

Département de la Seine-et-Marne

VAL d'EUROPE AGGLOMERATION

COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-DENIS

Enquête publique préalable à la

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

RAPPORT
du commissaire enquêteur

Enquête publique du 16 décembre 2019 au 17 janvier 2020

Février 2020



<u>SOMMAIRE</u>		
1	ORGANISATION DE L'ENQUETE	Page 4
1,1	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	Page 4
1,2	OBJET DE L'ENQUETE	Page 5
1,3	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	Page 4
1,4	DECISIONS MUNICIPALES	Page 5
1,5	DECISIONS COMMUNAUTAIRES	Page 5
1,6	NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 6
1,7	MODALITES DE L'ENQUETE	Page 6
1,8	PUBLICITE COMMUNICATION	Page 7
1,8,1	AFFICHAGE ADMINISTRATIF	Page 7
1,8,2	PRESSE	Page 8
1,8,3	AUTRES COMMUNICATIONS	Page 8
1,9	DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	Page 8
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	Page 9
2,1	RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	Page 9
2,2	REUNION PUBLIQUE	Page 9
2,3	PERMANENCES	Page 9
2,4	RECUEIL DES DOCUMENTS	Page 9
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC	Page 10
4	EXAMEN DE LA PROCEDURE	Page 10
5	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	Page 10
5,1	CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	Page 11
5,2	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 15
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS	Page 15
6,1	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THEMATIQUE	Page 16
6,2	REMARQUES FORMULEES PAR LE DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	Page 22
7	CONCLUSION GENERALE	Page 24

ANNEXES

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

1- ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Villeneuve-Saint-Denis est située à environ 41 km à l'Est de Paris. C'est une commune de 925 habitants et sa superficie représente environ 7,4km². Son occupation des sols se répartie par 54% de forêts, et 36% de terres arables.

Elle appartient à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (VEA) créée le 1^o janvier 2016 et qui comprend 10 communes. La communauté d'agglomération succède au syndicat d'agglomération nouvelle du Val d'Europe (SAN) créé en 1987. Un arrêté préfectoral a porté élargissement du périmètre de la communauté d'agglomération Val d'Europe à la commune de Villeneuve-Saint-Denis depuis le 1/1/2018. La communauté d'agglomération exerce différentes compétences dont le PLU de plein droit.

Elle appartient à l'arrondissement de Provins et au canton d'Ozoir-la-Ferrière.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Villeneuve-Saint-Denis et VEA ont exprimé leur volonté de procéder à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à cet effet VEA et la commune ont décidé de procéder à l'enquête publique préalable à la modification n°2 du PLU.

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

- L'instauration d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement du PLU
- Le plan de zonage

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

L'enquête se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, dont :

-Le code général des collectivités territoriales dont les articles L5216-1 et L5211-10 et suivants

-L'arrêté préfectoral portant transformation du SAN Val d'Europe en Communauté d'Agglomération

-L'arrêté préfectoral emportant l'adhésion des communes de Villeneuve-Saint-Denis et Villeneuve-le-Comte à la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe à compter du 1^o janvier 2018

-La délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2017 du Val d'Europe Agglomération portant délégation du Conseil Communautaire au Bureau Syndical et au Président

-La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

-L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

- Les articles L.123-10 et R.123-19 du code de l'urbanisme

-Les articles L.123-1 à 123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement

-La délibération du Conseil Communautaire de Val d'Europe Agglomération en date du 10 octobre 2019 décidant d'engager la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis

1-4 DECISIONS MUNICIPALES

Le PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis a été approuvé par le Conseil Municipal le 8 décembre 2006. Il a fait l'objet de trois modifications simplifiées, en novembre 2009, en novembre 2013 et en juin 2017 et d'une modification n°1 en octobre 2015.

1-5 DECISIONS COMMUNAUTAIRES

Le Conseil Communautaire a acté par délibération du 10 octobre 2019 la demande de Madame Le Maire de la commune de Villeneuve-Saint-Denis d'engager une procédure de modification du PLU.

Le Président de Val d'Europe Agglomération a pris un arrêté prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis en date du 8 novembre 2019.

1-6 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Premier vice-Président délégué du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 31 octobre 2019 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « la modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis ».

Par décision n° E19000163/77 Monsieur le Premier vice-président délégué du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Elyane Torrent commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis.

1-7 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Président de VEA en date 8 novembre 2019 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête :

- **Durée 33 jours consécutifs du lundi 16 décembre 2019 au vendredi 17 janvier 2020**
- **Siège de l'enquête publique : Val d'Europe Agglomération, consultation des documents du dossier par le public au siège Château de Chessy rue du Château 77701 Chessy aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux de VEA :**
Du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h
- **Consultation des documents du dossier par le public à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis au jours et heures habituels :**
Du lundi de 14h à 18h, le mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le samedi de 9h à 12h, mardi et jeudi fermé au public.
- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis :

- ✓ Lundi 16 décembre 2019 de 14h à 17h
 - ✓ Samedi 11 janvier 2020 de 9h à 12h
 - ✓ Vendredi 17 janvier de 14h à 17h
-
- Durant toute la durée de l'enquête publique, un dossier du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis des registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public à VEA et à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis.
 - Durant toute la durée d'enquête publique le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de Val d'Europe Agglomération.
 - Durant la durée de l'enquête publique les observations et contre-propositions pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à VEA et à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis, soit par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique à VEA.
 - La publicité par affichage administratif est conforme.
 - La publicité a été effectuée dans la presse : au moins 15 jours avant le début de l'enquête, rappel au moins 8 jours après le début de l'enquête (deux journaux)
 - Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés dans le contenu de l'arrêté de Monsieur le Président de Val d'Europe Agglomération.

1-8 PUBLICITE ET COMMUNICATION

1-8-1 Affichage administratif

Il a été certifié par Monsieur le Président de Val d'Europe Agglomération le 5 décembre 2019 et par Madame le Maire de Villeneuve-Saint-Denis le 15 novembre 2019 que l'avis d'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à VEA et à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis et sur deux autres sites sur le territoire communal.

L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune.

(cf. annexe 3)

1-8-2 Presse

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 27 novembre 2019
 - 18 décembre mars 2019

- Dans « La Marne Seine-et- Marne »
 - 27 novembre 2019
 - 18 décembre 2019

1- 8-3 Autres communications

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de Val d'Europe Agglomération et de la commune de Villeneuve-Saint-Denis.

1-9 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public à Val d'Europe Agglomération siège de l'enquête publique et à la Mairie de Villeneuve-Saint-Denis, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de VEA.

Ils comportaient :

- Les registres d'enquête publique ainsi qu'un site internet permettant d'adresser des observations et des contre-propositions au commissaire enquêteur.
- La délibération du Conseil Communautaire du 10 octobre 2019 ayant pour objet la procédure de modification du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis.

- L'arrêté de Monsieur le Président de Val d'Europe Agglomération prescrivant l'enquête.
- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)

2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Le commissaire enquêteur a rencontré Madame le Maire et le 1^o Maire-Adjoint de la commune de Villeneuve-Saint-Denis, Madame la responsable du pôle prévisionnel Droit des sols et foncier accompagnée de Madame la chargée de l'instruction Droit des sols. A cette occasion les grandes lignes, les enjeux et les objectifs de la modification n°2 du PLU ont été développés et les modalités de l'enquête publique ont été décidées en concertation avec le commissaire enquêteur. Le dossier avait été adressé au commissaire enquêteur par courrier préalablement à cette réunion.

Lors de cette rencontre rencontre avec le pétitionnaire des précisions et des informations complémentaires ont été apportées.

Une visite de la commune et du site concerné par l'OAP dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis a été organisée à la demande du commissaire enquêteur.

