.L.U. DE VILLENEUVE
SOUS DAMMARTIN**

5.1. Objet de l'enquête publique de révision du PLU de Villeneuve sous Dammartin

Le plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin a été approuvé en 2005.

Le projet de PLU révisé doit favoriser au maximum l'activité économique dans le cadre très contraint des documents supra-communaux, qui ne lui laisse qu'une très faible marge de manœuvre.

Les principaux objectifs visés par cette révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin sont les suivants :

❖ Objectifs de logement du PLU de 2005 et construction observée

Le PLU de 2005 prévoyait la réhabilitation du bâti ancien afin de le conserver et de créer des logements au sein de l'espace urbanisé.

Peu de logements ont été construits, la croissance démographique depuis 2005 a été modérée. Les besoins en termes de diversification de logements se font davantage ressentir aujourd'hui, d'où la nécessité de compléter sur ces points le rapport de présentation et le PADD.

❖ Objectifs de population du PLU de 2005 et évolution

670 habitants prévus en 2030 – 661 en 2017

L'accroissement démographique a été modéré, comme le prévoyait la commune. Elle souhaite encore augmenter un peu le nombre d'habitants pour garantir le dynamisme communal.

❖ Objectifs de développement économique et de maintien de l'activité « principale » et évolution observée

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté en fonction de la création des entreprises qui ont elles-mêmes crû dans la commune, car la proximité de l'aéroport et des infrastructures terrestres d'importance départementale et nationale à proximité de la commune la rend attractive notamment pour les entreprises du secondaire.

❖ Objectif de favoriser la convivialité, la vie associative, l'animation,

La commune souhaite construire une salle polyvalente, déjà prévu au PLU de 2005, qui n'a pas encore été réalisée. Elle sera intégrée à la révision du PLU en cours.

❖ Objectif de respect du caractère du village,

❖ Objectif d'équiper la commune d'installations et de bâtiments neufs, en adéquation avec les besoins futurs

La commune n'a pas eu les moyens de produire tous les équipements qu'elle souhaitait pour son territoire : aménagement d'un nouveau parking, réaménagement du parking existant rue de Paris et construction d'une salle polyvalente notamment. Elle souhaite les réintégrer dans la présente révision.

❖ Objectif de prévoir l'espace nécessaire qui permettra d'accueillir des équipements publics communaux ou intercommunaux

❖ Objectif de permettre le développement économique afin de favoriser l'emploi sur place

❖ Objectif d'amélioration de la sécurité autour des espaces et équipements publics

❖ Objectif de maintien de l'activité agricole

5.2. Le projet de révision du PLU de Villeneuve sous Dammartin

Les évolutions du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin dans le cadre de sa révision générale sont les suivants :

❖ Rapport de présentation

Le rapport de présentation est mis à jour en ce qui concerne les données INSEE, les évolutions récentes de la commune et les projets communaux. Il est également mis à jour concernant l'évolution du contexte supra-communal, en termes administratif et de planification.

Le rapport est complété pour la partie diagnostic sur la question des déplacements, des revenus et ressources fiscales de la commune. Il est notamment complété pour l'objet de la révision et l'évaluation du PLU de 2005 et les principales modifications apportées, les objectifs de développement et de modération de la consommation d'espace, l'explication des choix retenus et leur compatibilité avec les documents supra-communaux, les dispositions pour prendre en compte l'environnement, la compatibilité du projet (mise en parallèle du PADD, OAP, règlement), l'évaluation des incidences sur l'environnement et l'exposition de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, et les indicateurs d'évaluation des résultats d'application du plan.

En lien avec les lois ALUR et Grenelle, il est également complété du calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles depuis 2003.

L'évolution du projet d'aménagement et de développement durable y est présentée dans la partie de justification des choix, ainsi que les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation et l'ensemble des nouvelles dispositions ou évolutions des pièces règlementaires.

L'évaluation des incidences sur l'environnement est complétée, ainsi que la comptabilité avec les documents et lois qui s'imposent au PLU.

❖ Projet d'aménagement et de développement durables

Les grandes orientations du PADD sont globalement maintenues, avec reformulations et compléments concernant les nouveaux projets et la prise en compte de thématiques nouvellement mises en valeur dans le Code de l'Urbanisme. Un schéma illustratif est ajouté pour une meilleure compréhension par la population notamment.

❖ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles sont à compléter : proposition pour le cœur du village, et OAP possible trame verte et bleue

❖ Règlement

Le règlement est modifié pour prendre en compte les nouveaux besoins, favoriser une densification maîtrisée, prendre en compte les évolutions règlementaires, l'environnement et les ressources.

Le règlement révisé est rédigé suivant la nouvelle nomenclature du PLU.

❖ Plan de zonage

Il est élaboré sous format SIG (systèmes d'information géographique) dans le cadre de la dématérialisation des plans locaux d'urbanisme dans le cadre de la directive européenne INSPIRE.

❖ Annexes

Elles sont également modifiées ou complétées.

