

COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur titulaire : M. Jackie TONUS
Commissaire enquêteur suppléant : Mme Dominique MÉKAÏL

Enquête publique n° E16000150/77
du 28 janvier 2017 au 1^{er} mars 2017

SOMMAIRE

	Page
1. Le projet soumis à l'enquête	
1.1. Préambule	3
1.1.1. Présentation de la commune.....	3
1.1.2. Document d'urbanisme en vigueur	4
1.2. Objet de l'enquête	4
1.3. Cadre juridique	4
1.4. Nature et principales caractéristiques du projet soumis à l'enquête	5
1.4.1. Le PADD	5
1.4.2. Le règlement	6
1.4.3. Les incidences du projet de PLU	7
1.4.4. Le bilan de la concertation	10
1.5. Composition du dossier d'enquête	10
2. Organisation et déroulement de l'enquête	12
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	12
2.2. Arrêt des modalités de l'enquête et communication du projet	12
2.3. Information effective du public	12
2.3.1. Mesures de publicité.....	12
2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur	13
2.3.3. Consultation du dossier en dehors des permanences	13
2.4. Contacts pris pour les besoins de l'enquête	13
3. Avis recueillis avant l'enquête sur le projet arrêté	14
3.1. Avis des personnes publiques associées	14
3.2. Avis des personnes publiques consultées	18
3.3. Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF	18
4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête	18
5. Conclusions du rapport	26
Annexes	27

RAPPORT

1. Le projet soumis à l'enquête

1.1. Préambule

1.1.1. Présentation de la commune

Historiquement incluse dans la Brie française, en limite de la Brie champenoise, la commune de Vaudois-en-Brie fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la nouvelle communauté de communes du Val Briard, qui regroupe 25 communes allant de Vaudois-en-Brie à l'Est à Ferrières-en-Brie à l'Ouest, avec une population d'environ 35 000 habitants.

Situé sur un plateau au relief discrètement ondulé, le territoire communal est à forte dominante agricole, les boisements ne couvrant que 8% du territoire et le village 3%, tout le reste étant dévolu aux terres de culture et quelques prés.

A part les quelques bosquets en plaine, la commune est bordée au Nord par un boisement qui est considéré comme appartenant à un massif de plus de 100 hectares.

Le territoire communal est parcouru par la Visandre, elle-même affluent de l'Yerres. Les variations saisonnières de l'Yerres et de ses affluents sont très marquées, jusqu'à un assèchement complet du bassin versant en amont de Combs-la-Ville, en moyenne une fois tous les 10 ans. Mais il faut également noter une crue exceptionnelle à Vaudois-en-Brie au printemps 2016.

Il est traversé par 2 axes routiers importants, la RN 4 et la RD 231, et par un axe de moindre importance, la RD 209.

La population légale 2014 de la commune, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, est de 891 habitants (836 habitants en 2009).

L'urbanisation est regroupée sur le village et sur un petit hameau au nord, Les Taillis (une vingtaine d'habitants). Par contre de nombreuses fermes se répartissent sur tout le territoire communal.

Le village de Vaudois-en-Brie est dans sa forme actuelle, très ancien. Sa forme d'origine, un hexagone orienté Nord-Sud reste très lisible et très peu de constructions anciennes, voire même récentes, s'en sont écartées. La plupart des édifices ont été réalisés soit à l'intérieur de ce périmètre, soit en appui sur la limite extérieure.

L'exploitation pétrolière est un pan de l'activité économique, même si elle ne génère quasiment pas d'emplois locaux.

Il existe un tissu de petites entreprises sur la commune qui présentent la particularité d'être disséminées sur le territoire et de concerner des branches économiques variées (loisirs, ressources minières, hôtellerie, BTP, para-agricole, artisanat...). Deux d'entre elles sont légèrement à l'écart du village de l'autre côté de la RD 231, au sein des espaces agricoles.

La commune a aussi deux stations-service : la première attenante au village sur la RD 231, la seconde au sud de la RN4, un peu à l'écart du village, accompagnée d'un hangar, anciennement un garage, qui est maintenant désaffecté.

Ce petit tissu économique dispersé peut être estimé à une centaine d'emplois selon l'INSEE, dont environ un quart dépendant de l'agriculture. Les emplois secondaires et tertiaires peuvent donc être chiffrés à environ 70 à 80.