2-2 REUNION PUBLIQUE

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

2-3 PERMANENCES

Les trois permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de Val d'Europe Agglomération se sont tenues aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été plutôt faible.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

La dernière permanence se tenant le dernier jour de l'enquête soit le vendredi 17 janvier 2020 à 17h à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête publique, et a pu l'emporter, il s'est déplacé à Val d'Europe Agglomération le 20 janvier afin de récupérer le registre mis à disposition sur ce site.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registres d'enquête publique mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis pendant toute la durée de l'enquête, contiennent 6 observations dont 4 rédigées dans le registre de la mairie et 2 adressées par courriel et annexées au registre de Val d'Europe Agglomération. Le commissaire enquêteur a reçu également des personnes qui souhaitaient des informations sur le projet mais qui ne se sont pas exprimées.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

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

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

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le dossier de modification n°2 du PLU a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5-EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

- L'arrêté de Monsieur le Président de Val d'Europe Agglomération prescrivant l'enquête publique et divers documents concernant les formalités administratives.
- La note de présentation de la modification n°2 du PLU.
- Le document de l'OAP créé.
- Le règlement du PLU modifié
- Les plans de zonage en vigueur et les plans de zonage modifiés.

5-1 CONTENU DU DOSSIER

L'ensemble des documents représente environ 165 pages. Il comporte également 4 plans de zonage, 2 qui présentent le zonage en vigueur et 2 qui conceptualisent la modification n°2 du PLU.

1- LA NOTICE DE PRESENTATION

Ce document présente le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis.

Présentation du projet de modification n°2 du PLU

Justifications des modifications du règlement

Le projet général est resitué dans le contexte de l'évolution du territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Denis. La commune a sollicité Val d'Europe Agglomération afin de procéder à de ajustements règlementaires du PLU rendus nécessaires au fur et à mesure de son application.

Modifications applicables aux zones urbaines

- Zone Ue

La zone Ue située au hameau de la Guette correspond à un ancien château « qu'il convient de protéger et de valoriser en permettant l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux » afin de poursuivre la préservation du château et du hameau.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E19000163/77

- Zone Ua,

- ❖ Article 2 Ce secteur identifié sur les plans de zonage est soumis aux règles de l'OAP afin de restructurer le cœur du bourg et d'y créer un véritable cœur de village. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations de l'OAP.
- ❖ Article 10 La règle relative aux hauteurs est supprimée et limitée à 9m au lieu de 12m afin d'harmoniser la zone avec les autres zones pour lesquelles cette disposition n'existe pas.
- ❖ Article 11 Une harmonisation des couleurs de l'ensemble des menuiseries et des murs doit être adoptée pour les bâtiments du blanc à des tons champagne afin d'harmoniser le tissu urbain de l'habitat.

- Zone Ub

- ❖ Article 4 Les préconisations relatives aux dispositifs de traitement individuel des eaux usées sont supprimées compte tenu que la zone est maintenant desservie par l'assainissement collectif.
- ❖ Article 10 Les hauteurs ne doivent pas excéder 12m en Uba. En secteur Ubb la hauteur maximale ne doit pas excéder 9m pour une meilleure intégration dans l'environnement.
- ❖ Article 11 les modifications sont identiques à celles apportées à la zone Ua.
- ❖ Article 13 En secteur Ubb la surface d'espaces verts plantés sera d'au moins 50% de la superficie de la parcelle. Cette disposition favorise la biodiversité entre l'environnement boisé proche et le tissu urbain

- Zone Uc

- ❖ Article 6 L'alignement par rapport à la voie publique est d'une profondeur maximale de 30m afin de conserver une implantation harmonieuse de l'habitat par rapport à la voie publique
- ❖ Article 11 Les modifications sont identiques à celles apportées à la zone Ua

- Zone Ud

- ❖ Article 2 Les constructions d'établissements médicalisés sont autorisées en secteur Udb pour conforter la vocation d'équipements médicaux dans le secteur de la Guette

- Zone Ue

- ❖ Article 1 Les constructions nouvelles à usage d'industrie, entrepôt, habitat sont interdites à l'exception de la valorisation du château. Cette disposition participe de la préservation du château et du parc.
- ❖ Article 2 La valorisation du château existant autorise l'habitat l'hébergement hôtelier et les bureaux

- ❖ Article 11 Le château est protégé dans le PLU en vigueur conformément au code de l'urbanisme. L'aspect de la façade existante doit être conservé, c'est un élément important du patrimoine de la commune.

- Zone Aua

La zone Aua est située entre la voie TGV et la limite Sud-Ouest du centre bourg. Elle est destinée à accueillir des activités économiques. La modification autorise l'habitat en dehors du secteur affecté par le bruit de l'interconnexion du TGV. Cette disposition est destinée à permettre de l'habitat très localement et dans le prolongement du bourg dans le cadre d'une mixité fonctionnelle de la zone.

- ❖ Article 9 L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitat ne doit pas excéder 40% de la superficie de la propriété afin de conserver une densité du même ordre que les zones urbanisées proches
- ❖ Article 10 La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 9m comme les autres zones
- ❖ Article 13 Pour les constructions à destination de l'habitat la surface des espaces verts plantés sera d'au moins 40% de la superficie de la parcelle afin de favoriser la biodiversité
 - Zones AUb, AUc, AUe et AUg les modifications apportées à l'article 11 sont les mêmes que celles de la zone Ua

Justifications des modifications du plan de zonage et création de l'OAP

Création de l'OAP en zone Aaa

La modification a pour objet de délimiter au plan de zonage une d'OAP en zone Uaa dans un secteur stratégique dans le cœur du bourg afin d'y installer un véritable cœur de vie mêlant :

- la création de nouveaux équipements services et commerces,
- des espaces verts,
- de l'habitat

Ce secteur comporte des espaces urbanisés disparates et des activités actuellement en déshérence. La commune connaît un développement démographique soutenu qui va se poursuivre pour atteindre à terme 1500 habitants ce qui va générer de nouveaux besoins.

L'OAP est destiné à assurer un développement limité et harmonieux du secteur en respectant le cadre du village et les principes du développement durable

Le renouvellement urbain de ce secteur ne pourra être réalisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente favorisant une qualité du cadre de vie, paysagère et environnementale. L'opération doit favoriser une mixité des fonctions afin de préserver la forme urbaine existante.

Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

Le projet de modification du PLU n°2 de la commune de Villeneuve-Saint-Denis procède à des ajustements réglementaires et d'une modification du plan de zonage qui permet la création d'une OAP en zone urbaine afin de restructurer et améliorer le cœur de village.

Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

2- L' OAP

Le secteur cœur de village localisé au Sud-Ouest de l'église, s'étend sur environ 2,8ha dans la zone Uaa. Ce secteur déjà urbanisé est composé d'anciens bâtiments, une usine désaffectée et d'anciennes serres. L'OAP a pour objectif d'assurer une restructuration de ce secteur pour y installer un cœur de village en harmonie avec le tissu urbain proche et le cadre de la commune de Villeneuve-Saint-Denis.

Dans le cadre de la réalisation d'un aménagement cohérent de cet espace en une seule opération d'ensemble plusieurs orientations sont requises.

-Restructurer le secteur en cœur de village :

- constituer un espace central avec des espaces verts, d'équipements et services collectifs
- développer une offre d'habitat avec des densités variant selon la localisation

-Assurer une accessibilité et des déplacements simples au sein du secteur :

- créer un accès routier
- réaliser les voiries internes au secteur en limitant la vitesse
- favoriser les déplacements alternatifs

-Concevoir une insertion paysagère et écologique du cœur du village :

- concilier la biodiversité et le renouvellement
- analyser les risques de pollution des sols et mise en œuvre des mesures nécessaires

-Gestion des eaux pluviales

- limitation de la perméabilisation des sols
- traitement des espaces de stationnement afin de réduire le ruissellement
- maintenir ou rétablir la canalisation d'eau pluviale qui traverse le secteur

-Limiter les consommations énergétiques

- réaliser des bâtiments économes en énergie
- créer des espaces arborés et végétalisés pour une régulation naturelle de la température

- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux de construction performants

-Programmation

La densité de constructions destinées à l'habitat doit se situer entre 15 à 20 logements à l'hectare soit 20 à 25 logements pour l'ensemble du secteur en permettant une diversification des tailles de logements.

3- REGLEMENT

Les ajustements réglementaires prévus dans le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis et justifiés dans la notice explicative sont repris dans le règlement.