5.3. Cadre juridique de l'enquête publique

Le PLU de Villeneuve-sous-Dammartin a été élaboré et approuvé en 2005.

Il a fait depuis 2005 l'objet des évolutions suivantes détaillées dans le paragraphe précédent :

- Une modification en 2013 pour agrandir la zone Ab, où les remblais sont autorisés pour les besoins de l'activité ;
- Une modification en 2013 pour créer la zone Ac, pour aménager un espace de loisir ;
- Une modification simplifiée en 2017 pour réduire l'emplacement réservé numéro 3 dédié à l'extension du cimetière.

La présente enquête est conduite selon les dispositions de l'article L.153-19 et R.153-8 et suivants du Code de l'urbanisme et selon la procédure des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

5.4. Avis du commissaire enquêteur

5.4.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département de Seine-et-Marne, département du projet de PLU de la commune plus de 15 jours avant le début de l'enquête ;
- Que ces mêmes publications n'ont pas été répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête, sans qu'apparemment cette omission ait nui à la participation du public ;
- Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin et sur un ordinateur mis à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture de celle-ci ;
- Qu'un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Villeneuve-sous-Dammartin ;
- Que le public pouvait déposer ses observations et propositions sur une adresse courriel dédiée à cet effet, et consulter les observations et propositions déposées en mairie ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur ;
- Que les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Que tous les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;

- Que **15** observations, courriers et courriels, concernant ce projet de révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin ont été recueillis, dans le registre papier mis à la disposition du public en mairie de Villeneuve-sous-Dammartin.

5.4.2. Sur la réalisation du projet de révision lui-même

Comme indiqué précédemment ce projet de révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin a modérément mobilisé la population de cette commune.

Les principales observations ont porté sur le refus de voir se réaliser l'implantation de près de 100 logements collectifs sur la commune.

Deux raisons essentielles ont été évoquées :

- Une première était liée à la difficulté qu'aurait la commune d'absorber près de 250 habitants supplémentaires augmentant de près de 40% la population actuelle. Les observations mettaient l'accent sur la forte augmentation des impôts qui découlerait de la nécessité de créer des classes supplémentaires et de redimensionner les équipements collectifs communaux.
- La seconde portait sur la compatibilité de cette implantation sur un terrain situé en zone C du PEB de Roissy-CDG.

D'autres observations ont porté sur diverses demandes ou sur des erreurs à corriger

La commune de Villeneuve-sous-Dammartin a fait part de ses avis et commentaires à chacune des observations qui avaient été synthétisées dans un tableau de dépouillement joint au PV de synthèse (Cf. pièce 10 jointe). Ces avis et commentaires figurent dans **l'annexe jointe** qui fait partie intégrante de ce rapport.

Par ailleurs, l'ensemble des observations recueillies a fait l'objet d'une répartition thématique qui a été développée dans la 4^{ème} partie de ce rapport, thèmes auxquels la commune de Villeneuve-sous-Dammartin a répondu.

Celles-ci peuvent être résumées comme suit :

S'agissant du thème portant sur le zonage graphique :

La commune estime que pour l'ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) de la société ECT :

- Son extension est hautement souhaitable compte tenu notamment des perspectives de développement de cette société étroitement corrélées à la construction du Grand Paris Express (GPE) ;
- Le plan du PLU sera mis à jour pour tenir compte des alignements d'arbres existant sur le site de l'ISDI et de la volonté de la commune de reprendre les parcelles entières ;

La commune affirme également sa volonté de soutenir le développement économique et les équipements collectifs.

S'agissant du thème portant sur le règlement écrit :

Il apparaît que la prise en compte de l'adaptation du règlement de la zone Nc à l'activité du site de l'ISDI est conforme à la réglementation en vigueur et que les dépôts de remblais de matériaux stériles n'empêchent pas l'exploitation agricole de cette zone Nc.

S'agissant du thème portant sur la préservation des zones N et A :

La commune considère que l'augmentation des zones A et N vient de la mise en zone naturelle de certains espaces boisés en limite de la zone urbanisée, auparavant classé en zone urbaine et d'une diminution de la surface théorique de la zone UX.

S'agissant du thème portant sur les activités industrielles et économiques :

La commune a fait observer qu'un faisceau de conditions favorables devrait permettre à une ou plusieurs entreprises de s'implanter sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin :

- Parcelles urbanisables disponibles ;
- Proximité de la zone aéroportuaire de Roissy CDG favorable notamment à l'implantation de bureaux ou d'entrepôts ;
- Etc...

S'agissant du thème portant sur les erreurs relevées :

Sur la division de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en deux zonages différents la commune considère que cette division est une erreur et qu'elle sera de nouveau classée en zone UB.

Sur le fait que les deux plans initialement mis à la disposition du public (plan du bourg et plan de la commune) étaient tous deux marqués comme étant à l'échelle au 1/1000^e alors que le plan de la commune était au 1/5000^e, la commune a reconnu cette erreur.

