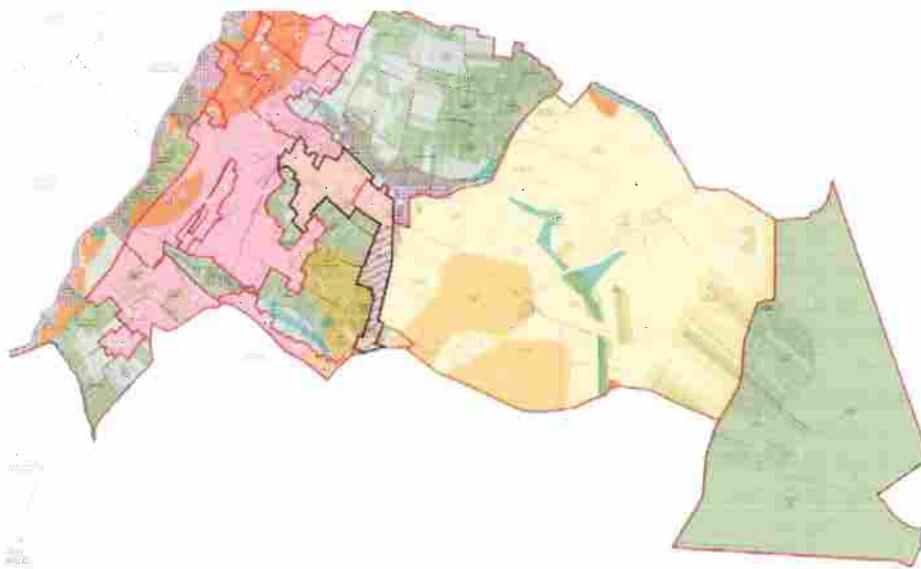


ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS-PAYS-DE-BRIE
COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR
LES PROJETS DE REVISION ALLEGEE ET DE MODIFICATION N°1
DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
Conduite du 15 avril au 16 mai 2024**



RAPPORT D'ENQUETE

Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision du Tribunal Administratif
E22-086/77 du 11/10/2022

Remis le 18 juin 2024

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

Claude POUHEY

SOMMAIRE

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
II. Enjeux du projet	page 5
II.1. Contexte du projet	
II.2. Impact environnemental	
III. Organisation de l'enquête	page 7
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
III.4. Publicité de l'enquête	
IV. Déroulement de l'enquête	page 9
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Tenue des permanences	
IV.3. Clôture de l'enquête publique	
IV.4. Décompte des observations recueillies	
V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 10
V.1. Communication institutionnelle	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
VI. Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête	page 11
VI.1. Appréciation des observations recueillies au titre de la révision allégée du PLU	
VI.2. Appréciation des observations recueillies au titre de la modification du PLU	
VII. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur	page 14
Voir le document Conclusions et Avis Motivés comportant deux parties relatives respectivement à la révision allégée et à la modification n°1 du PLU	

ANNEXE

I. Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération au procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision allégée et la modification n°1 du PLU de VILLIERS-sur-MORIN.

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La commune de Villiers sur-Morin fait partie de la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie qui a la compétence en matière d'urbanisme. Elle comptait en 2021 2048 habitants sur une superficie de 628 ha.

Elle dispose d'un PLU qui a été approuvé par la délibération du conseil municipal du 16 mai 2017 et qui n'a pas évolué à ce jour.

Elle est régulièrement impactée par des inondations du Grand Morin ce qui justifie le projet de création de bassins d'orage afin d'améliorer la gestion de l'hydraulique sur le territoire. Le site présentant les meilleures conditions de réalisation est situé dans le secteur du Pré du Temple au bord du Grand Morin. Il fait partie d'un Espace Boisé Classé (EBC) qu'il convient donc de déclasser selon une procédure de révision allégée du PLU. De plus, la commune souhaite retirer 2 parcelles effectivement non boisées du classement EBC.

En parallèle, la commune a engagé une procédure de modification du PLU afin de :

- modifier des emplacements réservés ;
- faciliter les projets de construction en assouplissant les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

La délibération du conseil municipal du 3 juillet 2019 a prescrit l'engagement de la procédure de révision allégée et celle du 27 août 2019 la procédure de modification n°1. Ces deux opérations ont fait l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2021 sollicitant la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie afin qu'elle engage ces procédures.

I.2 Objet de l'enquête publique

Par sa délibération 2021-152 du 8 juillet 2021, elle a arrêté le projet de révision allégée du PLU et dressé le bilan de la concertation

Par sa délibération 2021-157 du 8 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération a prescrit la modification du PLU.

Elle a décidé d'engager une procédure d'enquête publique conjointe portant sur deux objets qui donneront lieu à deux avis motivés du commissaire-enquêteur :

- la révision allégée du PLU ;
- la modification n°1 du PLU.

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

Le projet de révision allégée a été arrêté par la délibération du conseil communautaire du 8 juillet 2021.

Concernant la révision allégée

La procédure de révision allégée a respecté les prescriptions des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme du fait qu'elle :

- ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- conduit seulement à la réduction de plusieurs espaces boisés classés (article L.153-34).