4- PLANS DE ZONAGE

Les plans de zonage relatifs au projet de la modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis situent la limite de l'OAP et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de l'interconnexion du TGV.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis a été adressé par Val d'Europe Agglomération à 19 PPA et seul le Département de la Seine-et-Marne a effectué des remarques. La Chambre d'Agriculture et la Chambre des Métiers ont émis un avis favorable au projet de modification du PLU.

5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis est correctement présenté, la notice de présentation précise la justification des modifications proposées dans le cadre du projet. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte. Cependant les dispositions de l'OAP manquent de précisions.

6-ANALYSE DES OBSERVATIONS

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Villeneuve-Saint-Denis qui s'est déroulée du 16 décembre 2019 au 17 janvier 2020, les registres d'enquête publique mis à la disposition du public à Val d'Europe Agglomération, siège de l'enquête et à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis, comprennent 6 observations.

Le Département de la Seine-et-Marne a effectué des remarques au sujet du projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis.

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse d'observations le 24 janvier 2020 qui a été signé conjointement par Madame la responsable du Pôle Prévisionnel Droits des Sols et Foncier de Val d'Europe Agglomération et le commissaire enquêteur.

(cf. annexe 1)

Val d'Europe Agglomération a transmis, au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 10 février 2020, après validation des élus de la commune de Villeneuve-Saint-Denis.

(cf. annexe 2)

6-1 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THEMATIQUE

1- Règlement

Observation n°1

Monsieur Bazerbes 1° Adjoint au Maire précise que la commune a souhaité apporter des modifications au règlement afin que la hauteur maximale des constructions soit limitée à 9m au lieu de 12m pour les zones Uc, AUb, AUc, AUd, AUe et AUf. Il signale également une référence au COS en zone N en secteur Nb.

Analyse du commissaire enquêteur

Le PLU actuel prévoit une règle de hauteur de 9m au maximum pour les zones Ua et Ub et 12m pour les zones citées par l'écu, la commune demande que la même règle soit appliquée pour ces zones. La référence au COS est une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

Réponse du maître d'ouvrage

VEA émet une réponse favorable à la demande de la commune de réduire les hauteurs des zones concernées ce qui permettra de préserver un épannelage cohérent sur l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Observation n°3

Monsieur Tressol a adressé un courriel sur le site de VEA dédié à recueillir les observations du public. Il est propriétaire d'une parcelle constructible en zone Ua. Il effectue des propositions de modifications du règlement relatives à l'utilisation de matériaux écologiques en particulier des matériaux qualifiés HQE ainsi que la végétalisation des toitures principalement des annexes. Il propose également la possibilité de poser des baies vitrées et des volets roulants et au cœur de l'îlot des toitures à 3 ou 4 pans sur le site. Il demande si le règlement du PLU favorise la perméabilité des parkings, terrasses, allées..

Il souhaite également l'application de l'article 11 de la zone AUg à la zone Ua et aux autres zones :

- en complétant l'article R.111-21 du code de l'urbanisme relatif à la situation des constructions par « ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- en complétant le dispositif de production d'énergie « renouvelable ainsi que l'utilisation de façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux »

Analyse du commissaire enquêteur

Les propositions concernant l'utilisation de matériaux HQE ou biosourcés dans le cadre de l'habitat écoresponsable sont pertinentes. La végétalisation des toitures permet l'infiltration des eaux pluviales et évite son ruissellement conformément à la directive du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), y compris la végétalisation des locaux d'habitation. La proposition d'autoriser la pose de baies vitrées et de toitures à 3 ou 4 pans mérite plus de précisions en matière d'économie d'énergie.

Les dispositions de l'article 11 de la zone AUg appliquées aux autres zones sont de nature à favoriser des projets utilisant des techniques énergétiques nouvelles.

Réponse du maître d'ouvrage

VEA rappelle le caractère rural de la commune de Villeneuve-Saint-Denis et l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales du village. Cependant la commune a conscience de la nécessité de s'inscrire dans une démarche de développement durable. La demande de cet administré nécessite une réflexion dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours d'instruction.

Les dispositions de l'article 11 de la zone AUg seront reprises en partie dans l'article 11 de la zone Aa sauf pour les toitures végétalisées car il convient de conserver l'aspect architectural de la commune. Les dispositions de l'article AUg 11 sont quasi reprises dans l'article Aa 11 et seront complétées par les précisions identifiées en rouge uniquement :

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E19000163/77

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Et pour les constructions neuves

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie. « renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. »

2- Plan de zonage

Observation n°2

Madame Lesniak souhaite que ses parcelles cadastrées B308- 399- ZE4 et ZE6 situées en zone agricole deviennent constructible.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces parcelles sont situées en zone A au plan de zonage du PLU en vigueur, cette demande ne correspond pas à l'objet de l'enquête de modification du PLU. Elle ne peut être traitée que dans le cadre d'une révision du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage

Il ne peut pas être répondu favorablement à cette demande car les dispositions du Code de l'Urbanisme précise que la réduction d'une zone agricole ne peut intervenir que dans le cadre d'une révision du PLU et non pas dans le cadre d'une procédure de modification.

3- Divers

Observation n°4

Cette observation a fait l'objet d'un message électronique sur le site de VEA destiné à l'enquête publique par l'association le R.E.N.A.R.D. Le président de l'association fait remarquer que le dossier d'enquête n'est pas été publié sur le site de la commune de Villeneuve-Saint-Denis. Elle se compose de 12 points.

✓ 1- Documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme ne sont pas accessibles sur le site de la commune PLU, plan d'assainissement..

✓ 2- Urbanisation de la commune

Les constructions récentes ont été réalisées sur le territoire de la commune en zone AUe dont les proportions des bâtiments ne correspondent pas à

l'urbanisation d'un village, cette zone étant urbanisée elle devrait être qualifiée en zone U.

✓ 3- Zone AUb

Cette zone a fait l'objet d'études relatives à la faune et la flore avec préservation de la parcelle qui n'a pas été retrouvée au plan de zonage. Les OAP auraient dû reprendre ces dispositions.

✓ 4- Protection du château de la Guette

Le projet de modification assure la protection du château cependant l'article L.123-1-57° du Code de l'Urbanisme est abrogé et remplacé par l'article L.151-19.

✓ 5- Zone Nb

Cette zone est disproportionnée dans la zone N dont le caractère naturel doit être préservé. Il est nécessaire de prévoir des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) autour des constructions existantes afin de limiter leur extension.

✓ 6- STECAL

Les STECAL doivent être définis en zone A et N afin de limiter l'emprise de l'urbanisation sur ces zones.

✓ 7- Recul des lisières forestières

La limite du massif forestier devrait être retirée afin qu'elle ne puisse être considérée comme constructible.

✓ 8- Zone UDb hameau de la Guette

La construction d'un établissement médicalisé à proximité du château et du parc nuit à la préservation paysagère, un autre lieu serait plus approprié.

✓ 9- OAP

Les OAP et les modifications apportées au règlement depuis l'approbation du PLU en 2007 auraient méritées une révision du PLU y compris pour le mettre en compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France).

✓ 10- Boisements oubliés

L'EBC (Espace Boisé Classé) situé au Sud de la zone AUb doit être classé en zone N en EBC.

✓ 11- Rus mares et zones humides

Le SAGE (Service d'Aménagement et de Gestion des Eaux) prévoit une bande d'au moins 5m de part et d'autre des rus pour leur entretien il existe 3 rus sur le territoire de la commune. Il conviendrait de cartographier les mares et les milieux humides.

✓ 12- Demande de rencontre avec le commissaire enquêteur

Ce courriel a été adressé à VEA le dernier jour de l'enquête et le commissaire enquêteur tenant sa dernière permanence il était possible de le rencontrer.

Analyse du commissaire enquêteur

Le site internet de la commune annonçait l'avis d'enquête publique et donnait le site de VEA qui permettait l'accès aux documents du dossier du projet de modification du PLU.

✓ Point 1- Aucun commentaire

✓ Point 2-

L'objet du projet de modification du PLU est destiné à procéder à des ajustements réglementaires et à l'OAP afin de créer les conditions d'une urbanisation harmonieuse et préserver son caractère de village.