Mais depuis la fermeture du "Proxy", la commune n'a plus de commerce de proximité en centre du village et n'est plus en mesure de satisfaire les besoins de premières nécessités.

Par ailleurs, la commune, très demandée en hébergement touristique, offre un panel de gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, le plus souvent en accompagnement des activités agricoles qui sont tournées essentiellement sur les fréquentations des pôles touristiques régionaux.

De plus, la commune a, à l'écart du village le long de la RD 209, un parcours de karting. Cette activité est fréquentée et accueille des manifestations.

1.1.2. Document d'urbanisme en vigueur

La commune dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé le 8 novembre 1994, modifié le 22 juillet 1999 et mis à jour le 30 juillet 2002.

Le conseil municipal a arrêté un premier projet de plan local d'urbanisme (PLU) le 27 janvier 2014, qui a reçu un avis défavorable de l'Etat. Aussi, un deuxième projet a été arrêté le 28 avril 2016.

1.2. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le deuxième projet de PLU arrêté le 28 avril 2016.

1.3. Cadre juridique

L'élaboration du PLU est régie par le code de l'urbanisme : articles L.151-1 et suivants et notamment l'article L.153-19, d'une part, et articles R.151-1 et suivants et notamment l'article R.153-8, d'autre part (dans sa codification entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016).

Toutefois les dispositions réglementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont la procédure d'élaboration a été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016.

En application de l'article L.153-19 susvisé, la présente enquête est régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants, du code de l'environnement.

Par ailleurs, le territoire communal n'étant pas concerné par un site Natura 2000, l'élaboration du PLU est en principe soumise à évaluation environnementale, au cas par cas après examen par l'autorité environnementale. Mais le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu avant le 1^{er} février 2013, le présent projet de PLU n'est pas soumis à cette disposition.

1.4. Nature et principales caractéristiques du projet soumis à l'enquête

1.4.1. Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) opte pour les orientations suivantes en matière d'aménagement :

- Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune ;
- Organiser le bourg pour environ 1000 habitants ;
- Conforter le village et limiter l'éparpillement de l'habitat ;
- Maintenir le cadre champêtre du village.

Plus spécifiquement concernant les espaces naturels et l'environnement, le PADD affiche les orientations suivantes :

- Protéger les terres agricoles ;
- Encourager la diversification et la création d'exploitations agricoles ;
- Maintenir l'outil de production agricole ;
- Préserver les bâtiments d'architecture traditionnelle ;
- Préserver les ressources sylvicoles ;
- Exploiter les ressources minières ;
- Protéger les potentiels écologiques des boisements ;
- Protéger les potentiels écologiques de la chaîne de bosquets ;
- Protéger les potentiels écologiques des milieux humides ;
- Préserver une coulée verte au centre du village.

Concernant l'urbanisme, l'objectif du PLU est de maintenir la croissance urbaine au rythme actuel et donc arriver à environ 1000 habitants en 2023, terme supposé du PLU.

Sur la base de 2,9 habitants en moyenne par logement (situation actuelle), une cinquantaine de logements sont à réaliser au terme du PLU, soit entre 5 et 6 logements par an.

Les extensions sont localisées sur des parties en continuité directe avec le bâti existant.

Les orientations du PADD en terme de développement urbain sont donc les suivantes :

- Recentrer l'accueil de logements et de services sur le village ;
- Limiter le développement de l'habitat en dehors de la ceinture traditionnelle ;

- Diversifier le logement tout en préservant une dominante de logements individuels ;
- Développer l'habitat principalement en constructions neuves ;
- Stopper la création de logements à proximité des nuisances ;
- Soutenir les activités économiques du bourg.

Et pour les équipements :

- Conserver le petit commerce de proximité ;
- Conserver le service à la circulation de transit ;
- Veiller au maintien de capacités suffisantes pour les équipements ;
- Maintenir le karting ;
- Offrir de l'hébergement diversifié ;
- Œuvrer pour le maintien des transports collectifs ;
- Répartir les stationnements entre espaces privés et publics ;
- Favoriser une bonne desserte des télécommunications.

1.4.2. Le règlement

Le zonage du PLU comprend 4 types de zones :

- Les zones U, urbanisées (UA, UB, UG, UX) : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le PADD) et desservis par les équipements ;
- La zone 2AU, à urbaniser : cette zone d'urbanisation fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), elle est destinée à être urbanisée à plus ou moins brève échéance ;
- La zone A, agricole : elle ne couvre que des espaces agricoles ou destinés à l'être ;
- Les zones N, naturelles : elles couvrent tous les boisements de plus de 4 ha ;
- Les zones NZH : elles ont pour vocation d'acter des zones humides avérées.