Concernant la modification n°1 du PLU

La procédure de modification respecte les prescriptions des articles L.153-36 à L.153-38 du code de l'urbanisme du fait qu'elle :

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones déterminées en tant qu'Espaces Boisés Classés ;
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a été consultée dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

Elle a précisé :

- dans son avis MRAe IDF-2021-6157 en date du 11 mars 2021 que la modification du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale ;
- dans son avis MRAe IDF n°2021-6111 en date du 11 mars 2021 que la révision allégée du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

La Communauté d'Agglomération a organisé une réunion d'examen conjoint le 28 juin 2022 en présence de représentants de la mairie, de la DDT77, du Département 77 et du Syndicat Mixte d'Etudes et de Préfiguration du projet de Parc naturel régional de la Brie et des Deux Morin.

Au cours de cette réunion, la DDT a déclaré que :

- concernant le déclassement des EBC pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique, elle n'avait pas de remarque compte tenu de l'intérêt général du projet ;
- le déclassement des EBC sur les deux secteurs de jardin devra être précisément justifié.

D'autres Personnes Publiques Associées ont exprimé par courrier leur avis favorable sans remarque à la procédure de révision allégée : la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 77.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable par son courrier en date du 28 novembre 2022 au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers résultant de la révision allégée du PLU.

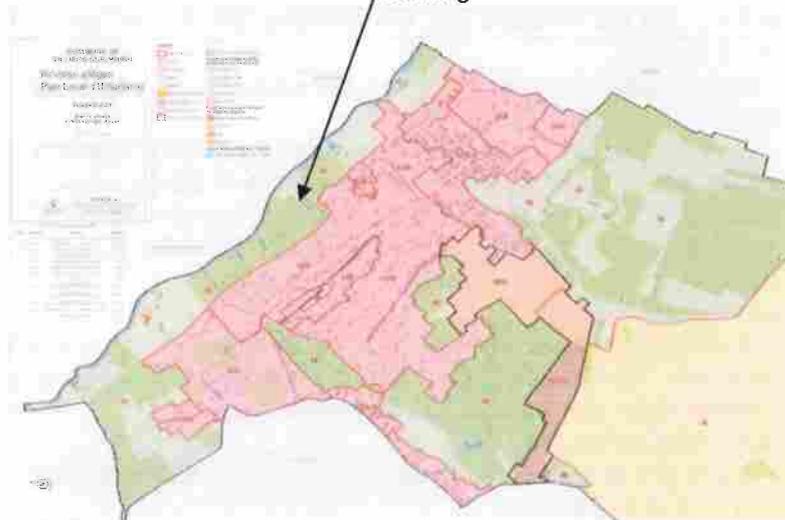
II. ENJEUX DU PROJET

II.1. Contexte du projet

Concernant la révision allégée du PLU

L'enjeu est de supprimer 5 840 m² d'espaces initialement classés en EBC selon la décomposition suivante :

- 3 240 m² pour la création d'un bassin de stockage-restitution :



Cette réalisation résulte du Schéma Directeur de l'Assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Crécy-la-Chapelle, Coutevroult, Villiers-sur-Morin, Voulangis et la Haute-Maison démontrant l'urgence de mettre en place deux bassins de stockage-restitution, le premier sur la commune de Villiers-sur-Morin et le second sur la commune de Crécy-la-Chapelle. C'est le site du « Pré du Temple » qui a été privilégié pour recevoir le bassin d'orage de 260 m³ compte tenu des contraintes environnementales, de l'éloignement des habitations et des possibilités d'accès ;

- 2 600 m² pour la mise à jour des parcelles classées EBC par erreur :
 - o Un jardin de 1 500 m² situé au lieu-dit « Le Bas du Temple » classé en zone UC ;
 - o Un jardin de 1 100 m², rue du Touarte, classé en zone N.

Concernant la modification n°1 du PLU

a) La commune propose de supprimer des emplacements réservés (ER) créés lors de l'élaboration du PLU en vigueur et qui ne sont plus nécessaires actuellement. Il s'agit de :

- ER4 : Elargissement du Chemin du Temple ;
- ER6 : Elargissement du secteur du Bas du Temple ;
- ER7 : Elargissement du Chemin Moulin Guillaume ;
- ER8 : Aire de stationnement et voie d'accès : ce terrain ayant été acheté par la commune, son inscription en ER au PLU n'est plus nécessaire même si son projet d'aménagement est maintenu.

L'ER5 prévu pour l'élargissement du Sentier du Haut du Toit est prolongé le long de la rue de la Chèvre, sur une largeur similaire (4m).

Un nouvel ER14 est créé pour faciliter le demi-tour, à l'extrémité de la rue Albert Grenier, sur le hameau de Montaigu.

b) Diverses modifications sont effectuées dans le règlement compte tenu des incohérences et des difficultés d'application relevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en vue de faciliter les projets de construction.

Elles concernent principalement :

- les zones d'habitat : UA, UB, UC :
 - suppression des dispositions relatives aux extensions au sein des zones UB et UC ;
 - élargissement des nouveaux accès « véhicules » (de 3 à 3,5m) et des nouvelles voiries : de 4m en zone UA, 6m en zone UB, 8m en zone UC à 5m minimum dans les 3 zones ;
 - implantation des constructions par rapport aux voies aux emprises publiques et aux limites séparatives :
 - implantation des constructions sur la même unité foncière : distance de 6m au lieu de 4m entre deux habitations en zones UA et UB ;
 - aspect extérieur des constructions en zones UA, UB et UC ;
 - augmentation du pourcentage d'espace libre de 10 à 20% en zone UA, de 20 à 30% en zone UB et de 30 à 40% en zone UC
- la zone naturelle N :
 - limitation des extensions à 20% de l'emprise au sol et implantation des annexes à moins de 15m de l'habitation principale, dans la limite d'une surface de 20 m² ;
 - implantation par rapport aux limites séparatives.
- la zone à urbaniser Au :
 - implantation des constructions par rapport aux voies aux emprises publiques et aux limites séparatives :
 - assouplissement des obligations en matière d'aires de stationnement.