✓ Point 3-

La zone Aub ne participe pas de l'objet de l'enquête publique.

✓ Point 4-

La procédure de modification est menée selon l'article L.123.1-5-7 car le PLU n'a pas fait l'objet de révision après le 1^o janvier 2016

✓ Points 5- et 6-

La modification du PLU ne concerne pas la zone Nb, A et N

✓ Point 7-

Le règlement précise en zone Na 1 que les lisières de bois et de forêts sont inconstructibles dans la limite des 50 mètres identifiés au plan de zonage.

✓ Point 8-

L'établissement médicalisé est déjà existant, le règlement précise dans son article 6 que la zone Udb que toute construction doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant.

✓ Point 9-

L'adoption du PLU en vigueur est intervenue en décembre 2006, il n'a pas fait l'objet de révision en conséquence il ne peut pas être compatible avec le SRIF adopté en 2013.

✓ Points 10-11

L'objet du projet de modification du PLU ne concerne pas les espaces boisés ni les rus, mares et milieux humides.

Réponse du maître d'ouvrage

VEA rappelle la procédure mise en place pour permettre l'accès au dossier d'enquête publique sur internet : l'avis d'enquête était indiqué sur le site de la commune ainsi que le lien de consultation du dossier sur le site de VEA.

✓ Point 1-

La commune ne dispose pas du dossier informatisé, les documents du PLU seront mis en ligne sur le site de la commune et de VEA.

✓ Point 2-

L'objet de la modification est d'assurer le développement du bourg en harmonie avec le bâti existant. A cet effet la règle de la hauteur est modifiée, 9m au lieu de 12m. Des dispositions qualitatives concernant les murs et clôtures sont

introduites, ainsi qu'une prescription visant à protéger le château et la maîtrise de l'aménagement de la zone Aaa par une OAP.

✓ Point 3-

La zone Aub n'est pas concerné par le projet de modification du PLU. Cette zone constitue une zone verte au sein d'un lotissement réalisé.

✓ Point 4-

La référence aux dispositions de l'article L.123-1-5-7 est correcte compte tenu que le PLU adopté en 2006 n'a pas fait l'objet d'une révision après le 1^o janvier 2016, en conséquence la version antérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015 s'applique.

✓ Points 5-6

La zone Nb et les STECAL ne relève pas d'une modification de PLU, cette propositions sera étudiée dans le cadre de révision du PLUI selon les souhaits de la commune.

✓ Point 7-

L'article N1 interdit toutes nouvelles constructions dans les marges inconstructibles de 50m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.

✓ Point 8-

L'établissement médical est existant, il s'agit uniquement en cas de besoin d'extension de l'établissement et le règlement précise dans son article Udb 6 que toute construction doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant. Aussi il est proposé la rédaction suivante :

« Sont autorisées les extensions du bâtiment à condition qu'il s'agisse d'un établissement médicalisé et que ces extensions soient situées à l'arrière du bâtiment existant »

✓ Point 9-

L'OAP a pour objectif de maîtriser le développement du secteur Uaa qui correspond au centre historique du bourg. La commune de Villeneuve-Saint-Denis a souhaité assurer par une OAP un développement limité et harmonieux et faire de ce secteur un cœur de village. L'exigence d'une opération d'ensemble permet à la commune d'imposer un projet global afin de garantir une cohérence de l'aménagement.

✓ Point 10-

Une étude globale de recensement des boisements sera effectuée dans le cadre du PLUI.

✓ Point 11

Une étude a été engagée par VEA dans le cadre des procédures du PLUI en cours, elle pourra si besoin être intégrée dans le PLU actuel dans l'attente de l'approbation du PLUI.

Observations n°5 et 6

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E19000163/77

Aucun commentaire.

6-2 ANALYSE DES REMARQUES FORMULEES PAR LE DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

Impact du projet

- Le plan d'alignement des servitudes n'est pas annexé au dossier de projet de modification du PLU. Il est important de signaler que le RD 231 est classée route à grande circulation conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule qu'en dehors des secteurs urbanisés les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.
- Les emplacements réservés n°1 et 2 sont identifiés sur le plan de zonage dont les bénéficiaires devront être précisés, une consultation des services départementaux concernés devra être réalisée.
- Dans le cadre du projet urbain aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 231

Règlement à compléter au sujet des routes départementales :

- 1-l'article relatif aux affouillements et exhaussements liés aux infrastructures routières sont autorisés s'ils sont d'utilité publique.
- 2-l'article concernant « l'implantation par rapport aux emprises publiques » devra préciser qu'un espace suffisant devra permettre un demi-tour aux véhicules afin de ne pas s'engager en marche arrière.
- 3-l'article relatif aux clôtures devra être complété afin que l'accès aux propriétés ne nécessite pas de stationnement sur la route pour pouvoir ouvrir le portail.
- 4-l'article concernant les nouvelles constructions implantées en bordure de route devront disposer d'un stationnement sur la parcelle qui doit permettre de faire demi-tour. En cas de création de plusieurs logements un local à vélo doit être réalisé. La réalisation d'équipement public est subordonnée à la création d'un stationnement.
- 5-l'article aux accès doit préciser qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé sans l'accord du gestionnaire.
- 6-l'article « autres réseaux » en cas de réalisation de plusieurs logements les engins de secours doivent pouvoir pénétrer dans la propriété afin d'éviter le stationnement sur les routes départementales.

Le département de la Seine-et-Marne a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de Villeneuve-Saint-Denis.

Analyse du commissaire enquêteur

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E19000163/77

Les préconisations du département sont pertinentes et cohérentes. Elles participent aux mesures liées à la sécurité routière en particulier la protection des accès sur les routes départementales classée à grande vitesse, à la protection civile et à la collecte de déchets. Elles doivent être prises en compte dans l'ensemble. Le plan d'alignement des servitudes publiques est annexé au PLU en vigueur adopté en décembre 2006 mais pas dans le dossier de projet de modification n°2 du PLU

Réponse du maître d'ouvrage

Servitudes d'alignement

Le plan des servitudes n'est pas concerné par la modification du PLU. VEA précise qu'il sera intégré au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de ville seront rappelées dans les zones concernées du règlement.

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est intégrée au PLU en vigueur. Elle sera également indiquée dans le dossier de modification n°2 du PLU, elle précise le nom des bénéficiaires et les surfaces. Le tableau qui liste les emplacements réservés sera donc complété.

Projet urbain OAP

Accord pour n'autoriser aucun accès sur la RD21 et la création de nouvel accès devra se faire sur les voies communales les plus éloignées.

Le règlement de la zone Ua précise que le stationnement de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques, l'accessibilité des stationnement aux personnes handicapées, il doit être réalisé à l'occasion de toute construction nouvelle des aires de stationnement sur le terrain de l'opération.

Règlement

- VEA propose la rédaction suivante « Les exhaussements et affouillements liés à la création ou à l'élargissement d'infrastructures routières départementales sont autorisés dans les zones bordant lesdites voies à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics »
- Il est proposé la rédaction suivante par VEA : le stationnement devra être aménagé de manière à ce qu'aucun véhicule ne s'engage en marche arrière sur les routes départementales (demi-tour sur parcelle privée, stationnement latéral.)
- Accord de VEA concernant l'article sur les clôtures
- Article accès accord de VEA

- Article autre réseaux à ajouter « en cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer sur la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale »
- Accord de VEA concernant la demande du département au sujet du stationnement.

VEA propose la rédaction suivante : le stationnement devra être aménagé de manière à ce qu'aucun véhicule ne s'engage en marche arrière sur les routes départementales

VEA accord pour les mesures au sujet du stationnement

VEA précise que le stationnement doit être encouragé sur le terrain d'assiette de chaque opération, le service des routes autorise le stationnement sur le domaine public, la largeur des places devra être de 2m50 au minimum

- Accord VEA création des locaux à vélos sur l'emprise du lot et rappel des normes à ce sujet
- A Réponse VEA article 3 applicable à la zone Aaa précise que les constructions doivent être desservies par les voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- VEA propose une rédaction intégrée dans le PLU au sujet des déchets.

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés.