Des secteurs ont par ailleurs été délimités en application des alinéas a) à i) de l'article R.123-11 (codification antérieure au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme :

- Les espaces boisés classés ;
- Le secteur de coulée verte ;
- Les secteurs de continuité écologique ;
- Les secteurs de nuisances sonores ;
- Le secteur de protection de la ressource en eau ;
- Le secteur de risque technologique ;
- Le secteur de richesse du sous-sol.

Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune. Ces emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune, ont pour objet :

- d'assurer une bonne gestion des eaux usées en permettant d'étendre la station d'épuration qui va devoir évoluer en corrélation avec l'augmentation de population, et en préservant les espaces qui permettront de déplacer une canalisation de collecte des eaux usées qui passe

- actuellement en travers sur un terrain ;
- d'œuvrer pour la mise en place de modalités de transport réduisant l'usage de la voiture et donc la création de liaisons douces ainsi que la réalisation d'un parking de covoiturage et de stationnement pour les usagers des transports collectifs ;
- de faciliter la circulation des engins agricoles et leur permettre un accès sur la RD231 en sécurité ;
- de désenclaver la zone 2AU à urbaniser en corrélation avec l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- des élargissements de chemins et de voies ;
- de créer une liaison douce sur les berges de la Visandre ;
- un élargissement de voirie pour la réalisation de parking.

1.4.3. Les incidences du projet de PLU

En ce qui concerne la commune, le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 prévoit à l'horizon 2030 un développement modéré des bourgs, villages et hameaux, qui spatialement ne doit pas excéder 5% de l'espace urbanisé, et le respect de l'objectif général qui est d'organiser :

- une augmentation de la densité humaine d'au moins 10 %;
- une augmentation de la densité moyenne du parc de logements d'au moins 10 %.

Le village apparaît comme un site urbain à optimiser. Le hameau Les Taillis ne figure pas comme tel.

Le PLU doit donc s'organiser pour (page 69 du rapport de présentation) :

- accueillir une densité humaine de 9,2 personnes/ha augmentée de 10%. Il convient donc d'accueillir 0,9 personne/ha sur 104,4 hectares donc au moins 93 personnes (habitants et emplois) ;
- accueillir une densité en logement de 4,1 logt/ha augmentée de 10%. Il convient donc d'accueillir 0,4 logt/ha sur 81,06 hectares donc au moins 32 à 33 logements.

Toutefois, dans son avis, la direction départementale des territoires constate que les calculs ne correspondent pas exactement à la méthode indiquée par le SDRIF, mais que les chiffres annoncés dans le rapport pour répondre aux augmentations de densité à atteindre sont similaires à ceux qui seraient calculés avec les surfaces indicatives du référentiel de la région, à savoir 96 personnes supplémentaires (habitants et emplois) et 33 logements à réaliser.

Le scénario de croissance retenu est d'atteindre 1000 habitants à l'horizon 2023, soit environ 140 habitants à accueillir dans une cinquantaine de logements, 30 logements en remplissage du tissu urbain et 20 logements en extension urbaine (renouvellement urbain ou opération d'ensemble). La poursuite d'une croissance à un rythme équivalent à celui connu ces dernières années, soit 2,2% par an, conduirait à l'horizon 2020 à une population de 1060 habitants. Le scénario retenu conduit donc à un léger ralentissement de la croissance pour rester dans un développement modéré.

Le calcul des potentiels dans les zones U ayant mis en évidence les importantes capacités, la majeure partie des zones NA du POS actuel ont été supprimées, soit 7,2 ha reclassés en zone A.

Le PADD affiche donc une ferme volonté de ne pas s'étendre sur les espaces naturels ou agricoles et de rester dans ou en appui de la ceinture traditionnelle.

Une seule zone NA est maintenue en zone à urbaniser, à l'intérieur de l'enceinte villageoise. Il s'agit de la zone 2AU de 8000 m² qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Bien qu'elle dispose à la périphérie de l'ensemble de la desserte, son urbanisation est différée car la station d'épuration arrive à saturation et le dispositif de collecte et traitement des eaux usées existant n'est pas en mesure de desservir correctement la zone. De plus les dessertes qui existent sont insuffisantes. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU ne peut donc se faire que concomitamment à la réalisation d'une voie de désenclavement par le Sud et à l'extension de la station d'épuration.