II.2. Impact environnemental

Concernant la révision allégée du PLU

Les parcelles concernées par cette révision allégée sont maintenues en zone naturelle dans laquelle les possibilités de construction sont réglementairement encadrées

Il n'y aura aucun impact sur les sites Natura 2000, dont le plus proche, les Boucles de la Marne sur la commune d'Isles-les-Villenoy, est située à 3,5 km, et sur l'environnement proche.

Les espaces boisés classés identifiés au niveau de la ZNIEFF de la forêt de Crécy et des deux ENS (Espaces Naturels Sensibles) Pré du Temple et Bois de Misère ne sont pas modifiés.

Les parcelles déclassées ne sont pas situées dans une zone humide à enjeux.

S'agissant de terrains partiellement bâtis, de jardins et de boisements diffus, les incidences sur le plan paysager seront modérées.

Concernant la modification n°1 du PLU

La modification ne porte que sur des prescriptions du règlement concernant les zones urbaines ou à urbaniser. Elle n'impacte pas la zone naturelle, les espaces boisés classés et les zones humides.

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

III.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers-pays-de-Brie enregistrée en date du 7 octobre 2022 auprès du Tribunal Administratif de Melun, ce dernier a procédé à la désignation de M. POUHEY Claude, Ingénieur Général retraité, en tant que commissaire-enquêteur titulaire pour conduire la procédure de la présente enquête publique par sa décision E22-086/77 du 11 octobre 2023.

III.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté intercommunal n°345-2024 élaboré par M. MAHOT Responsable Urbanisme et Planification de la Communauté d'Agglomération.

Cet arrêté a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 15 avril au 16 mai inclus inclus et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services :

- du service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération ;
- de la mairie de Villiers-sur-Morin.

Le dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la ville à l'adresse suivante www.villierssurmorin.fr. De plus, il a été indiqué que les observations et propositions pouvaient également être adressées par

- **correspondance** à l'attention du commissaire-enquêteur adressée à la mairie de Villiers-sur-Morin ;
- voie électronique à l'adresse **dédiée** à cette enquête : enquete-publique-2586@registre-dematerialise.fr
- saisie dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2586> ;

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser 3 permanences :

- le mercredi 17 avril 2024 de 14h à 17h ;
- le samedi 4 mai 2024 de 9h à 12h ;
- le jeudi 16 mai 2024 de 9h à 12h.

III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

- le dossier relatif à la modification du PLU

- la notice explicative de la modification ;
- le règlement après modification ;
- le plan de zonage avant modification ;
- le plan de zonage après modification ;
- le résumé non technique ;
- le compte rendu de la réunion d'examen conjoint ;
- les pièces administratives : délibération du conseil municipal du 3 juillet 2019 et avis de la MRAe n°MRAe IDF-2021-6157 en date du 11/03/2021.

- le dossier relatif à la révision allégée du PLU

- la notice explicative de la révision ;
- le bilan de la concertation ;
- le plan de zonage avant révision allégée ;
- le plan de zonage après révision allégée ;
- le résumé non technique ;

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

- les pièces administratives : délibération du conseil municipal du 13 avril 2021, avis de la MRAe n°MRAe IDF-2021-6157 en date du 11 mars 2021 et délibération du conseil communautaire du 8 juillet 2021.

- la publicité et les informations

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les médias

- les registres d'enquête papier et numérique.

III.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté d'Agglomération et sur les panneaux d'affichage de la commune de Villiers-sur-Morin. Il a également été publié dans la rubrique Annonces Judiciaires et Légales :

- du Parisien de la Seine-et-Marne des 1er et 15 avril 2024 ;
- du Pays Briard des 2 et 16 avril 2024.

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1. Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée par M. MAHOT, de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la Communauté d'Agglomération (CA) Coulommiers-Pays-de-Brie :

- le 1^{er} mars 2024 dans les locaux des services techniques de la CA,
- le 12 avril 2024 dans la mairie de Villiers sur-Morin en présence de Mme AULIAC, Maire.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux de l'opération et ont été repris dans le paragraphe II du présent rapport.

IV.2. Tenue des permanences

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté communal. Elles ont donné lieu à la visite d'une vingtaine de personnes et au dépôt de 9 interventions dans les 3 registres d'enquête.

IV.3. Clôture de l'enquête publique

Les registres d'enquête papier et numérique ont été ouverts le 15 avril 2024 et clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence soit le 16 mai 2024 à 12h.

Le procès-verbal des observations recueillies lors de l'enquête a été transmis dans un premier temps le 21 mai 2024 et la version définitive (cf. annexe I) le 3 juin 2024 après la tenue d'une réunion d'échanges avec M. MAHOT de la Communauté d'Agglomération. Le mémoire en réponse définitif de la Communauté d'agglomération a été reçu par le commissaire-enquêteur le 3 juin 2024.