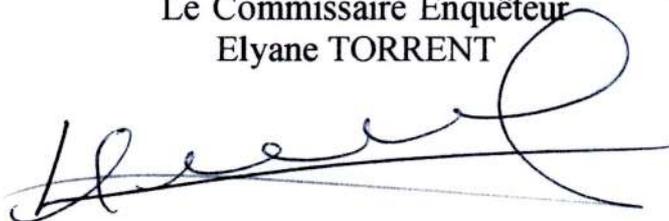
7- CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU organisée du 16 décembre 2019 au 17 janvier 2020, s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident notable, conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu s'exprimer, formuler des observations, des demandes et des contre-propositions.

La participation de la population a été assez faible mais le contenu des observations a été dense abordant plusieurs sujets et effectuant des propositions. Le maître d'ouvrage a apporté une réponse aux observations du public et aux remarques formulées par le département de la Seine-et-Marne.

A Fontenay Sous-Bois le 13/02/202

Le Commissaire Enquêteur
Elyane TORRENT

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

DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
VAL d'EUROPE AGGLOMERATION
COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-DENIS
ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA MODIFICATION n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORGANISEE DU 16 DECEMBRE 2019 AU 17 JANVIER 2020

Dossier n° E19000163/77

Le 24 janvier 2020

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATION

1° Déroulement de l'enquête

Dans le cadre du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Saint-Denis, deux registres ont été mis à la disposition du public, l'un à Val d'Europe Agglomération et un autre à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis du 16 décembre 2019 au 17 janvier 2020 durant 33 jours consécutifs. Les permanences se sont tenues à la mairie de Villeneuve-Saint-Denis. Ils comprennent 6 observations du public dont 4 rédigées dans le registre mis à disposition à la mairie de Villeneuve-Sant-Denis et 2 par voie électronique sur le site dédié à l'enquête publique par Val d'Europe Agglomération et annexées au registre d'enquête. Le commissaire enquêteur a reçu également quelques personnes qui souhaitaient des informations sur le projet de modification n°2 de la commune de Villeneuve-Saint-Denis, mais qui ne sont pas exprimées.

L'essentiel des observations concernent les modifications apportées au règlement.

Le département de la Seine-et-Marne a également effectué des remarques sur le dossier de projet de modification n°2 de la commune de Villeneuve-Saint-Denis.

2° Observations du public par thématique

1° Règlement

Observation n°1

Monsieur Bazerbes 1° Adjoint au Maire de la commune relève des corrections à apporter dans le règlement modifié notamment au sujet de la hauteur des futures constructions prévue à 9m au maximum au lieu de 12m :

- zone Ub page 40 article 10 l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser 9m de hauteur
- Zone Uc page 51 article 10 la hauteur maximale ne doit pas excéder 9m
- Zone AUB page 78 article 10 même remarque
- Zone AUc page 88 article 10 même remarque
- Zone AUd page 98 article 10 même remarque
- Zone AUe page 104 article 10 même remarque
- Zone AUf page 114 article 10 même remarque

Il signale également la référence à un coefficient d'occupation des sols (COS) page 131 article 14 de la zone N, secteur Nb.

Observation n°3

Monsieur Tressol Jean-Luc a adressé une observation par courriel sur le site dédié à l'enquête publique de Val d'Europe Agglomération. Il est propriétaire d'une parcelle constructible en zone Ua. Il souhaite effectuer des propositions à caractère environnemental pour les futures constructions dont :

- l'incitation de la réalisation de constructions dans le cadre de la loi Elan et la RT 2020 favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés conformément à la norme haute qualité environnementale (HQE) et que cette possibilité soit intégrée au règlement du PLU.
- la modification des autorisations des pentes de toit entre 30 et 45° afin de réduire les surfaces de toiture et les pertes énergétiques.

- l'autorisation de végétalisation des toitures en particulier des annexes.
- des baies vitrées et volets roulants pour des raisons d'économie d'énergie.
- la réalisation au cœur de l'îlot des toitures à 3 ou 4 pans, ce site doit conserver ses aspects remarquables (arbres, mares..)
- il demande si le règlement du PLU favorise la perméabilité des sols (parking, terrasse, allée..)
- il souhaite également que l'article AUG 11 soit appliqué à la zone Ua et à d'autres zones concernant l'aspect extérieur des constructions et en particulier l'utilisation des matériaux participant à la norme HQE.

Cette observation est partagée également par 3 autres membres de sa famille dont les noms figurent à la fin du courriel.

2- Plan de zonage

Observation n°2

Madame Lesniak demande que ses parcelles B308- n°399- ZE4 et 6 actuellement situées en zone agricole deviennent constructibles.

3- Divers

Observation n°4

Cette observation émane de l'association le R.E.N.A.R.D et a fait l'objet d'un message électronique sur le site de Val d'Europe Agglomération dédié à l'enquête publique. Il est signé du Président Monsieur Roy et Madame Gomes Da Justa. Ce document comprend 12 points divers.

Le président de l'association conteste le fait que le dossier d'enquête publique de projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis n'est pas été mis en ligne sur le site de la commune mais uniquement sur celui de Val d'Europe Agglomération.

✓ -Point n°1 Les document du PLU

L'association rappelle les textes concernant l'accès du public aux documents administratifs et indique que les documents d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Denis ne sont pas disponibles sur le site de la ville (PLU, plan d'assainissement...)

✓ -Point n°2 L'urbanisation de la commune

Les bâtiments récemment construits en zone AUe ne correspondent pas à l'urbanisation d'un village. Cette zone aurait dû être qualifiée en zone U, à urbaniser.

✓ -Point n°3 Zone AUb

Cette zone a fait l'objet d'études relatives à la flore et la faune avec la préservation d'une parcelle gérée de manière à préserver l'environnement. Cette parcelle n'a pas été retrouvée sur le plan de zonage. Les OAP auraient dû reprendre ces dispositions

✓ -Point n°4 Protection de château de la Guette

Si le projet de modification n°2 procède à la protection du château, la référence à l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est abrogé et est remplacé par l'article L151-19.

✓ -Point n°5 Zone Nb

Cette zone est disproportionnée en zone N, il est nécessaire de prévoir des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de limiter l'extension des constructions existantes.

✓ -Point n°6 Les STECAL

Les STECAL doivent être définis en zone A et N pour limiter l'emprise de l'urbanisme sur ces zones.

✓ -Point n°7 Le recul des lisières forestières

La limite du massif forestier n'est pas utile et devrait être retirée des plans de zonage du PLU afin d'éviter qu'elle ne puisse être considérée comme urbanisable.

✓ -Point n°8 Zone UDb hameau de la Guette

La construction d'un établissement médicalisé à proximité du château et du parc de la Guette nuit à la préservation paysagère. Un autre lieu serait plus approprié.

✓ -Point n°9 Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les modifications apportées au règlement depuis l'approbation du PLU en 2007 auraient nécessité une révision du PLU.

Le PLU actuel n'est pas compatible avec le Schéma Directeur de l'Ile de France (SDRIF) adopté en 2013, donc la révision s'impose.

✓ -Point n° 10 Boisement oubliés

L'Espace Boisé Classé (EBC) situé au sud de la zone AUb de la rue Sainte-Cristine doit être placé en zone N, en EBC.

✓ -Point n°11 Les rus, mares et milieux humides

Le Service d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) prévoit une bande de 5m au moins de zone non constructible de part et d'autre des rus pour leur entretien. Il existe 3 rus sur le territoire de la commune. Il conviendrait de cartographier les mares et les milieux humides.

Le point n° 12 est consacré à la demande de l'association de rencontrer le commissaire en quêteur.

Observation n°5

Madame Darde fait part qu'elle n'a aucune remarque ni réclamation à apporter au sujet de l'OAP.

Observation n°6

Monsieur Disses indique que le projet de modification n°2 du PLU représente un bon plan.

3° Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Val d'Europe Agglomération a adressé le projet de modification n°2 de la commune de Villeneuve-Saint-Denis à 19 PPA qui a reçu plusieurs réponses, seuls les services départementaux ont formulé des remarques.

La direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires a fait part de l'impact de certains éléments du projet pour le Département.