Toujours pour satisfaire aux orientations du SDRIF, il est indiqué dans le PADD et dans le rapport de présentation (page 69) que les extensions urbaines ne peuvent excéder 5 ha. Mais la direction départementale des territoires retient le chiffre de 3,45 ha au vu de la surface urbanisée indicative du référentiel du SDRIF. Le maire de Vaudoy-en-Brie répond, calcul à l'appui, que la consommation d'espace agricole ou naturel sera tout au plus de 2,3 ha, en comptant l'extension de la station d'épuration et l'urbanisation de la zone 2AU, donc très inférieure aux 5 ha figurant dans le PADD.

Alors même si la démonstration formelle reste à faire en suivant la méthodologie définie dans les "Orientations réglementaires" du SDRIF, le projet de PLU paraît bien compatible avec les orientations de développement par densification de ce dernier.

Des zones UG sont créées pour prendre en compte les corps de ferme qui sont dans le village, qui doivent pouvoir perdurer et évoluer. Conformément au PADD ces bâtiments doivent pouvoir connaître une reconversion lorsqu'ils deviennent inadaptés pour l'agriculture. Le règlement additionne donc les droits à construire liés à l'usage agricole et ceux liés aux zones UA.

A été maintenue en zone A l'espace boisé en perspective du château, qui fait l'objet d'un projet de création d'activité agricole de maraîchage et ne peut donc être compté dans les potentiels d'urbanisation.

Une petite zone UX située au nord du village, en bordure de la RD 231, regroupe des terrains voués à l'activité économique dont une station-service et une menuiserie. Mais il existe également un tissu de petites entreprises sur la commune qui présente la particularité d'être disséminées sur le territoire et de concerner des branches économiques variées (loisirs, hôtellerie, BTP, para-agricole, artisanat...). Sans oublier l'exploitation pétrolière, qui même si elle ne génère quasiment pas d'emplois locaux, participe grandement à une économie nationale.

La très grande majorité des constructions alimentées en eau potable sont connectées au réseau collectif d'eaux usées (80%). Ce sont 5,5 km de réseau qui collectent les eaux, 83% en réseau eaux usées et 17% en réseau unitaire.

La capacité de la station d'épuration est de 600 équivalents-habitants. La qualité de l'eau en sortie répond aux exigences fixées pour les concentrations maximales admissibles sur ce dispositif pour tous les paramètres analysés. Mais la station étant aujourd'hui au maximum de sa capacité de traitement, un apport supplémentaire notable risque de porter préjudice à la qualité des eaux rejetées.

Selon la synthèse du diagnostic de la qualité des eaux pour l'amont de l'Yerres, la Visandre et l'Yvron, figurant dans le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE de l'Yerres, les rejets des stations d'épuration sont souvent non négligeables par rapport aux débits d'étiage des cours d'eau et peuvent entraîner une pollution organique en cas de dysfonctionnement, bien que celles-ci soient de petite taille.

Par ailleurs, rappelons la préconisation 2.6.18 de ce plan : "Conditionner toute possibilité d'urbanisation à la capacité d'accueil de la station d'épuration. Les PLU ou tout autre document d'urbanisme veilleront à indiquer dans leurs documents la capacité d'accueil de la station d'épuration existante (en équivalent habitant) afin de ne pas entraîner de dysfonctionnements de la station d'épuration notamment lors d'événements pluviaux."

En résumé, l'augmentation de la capacité de la station d'épuration conditionne fortement l'augmentation de la population.

Les zones humides avérées issues de la cartographie établie par les services de l'Etat (DRIEE Ile-de-France) et par le syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE), afin de les préserver voire d'en faciliter leur restauration, sont identifiées et sont protégées par des zones réglementaires NZH (3,8 ha) dans le projet de PLU.

Par ailleurs la cartographie issue de l'étude de la DRIEE Ile-de-France identifie également des enveloppes d'alerte "zones humides" selon 5 classes. Une très grande partie du territoire communal est couverte par des enveloppes d'alerte de classe 3¹ (cf. page 51 du rapport de présentation).