IV.4. Décompte des observations recueillies

La procédure d'enquête publique a permis de recueillir dans :

- les 2 registres papier : 6 interventions décomposées en 11 observations ;
- le registre électronique : 3 interventions/observations

V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

V.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur la révision allégée et la modification d'un plan local d'urbanisme. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté communautaire n°345-2024 du 26 mars 2024.

V.1. Communication institutionnelle

Les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté communautaire précité ont été correctement appliquées.

V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

V.3. Climat social de l'enquête

L'enquête publique a donné lieu à une vingtaine de visites de consultation du dossier d'enquête pendant la période de mise à disposition. Ce sont des habitants de Villiers-sur-Morin qui sont venus consulter le dossier d'enquête et exprimer des demandes de change de zonage ou de classement dont la plupart relèvent de la prochaine révision générale du PLU et non de la présente procédure de révision allégée.

V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait en particulier tous les documents prescrits par la réglementation.

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Les observations recueillies dans les 3 registres au nombre de 13 relèvent respectivement :

- de la procédure de révision allégée : observations O1, O3.1 et O4 ;
- de la procédure de modification n°1 : observations O2, O5, O6.1, O6.2, O7, O8, O9 ;
- hors procédure : observations O3.2, O3.3, O3.4 et O6.3.

VI.1. APPRECIATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU TITRE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU

O1 : Famille LECOQ 7 chemin du Moulin Guillaume (document joint au registre d'enquête en annexe 1)

Demande le déclassement de leurs parcelles cadastrées sections AB n°88-89-90 qui sont classées en EBC (Espace Boisé Classé) alors qu'elles ne sont pas boisées.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette demande ne s'inscrit pas dans les procédures en cours. Cette demande pourra être étudiée dans la procédure de révision générale en cours. Il conviendra cependant que les demandeurs réitèrent leur demande.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Ces parcelles n'étant pas boisées et accueillant une maison et une voirie d'accès, leur déclassement pourra être étudié dans le cadre de la procédure de révision générale, à l'instar du fond de jardin voisin déclassé dans le cadre de la précédente procédure.

O4. Famille CALLEVAERT (document joint au registre d'enquête sur la modification en annexe 1)

Demande de déclassement de l'espace boisé classé au droit de la parcelle AB14.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sans objet, dans le cadre de la présente enquête. Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la révision générale du PLU

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette parcelle est effectivement déboisée et son déclassement pourra effectivement être étudié dans le cadre de la révision générale du PLU.

O3.1. Famille Joël LAHAILLE 23 rue Albert Grenier Hameau de Montaiqu

S'oppose au déclassement de la zone boisée classée au droit de la parcelle AB14 (surface 4204 m²) et se demande pourquoi cette zone naturelle a été déboisée.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sans objet cette parcelle n'est pas concernée par la procédure de révision allégée

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cf. appréciation de l'observation O4.

**VI.2. APPRECIATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES
AU TITRE DE LA MODIFICATION DU PLU**

O2 : Famille IVALDI/MALASSIS 13 Grande Rue (document joint au registre d'enquête en annexe 2)

Demande la modification du classement de leurs parcelles 513 et 122 qui sont actuellement classées en zone naturelle.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Un déclassement de zone naturelle ne s'inscrit pas dans les procédures soumises à enquête, Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la procédure de révision générale.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette demande pourra être étudiée dans le cadre des nouvelles orientations d'aménagement et de développement durables qui seront arrêtées dans le cadre la procédure de révision générale.

O5 : Mme CIRE 4 ruelle Isaac (document joint au registre d'enquête en annexe 2)

Demande de changement de zonage en UB des parcelles AK344, AK365 et AK369 qui sont viabilisées.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sans objet dans le cadre des la présente enquête, Ces parcelles sont actuellement classées en AU. Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette demande pourra être étudiée dans le cadre des nouvelles orientations d'aménagement et de développement durables qui seront arrêtées dans le cadre la procédure de révision générale.

O6 M. SAVRY Cyril Sente des Coudrets (document joint au registre d'enquête en annexe 3).

1) Demande l'élargissement du périmètre de l'article N2.1 de 100m à 300m afin de pouvoir créer des abris pour les chevaux et d'autres locaux nécessaires à son activité agricole.

2) Demande l'élargissement de l'article N2.4 concernant les annexes liées à une habitation existante à moins de 50m de l'habitation principale, dans la limite d'une surface de 60 m2 pour la future construction d'un garage/atelier

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La zone N est un espace à vocation naturelle ou les constructions sont restreintes, ceci afin d'assurer la protection de ces espaces et de limiter le mitage.

Si l'activité évoquée relève d'une activité agricole, il conviendrait de solliciter un changement de zonage pour un passage en zone A (agricole) dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Dans le cadre de la présente procédure il n'est pas envisagé de modifier les dispositions de cette zone.

Appréciation du commissaire-enquêteur

J'approuve la réponse de la maîtrise d'ouvrage car cela reviendrait à généraliser cette mesure sur l'ensemble du territoire de la commune classé en zone N. Je relève toutefois que cette demande pourra être réexaminée dans le cadre d'un changement de zonage lors de la révision générale du PLU.