- Voies départementales, le plan d'alignement des servitudes n'est pas joint au dossier. Il est important de signaler que la RD 21 est classée route à grande circulation et conformément au code de l'urbanisme il doit être indiqué que les constructions sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre.
- Emplacements réservés n°1 et 2 sur le plan de zonage les bénéficiaires devront être précisés et une consultation des services départementaux concernés devra être réalisée.
- Projet urbain-OAP, le département précise qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 21 et des mesures doivent être prises pour le stationnement au sein des parcelles privées.

Le département demande de compléter certains articles du règlement pour toutes les zones et qui concernent les routes départementales :

- -l'article sur les affouillements et les exhaussements liés aux infrastructures routières sont autorisés s'ils sont d'utilité publique
- -l'article relatif à « l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques » devrait préciser qu'un espace suffisant devra permettre un demi-tour aux véhicules afin de ne pas s'engager en marche arrière
- -l'article au sujet des clôtures doit être complété afin que l'accès aux propriétés ne permette pas de stationner sur la route le temps d'ouvrir le portail et un dégagement devrait permettre aux riverains de prendre le temps avant de s'engager
- -l'article concernant les constructions nouvelles implantées en bordure de routes départementales devront disposer de stationnement sur la

parcelle y compris pour les visiteurs, des aires de stationnement doivent permettre le demi-tour. En cas de création de plusieurs logements un local à vélo doit être réalisé.

La réalisation d'un équipement public est subordonnée à la création d'installation de stationnement.

- -l'article relatif aux accès doit préciser qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé sans l'accord du gestionnaire et des dispositions devront être prises en cas de division foncière.
- -l'article « autres réseaux » devra être complété en cas de réalisation de plusieurs logements afin que les engins de secours puissent pénétrer la propriété et éviter le stationnement sur les routes départementales. Les containers d'ordures ménagères devront être situés sur le domaine privé en bordure du domaine public.

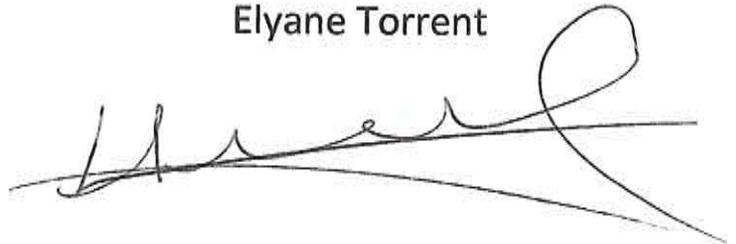
Les services du département de la Seine-et-Marne ont émis un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis.

La responsable du pôle prévisionnel
Droit des sols et foncier

Madame Georget-Roques



Le commissaire enquêteur
Elyane Torrent



Objet : Modification n°2 du PLU de Villeneuve Saint Denis – réponses aux observations.

- Chambre d'Agriculture

Aucune observation

- Chambre des Métiers

Aucune observation

- Observations de la commune de Villeneuve Saint Denis

Afin de prendre en compte l'épannelage moyen du bâti existant en zones Ua et Ub, la règle de hauteur prescrite par le PLU en vigueur est réduite à 9 m au lieu de 12m.

En ce sens la commune de Villeneuve Saint Denis a déposé des observations afin que la hauteur des nouvelles constructions situées en zones Uc, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf soit également réduite à 9m.

Avis de VEA :

VEA émet un avis favorable sur la demande de la commune de réduire la hauteur des constructions en zones Uc, AUb, AUc, AUd, AUe et AUf ce qui permettra de préserver un épannelage cohérent sur l'ensemble des zones du PLU.

En zone Nbla commune fait observer qu'il demeure en zone Nb, une référence au COS. Il convient effectivement de supprimer la référence au COS car celui-ci n'est plus applicable depuis le 27 mars 2014, date de l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

VEA propose également de réduire la hauteur des constructions autorisées en zone N à 9m au lieu de 12m.

- Observations de M. LESNIAK

Réponse VEA :

Les parcelles B 399, B 308, ZE6 et ZE4 sont situées en zone agricole par le PLU en vigueur.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L153-31), la réduction d'une zone agricole ne peut intervenir que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU et non dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Il ne peut donc être apporté une réponse favorable à la demande de M. LESNIAK dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Villeneuve Saint Denis

- Observations de M. Jean-Luc TRESSOL

1) Concernant les remarques 1 à 6

Réponse de VEA :

La commune de Villeneuve Saint Denis est une commune rurale de 740 habitants qui a intégré Val d'Europe Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2018.

L'objectif de la commune est de préserver l'image du bâti existant en termes d'organisation spatiale et d'aspect architectural.

La commune de Villeneuve Saint Denis a toutefois conscience de la nécessaire évolution du système constructif afin de répondre aux exigences de développement durable (économie d'énergies...)

La prise en compte des propositions de M.Tressol nécessite au préalable une réflexion globale qui sera menée lors de la procédure de révision du PLU qui est en cours.

Dans ce cadre, il conviendra de définir en accord avec les communes du Val d'Europe des prescriptions adaptées à chaque territoire conciliant à la fois préservation des caractéristiques des bourgs existants et développement durable.

2) Concernant la rédaction des articles Ua 11 et Aug11

Réponse de VEA :

M. TRESSOL demande que l'article Ua11 du PLU intègre les dispositions qui figurent à l'article Aug11. Or ces dispositions de l'article Aug11 sont quasi totalement reprises dans l'article Ua11. Seules les dispositions identifiées en rouge sont supplémentaires dans l'article Aug11 :

« L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages. »

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adapté « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. - Pour les constructions neuves

1.1. - S'agissant des constructions principales

1.1.1. - Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie. « renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. »

Les dispositions de l'article Uaa seront complétées par les dispositions qui figurent en rouge sauf pour ce qui concerne les toitures végétalisées.

En effet, en cœur de bourg, il convient de préserver l'aspect architectural existant.

Une étude d'incidences sera menée dans le cadre de la révision du PLUI.

Il sera donc rédigé :

« L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages. »

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains *ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme H.Q.E. : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation ou/et permettant des économies d'énergie.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1. - Pour les constructions neuves

1.1. - S'agissant des constructions principales

1.1.2. - Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d'installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie. *« renouvelable ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.*

- Observations de l'association RENARD

Réponse VEA :

L'avis d'enquête publique concernant la modification n°2 du PLU était indiqué sur le site internet de la commune de Villeneuve Saint Denis.

La mention « cliquer ici » renvoyait à l'extrait de l'arrêté du Président de Val d'Europe Agglomération fixant les modalités de cette enquête.

Dans cet avis d'enquête publique figurait un lien permettant de consulter l'ensemble du dossier de modification n°2 sur le site internet de Val d'Europe Agglomération.

En effet, la procédure de modification étant menée par VEA, il s'est avéré nécessaire que le dossier soit situé sur le site de VEA pour des raisons pratiques : VEA ne pouvant pas intervenir sur un site internet extérieur, il a été décidé de mettre les avis sur le site internet de VEA, ce qui a permis de les mettre en ligne directement dès leur réception.

1) Concernant les documents du PLU

Réponse VEA :

La commune ne dispose pas du dossier sous format informatique

Les documents du PLU modifiés seront mis sur le site internet de la commune et de VEA

2) L'urbanisation de Villeneuve Saint Denis

Réponse VEA :

L'objet de la présente modification est d'assurer un développement du Bourg qui soit :

- Cohérent avec le bâti existant. C'est la raison pour laquelle la règle de hauteur a été abaissée à 9m au lieu de 12 en toutes zones du PLU afin de tenir compte de l'épannelage moyen du bâti existant dans le Bourg.

En ce sens des dispositions qualitatives relatives à l'aspect extérieur des murs, aux clôtures ont été introduites.

- Qualitatif par l'intégration d'une prescription visant à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et valoriser l'ancien château situé dans le hameau de la Guette en limitant l'évolution de son usage au bâti existant.
- Maitrisé par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Uaa.

3) La zone Aub

Réponse VEA :

La zone Aub n'est pas concernée par la présente procédure de modification.

Certes l'espace indiqué par l'association RENARD n'est pas protégé par le PLU.