Aussi la commune a-t-elle conduit une étude pour vérifier le caractère humide des espaces compris dans le tissu urbain ou sur ses franges et qui étaient constructibles au POS. Selon l'étude conduite par la société Biotope en mars 2015, il s'avère que ces espaces ne présentent pas de caractère humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié en octobre 2009).

Ce constat permet notamment de s'affranchir de l'étude préalable à tout projet susceptible d'entraîner la destruction de plus de 1 000 m² de zone humide, qui est prescrite par le règlement du SAGE de l'Yerres dans les enveloppes d'alerte de classe 3, afin de statuer sur le caractère humide ou non de l'emprise concernée par le projet.

La trame verte et bleue (TVB) est protégée par des espaces boisés classés, les secteurs de coulée verte et les secteurs de continuité écologique, qui font l'objet de prescriptions particulières.

A noter que les secteurs de continuité écologique définis en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme² protègent en fait plusieurs enjeux (page 86 du rapport de présentation) :

- Les boisements qui entrent dans la trame verte. Il s'agit des massifs et des bosquets qui forment une continuité écologique et qui sont donc favorables à la conservation ou à la mise en place d'un corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la microfaune (insectes, reptiles...) et des végétaux ;
- Les lisières des boisements qui sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la

1. Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser

2. Article R.151-43, 4° depuis le 1^{er} janvier 2016

végétation et de la microfaune qui s'y développent ... Compte tenu des dispositions du S.D.R.I.F., les lisières de ces massifs boisés couvrent une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur ;

- Les espaces interstitiels qui forment des milieux ouverts favorables à la biodiversité ;
- Les cours d'eau et leurs abords qui entrent dans la trame bleue et qui sont au sein des espaces naturels ;
- Les milieux humides. Ils constituent avec les milieux en eau, la trame bleue.

A propos du risque d'inondation, le rapport de présentation indique : "Bien que des débordements puissent aussi ponctuellement concerner le village, il n'existe pas de document répertoriant ou synthétisant les risques qui sont de surcroît très variables d'une fois sur l'autre". Mais depuis la rédaction du rapport, une crue exceptionnelle est survenue en mai-juin 2016, et n'a donc pas pu être prise en compte dans le projet de PLU.

Une des orientations du PADD consiste à stopper la création de logements à proximité des nuisances : "Il convient donc de s'abstenir de créer de logements nouveaux à moins de 100 mètres minimum de la RN4 et de privilégier l'implantation d'entreprises et non pas de logements en appui de la RD 231".

Mais si le règlement graphique reprend effectivement un secteur de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la RN 4, qui de fait concerne les zones UB et A, le texte du règlement dans ce secteur ne fait que rappeler l'existence d'obligations concernant l'isolement acoustique des constructions dans les secteurs affectés par le bruit routier, au lieu de les interdire. Et de plus, le secteur affecté par le bruit de la RN 4 est de 250 m et non 100 m.

1.4.4. Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation figure dans la délibération du conseil municipal du 28 avril 2016.

Les principaux sujets de débat ont porté sur :

- l'équilibre à trouver entre la nécessité de conserver le caractère villageois de la commune et les souhaits de tout un chacun de pouvoir construire ;
- la nécessité ou pas de créer une ou plusieurs zones destinées à accueillir de nouvelles entreprises ;
- l'opportunité d'étendre les activités économiques existantes au sein des espaces agricoles ;
- la nécessité ou non de limiter le développement urbain soumis aux nuisances de la RN 4 ;
- l'étendue d'une zone d'urbanisation dans une poche existante dans le centre du village.

1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces suivantes.

0. Sommaire du dossier d'enquête

1. Projet de PLU (2^e arrêt)

- Rapport de présentation

- Projet d'aménagement et de développement durables
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement - document écrit
- Règlement - documents graphiques
 - Territoire - échelle 1/7500^e
 - Village - échelle 1/2000^e
- Annexes
 - Plans annexés à titre informatif
 - Titres miniers (hydrocarbures)
 - Annexes 2 et 3 de l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Plan de localisation de la zone 2 AU
 - Servitudes d'utilité publique
 - Liste des servitudes
 - Plan des servitudes
 - Annexes sanitaires
 - Schéma des réseaux d'eau
 - Schéma des réseaux d'assainissement
 - Note sur le traitement des déchets ménagers
 - Prescription d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999)