O7. M. VAUDESCAL Jean-Louis observation déposée le 15 avril 2024

Demande le retrait de l'emplacement réservé ER14 du projet de modification du PLU pour la création d'une aire de retournement, notamment pour les véhicules de ramassage des déchets ménagers ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'emplacement réservé n°14 sera supprimé ; en effet dans la cadre de la révision générale, celui-ci n'est pas reconduit, la commune ayant fait un autre choix en matière d'aménagement de cette voie.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La commune ayant trouvé un autre emplacement pour la création de cette aire de retournement, cet emplacement réservé peut être retiré du projet de modification du PLU.

O8. M. Laurent METZ Observation déposée le 8 mai 2024

Chapitre UB6 Une "modification" non signalée par surlignage bleu est intervenue dans le corps du texte

Dans UB6.1 le règlement modifié est écrit ainsi "...des voies publiques ou privées" alors que le texte actuel est ".....des voies publiques et privées" Cette modification n'étant pas portée explicitement à la connaissance des administrés ne peut être faite. IL en est de même en 6.3 où les 2 derniers mots "et privées" ont disparu !? dans le projet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il s'agit effectivement d'une erreur de transcription dans la reprise de la rédaction du règlement. Il faut lire « seules les voies publiques » l'objectif de la modification du règlement est de supprimer la référence aux voies privées.

Le règlement sera corrigé afin que la règle soit pleinement compréhensible.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle qui peut être corrigée dans le cadre de cette procédure de modification afin d'être en cohérence avec l'orientation visant à limiter cette prescription aux voiries publiques.

O9. M. Laurent METZ Observation déposée le 16 mai 2024

Concerne UB 3.2 L'ajout de "à créer" introduit une restriction dans la portée de l'obligation présente jusqu'alors et a pour conséquence l'abandon de toute exigence de largeur de voirie pour l'édification de nouvelles constructions sur voies existantes. Est ce bien le but recherché ? Les conséquences pouvant en découler ont elles bien été appréhendées ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il ne peut être exigé de règles pour les voies existantes (un contrôle de légalité de l'Etat a rappelé cette disposition à la commune).

La gestion des voies et accès afin de mieux appréhender les particularités communales est un point du projet de révision générale du PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur

L'ajout de la qualification « à créer » est parfaitement justifié compte tenu de la jurisprudence sur cette question imposant de distinguer les voiries existantes et les nouvelles voiries.

VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

A Créteil le 18 juin 2024

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUEY

ANNEXE

**MEMOIRE EN REPOSE
AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RELEVES
DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA REVISION ALLEGEE ET A LA MODIFICATION N°1
DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN**

La procédure d'enquête publique conjointe mise en œuvre dans le cadre, d'une part, de la révision allégée et d'autre part, de la modification du PLU de VILLIERS-sur-MORIN a conduit à recueillir les observations suivantes dans le registre électronique et les deux registres papier d'enquête associés à ces deux objets.

Intervenants	Observations	Réponses de la maîtrise d'ouvrage
I. Registre papier relatif à la révision allégée		
O1) Famille LECOQ 7 chemin du Moulin Guillaume (document joint au registre d'enquête en annexe 1)	Demande le déclassement de leurs parcelles cadastrées sections AB n°88-89-90 qui sont classées en EBC (Espace Boisé Classé) alors qu'elles ne sont pas boisées.	<i>Cette demande ne s'inscrit pas dans les procédures en cours. Cette demande pourra être étudiée dans la procédure de révision générale en cours. Il conviendra cependant que les demandeurs réitèrent leur demande</i>
O2) Famille IVALDI/MALASSIS 13 Grande Rue (document joint au registre d'enquête en annexe 2)	Demande la modification du classement de leurs parcelles 513 et 122 qui sont actuellement classées en zone naturelle.	<i>Un déclassement de zone naturelle ne s'inscrit pas dans les procédures soumises à enquête. Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la procédure de révision générale.</i>
O3) Famille Joël LAHAILLE 23 rue Albert Grenier Hameau de Montaigu 2) Document joint au registre d'enquête en annexe 3 3) Document joint au registre d'enquête en annexe 4 4) Document joint au registre	1) S'oppose au déclassement de la zone boisée classée au droit de la parcelle AB14 (surface 4204 m2) et se demande pourquoi cette zone naturelle a été déboisée 2) Déploire l'abattement des arbres de la parcelle 133 du Chemin des Carreaux et demande qu'une enquête soit réalisée pour la mise aux normes du rejet des eaux usées. 3) Demande la réalisation de fouilles préventives archéologiques au niveau du 32, rue Albert Grenier sur toutes les parcelles avoisinantes à la cave templière située sur ce terrain. 4) Déploire un abattage massif	1) <i>Sans objet cette parcelle n'est pas concernée par la procédure de révision allégée</i> 2) <i>Sans objet, cette remarque n'est pas en lien avec les procédures soumises à enquête</i> 3) <i>sans objet. cette demande n'est pas en lien avec les procédures soumises à enquête. L'identification d'un potentiel archéologique pourrait être traitée dans le cadre de la révision générale (Art. L.151-19 CU)</i> 4) <i>Sans objet dans le cadre des présentes procédures</i>