Toutefois cette zone ne peut accueillir de nouvelles constructions au motif que le lotissement a été réalisé.

Le périmètre d'espace libre identifié par l'association RENARD fait partie de la copropriété. Il constitue la seule zone verte du lotissement et sert d'espace de jeu pour les enfants.

La protection de cet espace n'est pas justifiée.

De plus à toutes fins utiles, il est rappelé l'avis du Centre régional de la propriété forestière d'Ile de France émis cadre de la procédure d'élaboration du PLUI sur les protections EBC. Il a en effet estimé que « l'instauration de cette protection sur les communes semble excessive et contraignante et non justifiée. Dans ce cadre il était demandé de préserver les éléments essentiels de la ressource en bois du paysage et de la diversité biologique. Ainsi les EBC sont à classer en priorité en zone naturelle et forestière ».

4) Protection du château de la Guette

Réponse VEA :

Conformément aux dispositions de l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 sont applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision générale lorsqu'elle est prescrite après le 1^{er} janvier 2016.

En conséquence la procédure de modification est menée selon la codification du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure la date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d'application du 28 décembre 2015.

Il est donc fait valablement référence aux dispositions de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

5 et 6) Zone Nb et STECAL

Réponse VEA :

La proposition de l'association RENARD ne peut être prise en compte dans le cadre d'une procédure de modification. Elle relève d'une procédure de révision.

Elle sera étudiée dans le cadre de la révision du PLUI selon les souhaits de la commune de Villeneuve Saint Denis.

7) Le recul des lisères forestières

Réponse VEA :

La légende « limite du massif forestier » indiquée sur le plan de zonage du PLU indique, conformément à l'article N1 du règlement du PLU, les marges inconstructibles de 50 m par rapport à la lisière prescrite par le SDRIF.

La rédaction de l'article N1 est la suivante :

« Sont interdites toutes nouvelles constructions se situant dans les marges inconstructibles de 50m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières de bois et des forêts »

Il est observé que le trait indiquant la limite du massif forestier n'est pas située le bord extérieur dudit massif. Il s'agit d'une erreur de dessein qui sera rectifiée dans le cadre de la révision du PLUI.

8) La zone Udb Hameau de la Guette

Réponse VEA :

L'établissement médicalisé EHPAD est existant.

Il s'agit uniquement de permettre en cas de besoin une extension de cet établissement.

De plus, il est précisé à l'article 6 de la zone Udb que l'implantation de toute construction doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant.

En conséquence, il est proposé de préciser la rédaction de l'article 2 de cette zone par la rédaction suivante :

« Sont autorisées les extensions du bâtiment existant à condition qu'il s'agisse d'un établissement médicalisé et que ces extensions soient situées à l'arrière du bâtiment existant »

9) Les OAP

Réponse VEA :

L'OAP qui a été créée a pour objet de maîtriser le développement du secteur Uaa qui correspond au centre historique du Bourg.

La commune de Villeneuve Saint Denis soucieuse du potentiel que peut présenter ce secteur pour des opérateurs, a souhaité assurer au moyen de cette OAP un développement limité et harmonieux en phase avec le tissu urbain y jouxtant.

Cette OAP exprime la volonté de la commune d'organiser une éventuelle restructuration de ce secteur pour en faire un cœur de village.

Elle identifie un noyau central mêlant espaces verts, équipements, services, commerces, stationnement.

Elle précise qu'il s'agit de concevoir une insertion paysagère écologique du cœur du village.

De plus, il a été ajouté à l'article 2 du règlement de la zone Ua la rédaction suivante :

« Dans le secteur identifié sur les documents graphiques du règlement et soumis aux OAP, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP ».

L'exigence d'un développement dans le cadre d'une opération d'ensemble permet d'éviter un développement au coup par coup et permet à la commune d'imposer un projet global sur la zone identifiée par l'OAP. Cette disposition permet de garantir la cohérence d'un éventuel développement.

L'intégration d'une OAP dans un document d'urbanisme ne nécessite pas de mener une procédure de révision.

Elle concerne une zone ouverte à l'urbanisation Uaa et n'a pour objet que de se prémunir d'éventuels opérateurs en cas de vente de biens situés dans ce secteur.

La procédure de révision du PLU de Villeneuve Saint Denis sera menée dans le cadre de la révision du PLUI puisque cette commune a depuis le 1^{er} janvier 2018 intégré Val d'Europe Agglomération.

10) Des boisements oubliés

Réponse VEA :

Une étude globale de recensement des boisements sera menée dans le cadre de la révision du PLUI.

11) Les rus et les mares, les milieux humides

Réponse VEA :

La prise en compte des rus, des mares et des milieux humides nécessite une étude précise.

Cette étude a d'ores et déjà été engagée par VEA dans le cadre de la procédure de révision du PLUI en cours.

Elle pourra si besoin être intégrée dans le PLU en vigueur dans l'attente de l'approbation du PLUI.

- Observations du Département

Voies Départementales

Servitudes d'alignement

-Le **plan des servitudes** n'est pas joint à ce dossier de modification. Le Département souhaiterait s'assurer de la prise en compte des servitudes d'alignement :

- la RD 21 daté du 23 août 1881,
- la RD 21^o daté du 15 avril 1885.

Un plan de localisation est annexé à cet avis.

Réponse VEA : Le plan de servitude est intégré dans le dossier du PLU en vigueur. L'objet de la présente procédure ne concerne pas les servitudes. Toutefois, le plan sera intégré dans le dossier portant approbation de la modification n°2.

-Pour rappel, il est important de préciser que la RD 231 est classée « Route à Grande Circulation » conformément au décret du 31 mai 2010 et à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation ».

Réponse VEA : Accord, les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de Ville seront rappelées dans les zones concernées du règlement. Toutefois, en l'espèce, il est précisé que la RD 231 longe des terrains classés en zone N et protégés au titre des EBC qui ne sont donc pas constructibles.

Emplacements réservés

Sur le plan de zonage, les bénéficiaires des emplacements réservés devront être précisés et une concertation avec l'Agence routière départementale de Melun/Vert-Saint-Denis au 314 avenue Anna Lindh, 77240 VERT-SAINT-DENIS (sur rendez-vous au 01.64.81.11.20) devra être réalisée lors de l'étude de :

- l'emplacement réservé n°1 : création d'une voie d'accès à la zone d'activités le long de la RD 21,
- l'emplacement réservé n°2 : création d'une aire de retournement à l'angle de la RD 21 et d'une voirie communale.

Réponse VEA : la liste des emplacements réservés est intégrée dans le dossier du PLU en vigueur. Elle sera également indiquée dans le dossier de modification n°2. Cette liste indique le nom des bénéficiaires ainsi que leur surface.

Le tableau qui liste les emplacements réservés sur le plan de zonage sera donc complété par ces éléments (bénéficiaires et surface).

Projet urbain – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les remarques suivantes sont apportées à l'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** du « Cœur de Village » en bordure de la RD 21, à savoir :

- aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 21 (bien qu'aucun projet de ce type ne soit prévu actuellement) ;

Réponse VEA : Accord

- la création de nouvel accès devra se faire sur les deux voiries communales et le plus éloigné possible de la RD 21 ;

Réponse VEA : Accord

- Toutes les mesures devront être prises afin d'organiser les manœuvres, le stationnement y compris des visiteurs, au sein même des parcelles privées et ne pas engendrer de stationnement sur le domaine public départemental qui n'a pas vocation à le recevoir.

Réponse VEA : le règlement applicable à la zone Ua précise que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret 99-756 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite, il doit être réalisé à l'occasion de toute construction nouvelle des aires de stationnement sur le terrain de l'opération.

Règlement

En ce qui concerne le **règlement**, il convient de compléter dans toutes les zones bordant les routes départementales, l'ensemble des prescriptions suivantes :

- Article « les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées sous condition » :

-Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu'ils soient d'utilités et d'intérêt publics.

Réponse VEA : Accord, il sera rédigé : « Les exhaussements et affouillements liés à la création ou à l'élargissement d'infrastructures routières départementales sont autorisés dans les zones bordant lesdites voies à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

- Article « implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques actuelles ou futures » ajouter :

-Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

Réponse VEA : Il est proposé la rédaction suivante : le stationnement devra être aménagé de manière à ce qu'aucun véhicule ne s'engage en marche arrière sur les routes départementales (demi-tour sur parcelle privée, stationnement latéral,...)