S'agissant des adaptations et des modifications souhaitées :

- Il serait souhaitable d'effectuer un zoom du hameau de Stains sur le plan de zonage du village afin de faciliter la lecture du document ;
- Il conviendrait également de mieux identifier sur le plan de zonage de la commune la limite des différentes zones du PEB de Roissy-CDG concernant la commune

S'agissant du thème portant sur les constructions en zone C du PEB :

Ce thème a été le thème principal de cette enquête, que la plupart des observations ont évoqué pour contester un programme massif de logements collectifs qui était envisagé en zone C du PEB Roissy-CDG qui concerne une partie importante de la commune.

Or les textes régissant les plans d'exposition au bruit (PEB) sont très clairs sur les zones où peuvent être admises des constructions

. Le PEB définit quatre zones : la zone A, la zone B, la zone C et la zone D

- La zone A est classée en bruit fort
- La zone B expose aussi à un bruit fort sensiblement moins fort que la zone A.
- La zone C est la plus vaste ; elle englobe un plus grand nombre de lieux de vie. Elle est classée en bruit modéré ;
- La zone D est classée en bruit faible

En A et B, sont permis les bâtiments de logements et d'équipements en lien avec l'aéronautique, mais aussi les constructions nécessaires aux activités économiques, qui peuvent être industrielles, commerciales et agricoles. En zone C, les constructions individuelles sont autorisées alors que sont prohibées les constructions groupées.

Le Code de l'urbanisme (Article L.147-5) énumère ce qu'il est possible de faire en termes de constructions au sein de ces différentes zones.

C'est ainsi qu'il est précisé :

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1^o Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

- en **zone C**, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

.../...

5° A l'intérieur des **zones C**, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Il apparaît donc clairement qu'en zone C du PEB la construction de logements collectifs, fussent-ils sociaux est interdite.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Villeneuve-sous-Dammartin a tiré les conséquences de cette interdiction puisqu'elle précise que :

- L'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que la zone et le règlement relatif à la zone UAa seront supprimés ;
- Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA et le règlement de la zone UA s'y appliquera.

5.5. Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de Villeneuve sous Dammartin.

Dans la forme, cette enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du maire de Villeneuve-sous-Dammartin (décédé le 26 août 2019 entre la rédaction de son arrêté du 4 juillet 2019 et le déroulement de l'enquête et remplacé pendant l'enquête par sa première adjointe)

Seule la 2^{ème} parution, dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux du département prévue à l'article 5 de l'arrêté n'a pas été effectuée, mais je considère :

- Que cette omission n'a pas empêché la participation du public ;
- Qu'elle ne devrait pas avoir d'influence sur les sens de la décision qui sera rendue après cette enquête.

S'agissant des modifications apportées au PLU de Villeneuve-sous-Dammartin par ce projet de révision :

J'estime que ce projet :

- Respecte globalement la diversité des objectifs de révision qu'il s'est fixés ;
- A modifié, en conséquence, les divers documents du PLU existant.

Je regrette cependant que ce projet :

- N'ait pas fait l'objet d'une concertation plus approfondie de nature à éclairer

d'avantage la population sur le contenu des changements envisagés ;

- N'ait pas fait l'objet d'une étude plus approfondie :
 - Portant sur les conséquences d'une large ouverture à la construction de logements locatifs sociaux en zone C du PEB ;
 - Identifiant de façon plus précise les besoins des sociétés industrielles présentes sur la commune ou désireuses de s'y installer.

Et donc je recommande pour ce projet :

- De favoriser les projets d'extension de l'ISDI et de mettre à jour le plan du PLU où elle est localisée pour tenir compte des alignements d'arbres existant sur le site de l'ISDI et de la volonté de la commune de reprendre les parcelles entières ;
- De renforcer, notamment dans son rapport de présentation, l'attractivité que peut présenter la commune en termes d'implantation d'entreprises ou d'entrepôts sur son territoire (parcelles urbanisables disponibles, proximité de la zone aéroportuaire de Roissy CDG, dessertes routières favorables, etc...)
- De mieux identifier sur le plan de zonage de la commune la limite des différentes zones du PEB de Roissy-CDG concernant la commune ;
- D'effectuer un zoom du hameau de Stains sur le plan de zonage du village afin d'avoir sur un même plan la totalité des zones bâties de la commune ;
- De corriger les erreurs relevées au cours de cette enquête :
 - Division de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en deux zonages différents à classer de nouveau en zone UB ;
 - Mise à l'échelle correcte du plan de la commune.

EN CONCLUSION, je donne un AVIS FAVORABLE à ce projet de révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin sous l'unique réserve suivante :

RESERVE :

Afin de tirer toutes les conséquences du positionnement d'une partie de son territoire en zone C du PEB de Roissy-CDG, la commune de Villeneuve-sous-Dammartin devra, comme elle s'y est engagée dans son mémoire en réponse :

- Supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au secteur du Cœur de Ville inscrite pages 7 et 8 du document N°5 du dossier d'enquête ;
- Supprimer sur le plan de zonage le sous-secteur UAa et toutes dispositions spécifiques le concernant dans le règlement,

-

A Nogent sur Marne le 23 décembre 2019

Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur