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

<p>d'enquête en annexe 5</p>	<p>d'arbres, notamment chemin de la Fontaine (AB86, AB87 et AB72) et au niveau de la rue de Picardie Prolongée (Parcelles AB121 et AB 122)</p>	<p><i>Pour mémoire le classement Espaces Boisés Classés a pour effet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>d'interdire tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre l'état boisé et entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ;</i> • <i>de soumettre toutes les coupes et abattages à autorisation préalable (selon le g de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).</i> <p><i>Des exceptions sont prévues avec l'article R.421-23-2 de ce même code. Ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation préalable :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'enlèvement des arbres dangereux (arbres menaçant de s'écrouler) et des bois morts;</i> - <i>les coupes prévues dans un document de gestion durable d'une forêt privée tel un Plan Simple de Gestion, un Règlement Type de Gestion ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles;</i> - <i>les coupes effectuées dans le cadre de l'aménagement d'une forêt relevant du régime forestier.</i>
------------------------------	--	---

II. Registre papier relatif à la modification du PLU

<p>O4) Famille CALLEVAERT (document joint au registre d'enquête sur la modification en annexe 1) Cette observation relève de la procédure de révision allégée</p>	<p>Demande de déclassement de l'espace boisé classé au droit de la parcelle AB14.</p>	<p><i>Sans objet dans la cadre de la présente enquête. Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la révision générale du PLU.</i></p>
<p>O5) Mme CIRE 4 ruelle Isaac (document joint au registre d'enquête en annexe 2)</p>	<p>Demande de changement de zonage en UB des parcelles AK344, AK365 et</p>	<p><i>Sans objet dans le cadre des la présente enquête. Ces parcelles sont actuellement</i></p>

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

	AK369 qui sont viabilisées.	<i>classées en AU. Cette demande devra être réitérée dans le cadre de la révision générale du PLU</i>
O6) M. SAVRY Cyril Sente des Coudrets (document joint au registre d'enquête en annexe 3)	1) Demande l'élargissement du périmètre de l'article N2.1 de 100m à 300m afin de pouvoir créer des abris pour les chevaux et d'autres locaux nécessaires à son activité agricole. 2) Demande l'élargissement de l'article N2.4 concernant les annexes liées à une habitation existante à moins de 50m de l'habitation principale, dans la limite d'une surface de 60 m2 pour la future construction d'un garage/atelier 3) Demande que la sente des Coudrets et le chemin de derrière le Parc passent en chemin communal afin d'améliorer la circulation des passants et des véhicules d'entretien et de ramassage des déchets ménagers.	<i>La zone N est un espace à vocation naturelle ou les constructions sont restreinte, ceci afin d'assure la protection de ces espaces et de limiter le mitage. Si l'activité évoquée relève d'une activité agricole, il conviendrait de solliciter un changement de zonage pour un passage en zone A (agricole) dans le cadre de la révision générale du PLU en cours. Dans le cadre de la présente procédure il n'est pas envisagé de modifier les dispositions de cette zone. L'intégration d'uen voie ne relève pas des dispositions d'un document d'urbanisme</i>
III. Registre électronique		
O7) M. VAUDESCAL Jean-Louis Déposée le 15 avril 2024	Demande le retrait de l'emplacement réservé ER14 du projet de modification du PLU pour la création d'une aire de retournement, notamment pour les véhicules de ramassage des déchets ménagers ?	<i>L'emplacement réservé n°14 sera supprimé; en effet dans la cadre de la révision générale, celui-ci n'est pas reconduit, la commune ayant fait un autre choix en altière d'aménagement de cette voie.</i>
O8) M. Laurent METZ Déposée le 8 mai 2024	Chapitre UB6 Une "modification" non signalée par surlignage bleu est intervenue dans le corps du texte Dans UB6.1 le règlement modifié est écrit ainsi "...des voies publiques ou privées" alors que le texte actuel est ".....des voies publiques et privées" Cette modification n'étant pas portée explicitement à la connaissance des administrés ne peut être faite. IL en est de même en 6.3 où les 2 derniers mots "et privées" ont disparu	<i>Il s'agit effectivement d'uen erreur de transcription dans la reprise de la rédaction du règlement. Il faut lire « seules les vies publiques » l'objectif de la modification du règlement est de supprimer la référence aux voies privées. Le règlement sera corrigé afin que la règle soit pleinement compréhensible.</i>

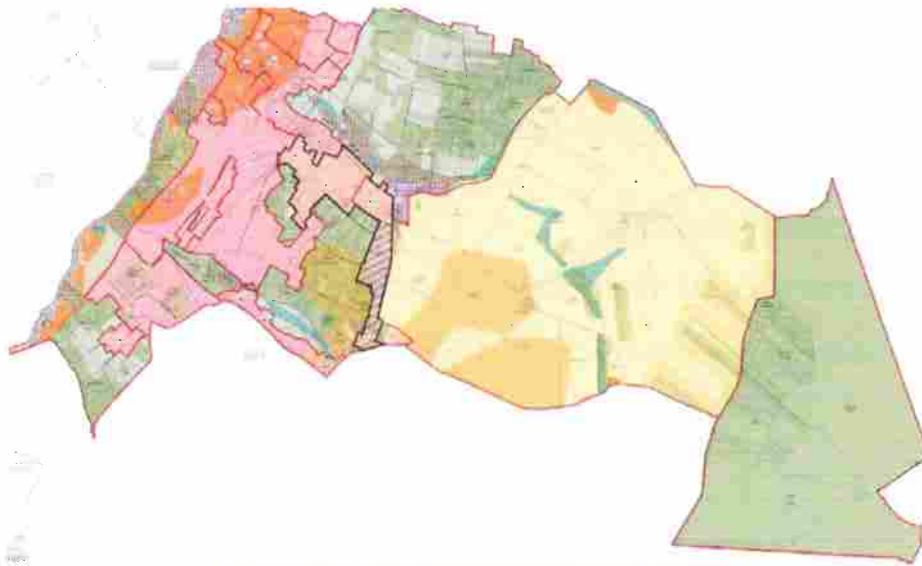
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
 ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
 PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