- Article « clôtures », ajouter :

-En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail.

Réponse VEA : Accord

-De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.

Réponse VEA : Accord

- Article « stationnement » ajouter :

-Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle.
Réponse VEA : Accord

-L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Réponse VEA : Il est proposé la rédaction suivante : le stationnement devra être aménagé de manière à ce qu'aucun véhicule ne s'engage en marche arrière sur les routes départementales (demi-tour sur parcelle privée, stationnement latéral,...)

-Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants.

Réponse VEA : Pour le service des routes, il s'agit d'encourager le stationnement sur le terrain d'assiette de chaque opération. Le service des routes autorise le stationnement sur le domaine public. Toutefois la largeur des places devra être de 2m50 et en cas d'obstacle elle devra être portée à 2m60. Ces dimensions seront indiquées dans le règlement .

-En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.

Réponse VEA : Accord. Les dispositions suivantes seront intégrées dans le PLU :

✓ Locaux vélos sur l'emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions de moins de 3 logements, un local réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- *Le local nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.*
- *Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur*
- *permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.*
- *Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.*

Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des vélos devront, dans le respect des destinations des constructions autorisées par les dispositions spécifiques de chaque ZAC, respecter les normes ci-après :

- *Pour les constructions à destination de logements (opérations comptant plus de 2 logements) il sera réalisé un local de 3 m² minimum et :*
 - *0.75m² supplémentaires par logement jusqu'au T2.*
 - *1.50m² supplémentaires par logement pour les T3 et plus.*

✓ **Locaux poussettes**

Il sera réalisé, pour les constructions de plus de 2 logements autres que pour les résidences personnes âgées et les résidences universitaires visées à l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter son usage.

Pour les autres installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il devra être réalisé un local selon les besoins.

✓ **dispositions communes vélos –poussettes :**

- *Les locaux vélos et poussettes devront être préférentiellement situés en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12 %.*
- *En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe devra être sécurisée.*
- *Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.*
- *L'usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.*

Pour les Equipements d'intérêt collectif et services publics, ajouter :

La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Réponse VEA : Pour un équipement public, les places de stationnement sur voirie peuvent servir à assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement de l'équipement.

- Article « accès » ajouter :

-Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes départementales sans l'accord du gestionnaire de la route départementale.

Réponse VEA : Accord

-En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale.

Réponse VEA : Accord

-En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Réponse VEA : Accord

- Article « autres réseaux » ajouter :

-En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.

Réponse VEA : l'article 3 du règlement applicable à la zone Ua précise que les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de sécurité, de la défense incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

- Article « Déchets Urbains » :

- L'aire de présentation des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la propriété privée, en bordure de domaine public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et après accord du gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

Réponse VEA : la rédaction suivante sera intégrée dans le PLU :

Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir tableau annexes sanitaires déchets ménagers).

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Paul BALCOU, Président de Val d'Europe agglomération, certifie qu'il a été procédé, dans le cadre de la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Saint Denis :

- A l'affichage de l'arrêté n°15/2019 au Siège de Val d'Europe Agglomération à compter du 14 novembre 2019 et sera maintenu jusqu'au 17 janvier 2020 inclus.
- A l'affichage de l'avis d'enquête publique au Siège de Val d'Europe Agglomération à compter du 14 novembre 2019 et sera maintenu jusqu'au 17 janvier 2020 inclus.
- A la publication de l'avis d'enquête publique sur le site internet de Val d'Europe Agglomération à compter du 25 novembre 2019 et sera maintenue jusqu'au 17 janvier 2020 inclus.

En foi de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Chessy,
Le 05 DEC. 2019

Le Président
Jean-Paul BALCOU





Téléphone : 01 60 43 01 06

Télécopie : 01 60 43 29 55

villeneuvesaintdenis.mairie@wanadoo.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Peggy PHARISIEN Maire, de la commune de Villeneuve Saint Denis, certifie qu’il a été procédé, dans le cadre de la mise à l’enquête publique du projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Villeneuve Saint Denis

- A l’affichage de l’arrêté n°15/2019 de Mr le Président de Val d’Europe Agglomération,
- A l’affichage de l’avis d’enquête publique relatif sur les panneaux communaux réservés à cet effet, situés :
 - Mairie,
 - Le Gibet
 - La Dénicherie
- A la publication de l’avis d’enquête publique sur le site internet de la commune

Ces mesures de publicité ont été effectuées à compter du 15/11/2019 et seront maintenues jusqu’au 17 janvier 2020 inclus.

En foi de quoi j’ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Villeneuve Saint Denis,
Le 15/11/2019

Le Maire,
Peggy PHARISIEN



LISTE PPA - MODIFICATION PLU VILLENEUVE SAINT DENIS

SOCIETE	NOM	ADRESSE	
(X) DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES 77	Monsieur le Directeur ✓	Service urbanisme Opérationnel BP 90074 77353 MEAUX	1636
(X) DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES 77	Monsieur le Directeur ✓	288, avenue Georges Clémenceau BP 596 77005 MELUN CEDEX	1635
(X) CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	Monsieur le Président ✓	Château Gruber 4, avenue du Général Leclerc 77008 MELUN CEDEX	1636
(X) CHAMBRE D'AGRICULTURE	Monsieur le Président ✓	"Pôle Espace et Aménagement " 418, rue Aristide Briand 77350 LE MEE SUR SEINE Service Aménagement du Territoire	1637
(X) DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	Monsieur le Président ✓	Hôtel du Département CS 50377 77010 MELUN CEDEX	1638
(X) CONSEIL REGIONAL D'ILE DE France	Madame la Présidente ✓	33, rue Barbet de Jouy 75007 PARIS	1639
(X) SYNDICAT DE TRANSPORTS DES SECTEURS III ET IV DE MARNE LA VALLEE	Monsieur le Directeur ✓	1, rue du Champ Pillard 77400 SAINT THIBAUT DES VIGNES	1640
(X) DELEGATION TERRITORIALE IMMOBILIERE DE LA REGION PARISIENNE - SNCF	Monsieur le Directeur ✓	10, rue Camille Moke CS 20012 93212 LA PLAINE ST DENIS	1641
(X) SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS	Monsieur le Directeur ✓	Rue du Grand secours 77777 CHESSY	1642
(X) CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	Monsieur le Président ✓	Service Aménagement du territoire 1, avenue Johannes Gutenberg - CS 70045 - Serris 77776 MARNE LA VALLEE CEDEX 4	1643
(X) SYNDICAT DE TRANSPORTS D'ILE DE FRANCE	Monsieur le Président ✓	39 bis - 41, rue de Châteaudun 75009 PARIS	1644
(X) PREFECTURE	Monsieur le Préfet ✓	Place de la Préfecture 77010 MELUN CEDEX	1645
(X) COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS CRECOIS	Madame la Présidente ✓	3, rue de la Chapelle 77580 CRECY LA CHAPELLE	1646
(X) COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "MARNE ET GONDOIRE"	Monsieur le Président ✓	Domaine de Rentilly 1, rue de l'Étang BP 29 77607 BUSSY ST MARTIN CEDEX	1647
(X) SUEZ EAUX France	Monsieur le Directeur ✓	5 rue de Villemeneux 77170 Brie Comte Robert	1648
(X) Syndicat mixte du Bassin de la Marsange	Monsieur le Directeur ✓	Mairie de Presles-en-Brie BP 8-6, rue Abel Leblanc 77220 PRESLES-EN-BRIE	1649
(X) TRANSDEV	Monsieur le Directeur ✓	21-23 rue Jacquard 77400 Lagny sur Marne	1650
(X) SYAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Aestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres)	Monsieur le Directeur ✓	17 rue Gustave Eiffel 91230 Montegeron	1651
(X) Mairie de Villeneuve Saint Denis	Madame le Maire	place de la mairie 77174 Villeneuve Saint Denis	1652

(X) cd uniquement.

(F) cd + papier.