

Département de la Seine-et -Marne

VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-DENIS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'UBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Enquête publique du 16 décembre 2019

Au 17 janvier 2020

Avis

Du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-Saint-Denis.

Cette enquête publique qui s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, avait pour objectif le projet de modification n°2 du PLU de la commune.

1- Contexte de l'enquête publique

La Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération (VEA) a été créée en 2016. La commune de Villeneuve-Saint-Denis a adhéré à VEA le 1^{er} janvier 2018 suite à l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2017. VEA comprend 10 communes, et exerce en lieu et place des communes membres les compétences en matière d'urbanisme. Le Conseil Communautaire a approuvé par délibération la demande de Madame le Maire de la commune de Villeneuve-Saint-Denis de procéder à la modification n°2 du PLU de la commune le 10 octobre 2019.

2- Déroulement de l'enquête

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

Il était conforme aux dispositions liées au code de l'urbanisme et au code de l'environnement. L'enquête a été prescrite par l'arrêté de Monsieur le Président de VEA du 8 novembre 2019.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Les certificats d'affichage de VEA et de Madame le Maire de Villeneuve-Saint-Denis et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

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

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté du Président de VEA, à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis.

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

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

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

3-Expression du public

Il est à noter la participation plutôt faible du public. Les registres mis à la disposition du public au siège de VEA et à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis, comprennent 6 observations dont 4 rédigées dans le registre mis à la disposition à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis et 2 courriels adressé au commissaire enquêteur sur le site de VEA dédié à l'enquête. Ces documents ont été annexés dans le registre mis à la disposition à VEA. Les observations portent essentiellement sur le règlement.

4- Présentation et pertinence du projet

➤ Présentation du projet

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune porte sur :

- ❖ L'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ❖ Le règlement du PLU
- ❖ Le document graphique modifié (plan de zonage)

1- OAP

La volonté municipale est d'envisager une restructuration du cœur du village afin de répondre aux besoins existants et des futurs habitants en matière d'équipements et services publics et de logements en améliorant le fonctionnement urbain. Le secteur « cœur de village » s'étend sur environ 2,8ha au sein de la zone Ua.

La commune connaît un développement démographique soutenu depuis plusieurs années et qui va se poursuivre du fait des opérations d'habitat en cours.

Ce secteur urbanisé, avec une occupation des sols hétéroclite, présente en son centre un espace constitué d'une usine désaffectée et d'anciennes serres.

L'objectif est de réaliser un aménagement cohérent de l'espace en une seule opération d'ensemble afin d'y installer un « cœur de village » harmonieux en phase avec le secteur urbain existant, favorisant une qualité de vie par la création et valorisation d'espaces publics, la création d'espaces verts et paysagers et une qualité environnementale par la réduction des consommations d'énergie, par l'utilisation des énergies renouvelables, la gestion des eaux pluviales et la création de liaisons douces.

La densité de l'opération de construction sur le secteur est comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, les orientations s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement limité. Une diversification des tailles de logements devra être réalisée.

Un accès routier et une sortie du secteur sont à réaliser. Une voie de desserte et ses possibles ramifications devront être aménagées selon les principes de la zone de rencontre donnant priorité aux piétons et aux cyclistes.

2- Règlement

Pour la majorité des modifications en matière de règlement il s'agit d'ajustements rendus nécessaires au fur et à mesure de son application depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2006. Il s'agit le plus souvent de répondre à des problématiques de modification de règles permettant une constructibilité optimale qui ne comporte aucun effet sur l'environnement.

3- Plan de zonage

La modification du plan de zonage permet la création de l'OAP en zone urbaine afin de permettre une restructuration vers un véritable cœur de village et créer les conditions de l'amélioration du cadre de vie.

➤ Pertinence du projet

1- OAP

L'objectif de l'OAP est constituer un espace central au sein du village pour réaliser un véritable « cœur de village » constitué d'espaces verts, de services et équipements collectifs, quelques commerces et de stationnement et de l'habitat.

La centralité du secteur permettra une réelle restructuration du centre du bourg et répondre aux besoins de densification de la commune.

Le choix de la commune est de réaliser une opération d'ensemble dans le cadre d'un développement limité et harmonieux en phase avec le tissu urbain existant.

2- Règlement

Certaines modifications de la règle participent de la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie notamment la règle relative aux pourcentages d'espaces verts en zone urbaine favorisant la biodiversité ainsi que les règles concernant les teinte des façades et des huisseries et les règles de préservation de la façade du hameau du château de la guette.

3- Plan de zonage

Le plan de zonage modifié permet d'identifier la zone Uaa secteur faisant l'objet de l'OAP.

5-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients

A- Avantages

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis prévoit une OAP pour procéder à l'aménagement d'un secteur central du bourg afin de réaliser « un cœur de village » cohérent de cet espace en créant les conditions d'une seule opération d'aménagement.

La commune a fait le choix d'une opération d'ensemble car elle est consciente du potentiel que peut représenter ce secteur pour des opérateurs. Cette exigence permet d'éviter un développement au coup par coup et la commune peut imposer un projet global. Cette disposition garantit la cohérence d'un éventuel développement.

Les dispositions de l'OAP identifient un noyau central mêlant espaces verts, équipements et services publics, commerces et stationnement ainsi que de l'habitat diversifié.

Certaines règles contribuent en zones urbaines à la cohérence et au respect du bâti existant mais aussi à la préservation et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.

Le plan de zonage identifie la zone Uaa relative au secteur de l'OAP.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur sont pertinentes et certaines observations ont été prises en compte dans le cadre de l'objet du dossier d'enquête publique.

Le projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU en vigueur.

B-Inconvénients

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis manque de précisions. Ainsi l'OAP relative au projet d'aménagement de la zone Uaa indique que le secteur est composé de d'une surface d'environ de 2,8 ha cependant la superficie occupée par les anciennes serres et d'une ancienne usine représente 1,27 ha, il conviendra d'apporter des informations sur cette différence et de rectifier le document si nécessaire.

La commune envisage un développement démographique pour atteindre 1500 habitants à terme, il n'est pas précisé à quel horizon est prévu ce terme il conviendra d'apporter une information à ce sujet car

cet aspect conditionne la nécessité de prévoir de nouveaux équipements et services.

Le PLU en vigueur a été approuvé fin 2006, certaines observations pertinentes en matière environnementale relèvent d'une révision du PLU. Un PLUI est en cours d'instruction il s'agit d'un dossier très lourd car il concerne 10 communes ce qui nécessite du temps pour être réalisé.

Une révision du PLU aurait mérité d'être effectuée notamment pour la mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région l'Ile de France approuvé en décembre 2013 car le PLU en vigueur a été adopté il y a environ 13 ans.

Le règlement comporte des erreurs matérielles qu'il convient de corriger.

6- Conclusions et avis motivés

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis est complet et participe à une information correcte du public dans l'ensemble. Les enjeux de l'OAP répondent aux objectifs d'aménagement d'un secteur « cœur de village ». Les réponses émises par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur sont de nature à apporter des réponses pertinentes et précises aux observations de la population et prend en compte de nombreuses remarques du département de la Seine-et-Marne dans le cadre de l'objet de la modification du PLU.

Aussi je considère que :

L'objectif poursuivi dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis est recevable.

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

Les observations du public et les remarques du département de la Seine-et-Marne ne remettent pas en cause le projet de modification

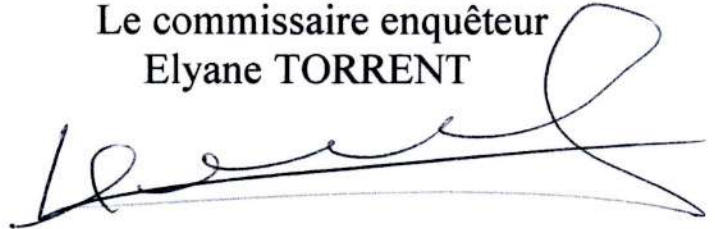
n°2 de la commune de Villeneuve-Saint-Denis d'autant que les observations et remarques pertinentes ont été prises en compte par le maître d'ouvrage.

En conséquence :

**J'émet un avis favorable au projet de
modification n°2 du PLU de la commune de
Villeneuve-Saint-Denis assorti d'aucune réserve.**

A Fontenay sous Bois
Le 14/02/2020

Le commissaire enquêteur
Elyane TORRENT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elyane Torrent', written over a horizontal line.