	!/? dans le projet	
O9) M. Laurent METZ Déposée le 16 mai 2024	Objet : Concerne UB 3.2 L'ajout de "à créer" introduit une restriction dans la portée de l'obligation présente jusqu'alors et a pour conséquence l'abandon de toute exigence de largeur de voirie pour l'édification de nouvelles constructions sur voies existantes. Est ce bien le but recherché ? Les conséquences pouvant en découler ont elles bien été appréhendées ?	<i>Il ne peut être exigé de règles pour les voies existantes (un contrôle de légalité de l'Etat a rappelé cette disposition à la commune) La gestion des voies et accès afin de mieux appréhender les particularités communales est un point du projet de révision générale du PLU</i>

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE
ET LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL n°345-2024 DU 26 MARS 2024

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS-PAYS-DE-BRIE
COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR
LES PROJETS DE REVISION ALLEGEE ET DE MODIFICATION N°1
DU PLU DE VILLIERS-SUR-MORIN
Conduite du 15 avril au 16 mai 2024**



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision du Tribunal Administratif
E22-086/77 du 11/10/2022

SOMMAIRE

- I. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION
- II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU
- III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Remis le 18 juin 2024

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

Claude POUHEY

I. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION

La commune de Villiers sur-Morin fait partie de la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie qui a la compétence en matière d'urbanisme. Elle comptait en 2021 2048 habitants sur une superficie de 628 ha.

Elle dispose d'un PLU qui a été approuvé par la délibération du conseil municipal du 16 mai 2017 et qui n'a pas évolué à ce jour.

Elle est régulièrement impactée par des inondations du Grand Morin ce qui justifie le projet de création de bassins d'orage afin d'améliorer la gestion de l'hydraulique sur le territoire. Le site présentant les meilleures conditions de réalisation est situé dans le secteur du Pré du Temple au bord du Grand Morin. Il fait partie d'un Espace Boisé Classé (EBC) qu'il convient donc de déclasser selon une procédure de révision allégée du PLU. De plus, la commune souhaite retirer 2 parcelles effectivement non boisées du classement EBC.

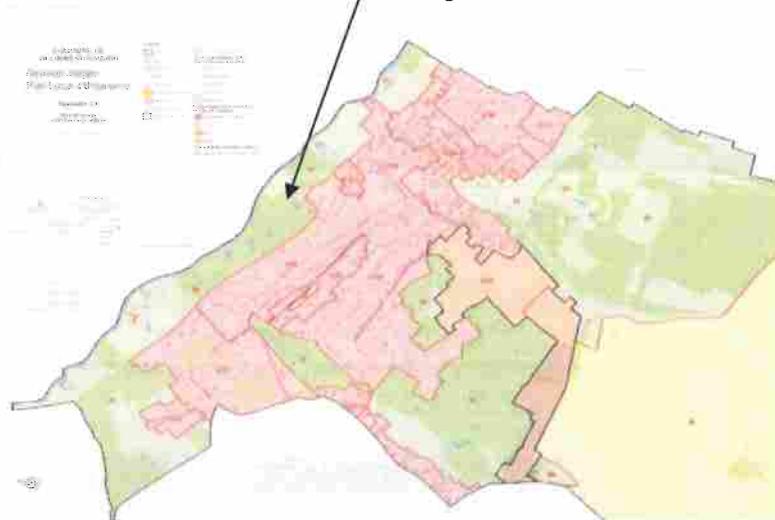
En parallèle, la commune a engagé une procédure de modification du PLU afin de :

- modifier des emplacements réservés ;
- faciliter les projets de construction en assouplissant les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Concernant la révision allégée du PLU

L'enjeu est de supprimer 5 840 m² d'espaces initialement classés en EBC selon la décomposition suivante :

- 3 240 m² pour la création d'un bassin de stockage-restitution :



Cette réalisation résulte du Schéma Directeur de l'Assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Crécy-la-Chapelle, Coutevroult, Villiers-sur-Morin, Voulangis et la Haute-Maison démontrant l'urgence de mettre en place deux bassins de stockage-restitution, le premier sur la commune de Villiers-sur-Morin et le second sur la commune de Crécy-la-Chapelle. C'est le site du « Pré du Temple » qui a été privilégié pour recevoir le bassin d'orage de 260 m³ compte tenu des contraintes environnementales, de l'éloignement des habitations et des possibilités d'accès :

- 2 600 m² pour la mise à jour des parcelles classées EBC par erreur :
 - o Un jardin de 1 500 m² situé au lieu-dit « Le Bas du Temple » classé en zone UC ;
 - o Un jardin de 1 100 m², rue du Touarte, classé en zone N.