2. Note de présentation non technique

3. Procédure et évolution du projet après enquête (comprend la synthèse des avis recueillis avant l'enquête sur le projet arrêté ainsi que les modifications qui pourraient être apportées au projet à la suite de ces avis)

4. Bilan de la concertation

5. Avis des services

- Avis de la commune de Plessis-Feu-Aussoux du 24 mai 2015 ;
- Avis de Seine-et-Marne Environnement du 13 juin 2016 ;
- Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité - INAO d'Epervain du 17 juin 2016 ;
- Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 23 juin 2016 ;
- Avis de la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne du 13 juillet 2016 ;
- Avis du conseil départemental de Seine-et-Marne du 18 juillet 2016 ;
- Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne du 19 juillet 2016 ;
- Avis du Sous-Préfet de Provins du 22 juillet 2016.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 21 décembre 2016 n° E16000150 /77, Mme la vice-présidente déléguée du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Mme Dominique MÉKAÏL en qualité de commissaire enquêteur suppléant (cf. annexe 1).

2.2. Arrêt des modalités de l'enquête et communication du projet

Le 6 janvier 2017, j'ai rencontré en mairie de Vaudoy-en-Brie, Mme Béatrice L'ECUYER, maire, accompagnée de conseillers municipaux, afin d'arrêter les modalités de l'enquête. Ce même jour, il m'a été remis une copie du projet de PLU.

Par la suite, j'ai été associé à la rédaction de l'arrêté de prescription de l'enquête et de l'avis d'enquête, par échange de courriels.

L'arrêté du maire de Vaudoy-en-Brie n° 077 486 17 07 du 10 janvier 2017 prescrit la mise à l'enquête du projet de PLU(cf. annexe 2). Il a été mis en ligne sur le site internet de la mairie le 19 janvier (cf. annexe 3).

Cet arrêté fixe la durée de l'enquête à 33 jours consécutifs, du 28 janvier 2017 au 1^{er} mars 2017 inclus, et prévoit 3 permanences du commissaire enquêteur en mairie de Vaudoy-en-Brie, à savoir :

- samedi 28 janvier 2017 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 17 février 2017 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- mercredi 1^{er} mars 2017 de 9 h 00 à 12 h 00.

Il prévoit que le dossier d'enquête ainsi qu'un registre soient déposés en mairie et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- le lundi de 9h30 à 12h00 ;
- le mercredi de 8h30 à 12h00 ;
- le vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 ;
- le samedi de 9h30 à 11h30.

Le dossier d'enquête doit également être disponible sur le site internet de la mairie, et consultable à partir d'un ordinateur mis à disposition du public en mairie.

De plus les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées par courrier postal ou par courrier électronique.

2.3. Information effective du public

2.3.1. Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique a été publié :

- le 12 janvier 2017 dans le journal "Le Parisien" ;
- le 13 janvier 2017 dans le journal "Le Pays Briard";

- le 2 février 2017 dans le journal "Le Parisien" ;
- le 3 février 2017 dans le journal "Le Pays Briard".

Les attestations de parution figurent en annexe 4, et la parution du 13 janvier 2017 dans le journal "Le Pays Briard" figure en annexe 5 à titre d'exemple.

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichage habituels de la commune à partir du 13 janvier 2017 (cf. annexe 6).

J'ai pu constater personnellement le 13 janvier, ainsi qu'à chaque permanence, cet affichage sur une des portes de la mairie et sur la façade de l'ancien magasin "Proxy", et le 28 janvier rue des Mésandées.

L'avis d'enquête a également été mis en ligne sur le site internet de la mairie le 23 janvier (cf. annexe 7).

2.3.2. Permanences du commissaire enquêteur

Mes permanences ont été tenues en mairie, sans incident :

- le samedi 28 janvier 2017 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le vendredi 17 février 2017 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- le mercredi 1^{er} mars 2017 de 9 h 00 à 12 h 00.

Lors de mes permanences, j'ai reçu des représentants de la société Thevenin et Ducrot Distribution / Avia, le représentant de la société Vermilion, ainsi que plusieurs autres personnes, qui au total ont déposé 7 observations sur le registre d'enquête. J'ai également reçu 2 personnes, qui n'ont pas déposé d'observation après renseignement pris.

2.3.3. Consultation du dossier en dehors des permanences

Un registre et un dossier ont été déposés en mairie et étaient consultables aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir :

- le lundi de 9h30 à 12h00 ;
- le mercredi de 8h30 à 12h00 ;
- le vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 ;
- le samedi de 9h30 à 11h30.

Le dossier d'enquête était disponible sur le site internet de la mairie à partir du 20 janvier (cf. annexe 8). Un ordinateur pouvait être mis à disposition du public en mairie pour la consultation du dossier sur internet.

2.4. Contacts pris pour les besoins de l'enquête

J'ai contacté la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne sur la question de la prise en compte des activités existantes en zone agricole, et la société Vermilion pour obtenir des précisions concernant son observation déposée pendant l'enquête.

3. Avis recueillis avant l'enquête sur le projet arrêté

Les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées ont été saisies du projet d'élaboration du PLU le 29 avril 2016.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été consultée le 3 mai 2016.

Les avis recueillis sont joints au dossier d'enquête. Une synthèse de ces avis ainsi que les mesures envisagées par la commune en réponse à ces avis figurent dans le document "Procédure et évolution du projet après l'enquête" (cf. annexe 10). Compte tenu de ces réponses, certains points particuliers appellent de ma part les appréciations ci-dessous.

3.1. Avis des personnes publiques associées

- La chambre d'agriculture de Seine-et-Marne émet un avis favorable sans réserve.
- L'avis du Conseil départemental de Seine-et-Marne

Le président du Conseil départemental émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations jointes à son courrier. Parmi celles-ci je retiens l'observation concernant le secteur de continuité écologique.

- Pour plus de cohérence avec le PADD et concrétiser la TVB locale, il serait intéressant d'augmenter le secteur de continuité écologique (ou d'y instaurer une zone Nj pour conserver les parties jardins intramuros) dans le document graphique "Le village" notamment sur les parcelles riveraines du ru du Réveillon (235, 231, 230, 151, 157, 164, 136, 138, 139) au même titre que les parcelles 58 et 1204.

Inversement le secteur de continuité écologique qui intègre la RD 231 et la rue de Touquin doit être réduit en limite de cette dernière.

Reconnaître les jardins privés comme composantes de la TVB locale en y appliquant un zonage spécifique de type Uj en centre urbain ou Nj en limite avec le milieu agricole permet de donner un sens aux secteurs de continuité écologique qui s'arrêtent en limites du bâti.

Réponse du maire de Vaudoy-en-Brie

Le corridor écologique traverse manifestement la RD 231 et il serait donc difficilement justifiable de supprimer ou réduire notablement le corridor au droit de cette voie.

La commune n'a pas souhaité rendre inconstructible les jardins. D'ailleurs il n'y a aucun objectif de limitation de constructibilité sur les jardins au PADD dès lors que l'urbanisation se fait par création de voie nouvelle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La continuité écologique le long du ru du Réveillon au sein de l'enveloppe urbaine pourrait être effectivement assurée par des secteurs à protéger (jardins notamment) en application des articles L.151-23 et R.151-43,5° du code de l'urbanisme³, mais en zone urbaine, il ne peut s'agir que

d'espaces non bâtis. De plus, en application de l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme une déclaration préalable doit être déposée avant tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer le secteur protégé.

Toutefois, la densité du bâti aux abords du ru de Réveillon étant relativement faible, la délimitation de secteurs de continuité écologique au sein de la zone urbaine serait trop contraignante au regard de son intérêt dans la conservation de la trame verte et bleue locale.

Par ailleurs, la délimitation de certains secteurs de continuité écologique ne trouve pas de justification dans les éléments du dossier. Il en est notamment ainsi de l'extension des secteurs de continuité écologique qui traversent la RD 231, à l'est et à l'ouest de l'agglomération, comme le souligne le président du Conseil départemental. La délimitation de ces secteurs de continuité écologique doit être justifiée par des éléments tangibles ou revue.

➤ L'avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne

- La CCI demande que le PLU reconnaisse et pérennise l'ensemble des activités présentes sur le territoire communal et prenne en compte leurs besoins d'extension. L'absence de reconduction des zones Ax, Al et Ap (prévues au PLU arrêté le 27 janvier 2014) dédiées aux activités économiques (notamment la station-service), au karting et aux installations pétrolières et leur intégration à la zone A n'offre pas les garanties suffisantes à leur pérennisation.

Réponse du maire de Vaudoy-en-Brie

Depuis le précédent arrêt du projet la législation a changé. Les activités économiques au sein des zones agricoles ou naturelles peuvent perdurer sans extension. Il n'est par ailleurs désormais plus possible de définir en zone A des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) que de manière exceptionnelle.