Concernant la modification n°1 du PLU

a) La commune propose de supprimer des emplacements réservés (ER) créés lors de l'élaboration du PLU en vigueur et qui ne sont plus nécessaires actuellement. Il s'agit de :

- ER4 : Elargissement du Chemin du Temple ;
- ER6 : Elargissement du secteur du Bas du Temple ;
- ER7 : Elargissement du Chemin Moulin Guillaume ;
- ER8 : Aire de stationnement et voie d'accès : ce terrain ayant été acheté par la commune, son inscription en ER au PLU n'est plus nécessaire même si son projet d'aménagement est maintenu.

L'ER5 prévu pour l'élargissement du Sentier du Haut du Toit est prolongé le long de la rue de la Chèvre, sur une largeur similaire (4m).

Un nouvel ER14 est créé pour faciliter le demi-tour, à l'extrémité de la rue Albert Grenier, sur le hameau de Montaigu.

b) Diverses modifications sont effectuées dans le règlement compte tenu des incohérences et des difficultés d'application relevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en vue de faciliter les projets de construction.

Elles concernent principalement :

- les zones d'habitat : UA, UB, UC :
 - suppression des dispositions relatives aux extensions au sein des zones UB et UC ;
 - élargissement des nouveaux accès « véhicules » (de 3 à 3,5m) et des nouvelles voiries : de 4m en zone UA, 6m en zone UB, 8m en zone UC à 5m minimum dans les 3 zones ;
 - implantation des constructions par rapport aux voies aux emprises publiques et aux limites séparatives :
 - implantation des constructions sur la même unité foncière : distance de 6m au lieu de 4m entre deux habitations en zones UA et UB ;
 - aspect extérieur des constructions en zones UA, UB et UC ;
 - augmentation du pourcentage d'espace libre de 10 à 20% en zone UA, de 20 à 30% en zone UB et de 30 à 40% en zone UC
- la zone naturelle N :
 - limitation des extensions à 20% de l'emprise au sol et implantation des annexes à moins de 15m de l'habitation principale, dans la limite d'une surface de 20 m² ;
 - implantation par rapport aux limites séparatives.
- la zone à urbaniser Au :
 - implantation des constructions par rapport aux voies aux emprises publiques et aux limites séparatives ;
 - assouplissement des obligations en matière d'aires de stationnement.

II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE CONCERNANT LA REVISION ALLEGEE DU PLU

CONCLUSIONS

Les observations recueillies ne portent que sur des demandes de déclassement d'EBC ne figurant pas dans le dossier d'enquête.

J'approuve la position de la commune proposant de les réexaminer dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU si elles sont exprimées de nouveau à cette occasion, du fait que ces parcelles sont totalement déboisées.

AVIS MOTIVE

Sur la forme : je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la communauté d'agglomération, la commune, et des permanences d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le contenu du dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise les paragraphes III et IV du rapport d'enquête.

Sur le fond :

Considérant que :

- les déclassements EBC proposés par le projet de révision allégée sont parfaitement justifiés ;
- la création d'un bassin de stockage-restitution d'eau est une opération d'intérêt général car ce territoire est régulièrement impacté par des inondations du Grand Morin ;
- les deux jardins ont été classés EBC par erreur car ils sont déboisés ;
- les autres demandes de déclassement ne figurant pas dans le dossier d'enquête seront réexaminées dans le cadre de la procédure de révision générale si les propriétaires de ces parcelles expriment de nouveau leur demande à cette occasion.

En conséquence, je recommande de :

Veiller à assurer une communication efficiente auprès des habitants de Villiers-sur-Morin lors de la phase de concertation et de consultation qui sera engagée sur le projet de révision générale du PLU.

Et je délivre un AVIS FAVORABLE

à la révision allégée du PLU de VILLIERS-sur-MORIN

**A Créteil le 18 juin 2024
Le Commissaire Enquêteur**



Claude POUEY

III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU

CONCLUSIONS

Les observations recueillies lors de l'enquête portent essentiellement sur des demandes de changement de zonage ou de modification de prescriptions réglementaires qui ne figurent pas dans le dossier d'enquête.

Concernant :

- les demandes de changement de zonage : la communauté d'agglomération s'engage avec la commune de les réexaminer dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU si elles sont exprimées de nouveau ;
- les demandes de modification de certaines prescriptions réglementaires en zone N : certaines pourront être réexaminées après analyse de leur incidence sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- l'emplacement réservé n°14 : cette réservation n'est plus nécessaire vu que la commune a trouvé une solution de remplacement à proximité pour le retournement des véhicules de ramassage des déchets ménagers.
- les modifications et précisions sur les articles UB6 et UB3 : ces clarifications sont cohérentes avec les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) : l'article UB6.1 doit être effectivement modifié afin d'être en cohérence avec l'orientation visant à limiter cette prescription aux voiries publiques.

AVIS MOTIVE

Sur la forme : je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la communauté d'agglomération, la commune et des permanences d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le contenu du dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise les paragraphes III et IV du rapport d'enquête.

Sur le fond :

Considérant que :

- la modification des prescriptions d'accès est parfaitement justifiée du fait qu'elles ne peuvent être appliquées que pour les nouvelles voiries ;
- le retrait du projet de l'emplacement réservé n°14 est parfaitement justifié du fait qu'une autre solution sera mise en œuvre ;
- les autres modifications apportées aux emplacements réservés sont de nature à faciliter et à clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Je délivre un AVIS FAVORABLE

à la modification n°1 du PLU de la commune de VILLIERS-sur-MORIN

**A Créteil le 18 juin 2024
Le Commissaire Enquêteur**



Claude POUHEY