En tout état de cause il n'est donc pas possible de reconduire la multitude de secteurs du précédent arrêt de PLU.

Il convient donc d'examiner chaque situation :

- Le karting n'a pas de vocation à s'étendre et peut donc rester en zone A ;
- Les plates-formes pétrolières n'ont pas fait connaître de besoin. On remarquera que l'Etat n'a d'ailleurs pas fait de demande sur ce point, or c'est l'Etat qui gère les autorisations d'exploitations pétrolières. Enfin si de tels besoins émergeaient postérieurement à l'approbation du PLU, il sera possible du fait de l'intérêt général incontestable, de mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU ;
- Il existe un projet de réhabilitation de la station-service de distribution de carburant. Cette prise en compte nécessite une consultation de la CDPENAF qui sera sollicitée avant l'approbation ;
- Les autres activités économiques ne sont pas appelées à se développer dans le cadre du présent PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette demande de la chambre de commerce et d'industrie est traitée à la suite des observations n°1 et n°2 recueillies pendant l'enquête publique, émanant respectivement de la société Thevenin et Ducrot Distribution / Avia, et de la société Vermilion (cf. chapitre 4 - Analyse des observations).

➤ L'avis de L'Etat

Le Sous-Préfet de Provins émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de prendre en compte les diverses observations formulées. Il ne m'appartient pas de revenir sur chacune de ces observations qui sont majoritairement d'ordre réglementaire. Je retiens cependant les observations suivantes.

- Pour une meilleure lisibilité, il serait souhaitable de compléter le PLU afin de matérialiser clairement la bande de protection des lisières de 50 m sur le document graphique et d'intégrer les restrictions induites par cette protection dans le règlement.

Réponse du maire de Vaudoy-en-Brie

L'article L.151-23 et plus spécifiquement l'article R.123-11 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016, ici applicable, définit de manière explicite et limitative les sectorisations qui peuvent être transcrites au PLU.

Les bandes de lisières sont protégées au SDRIF du fait de leur potentialité écologique.

Seul le i) de l'article R.123-11 est adapté et rédigé en ces termes : "Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue". La bande des lisières doit donc intégrer ce secteur.

Le règlement de la zone N sera complété pour interdire toute nouvelle construction à moins de 50 m d'un boisement.

Il est rappelé que le SDRIF permet les constructions agricoles dans ces lisières.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce point est traité à la suite de l'observation n°9 après enquête (cf. chapitre 4 - Analyse des observations).

- Les prescriptions édictées dans le règlement en matière d'assainissement des eaux usées et d'assainissement des eaux pluviales ne sont pas suffisantes. Le plan de zonage d'assainissement doit être joint au PLU. Le projet de PLU devra être modifié en ce qui concerne la gestion des eaux usées et des eaux pluviales pour être entièrement compatible avec les dispositions du SDAGE et du SAGE.

Réponse du maire de Vaudoy-en-Brie

Il n'est pas obligatoire d'annexer le zonage d'assainissement au PLU. Le PLU n'a pas à cartographier les secteurs de limitation de l'imperméabilité puisque ceci incombe au zonage

des eaux pluviales. Le règlement pourra être complété pour autoriser des dispositifs d'infiltration variés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article R.151-53⁴ du code de l'urbanisme dispose que, "figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités locales".

Le zonage d'assainissement de la commune approuvé le 30 janvier 2006, sur lequel est fondé le règlement d'assainissement collectif approuvé le 28 décembre 2009, devrait donc être annexé au PLU. En effet, il définit notamment les secteurs d'assainissement collectif et les secteurs d'assainissement non collectif.

Le règlement d'assainissement définit également les conditions générales de raccordement des eaux pluviales. Il préconise la mise en œuvre de techniques de rétention et/ou de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'urbanisation existante et future.

Il y a donc lieu de s'assurer de la cohérence du règlement du PLU (article 4 de chacune des zones) avec le règlement et le zonage d'assainissement, et le cas échéant de le compléter.

Par ailleurs, le plan du réseau d'assainissement joint au dossier ne comporte pas de légende (réseau unitaire, réseau eaux usées, réseau eaux pluviales).

- Le risque d'inondation devrait être mieux pris en compte dans ce projet en joignant une cartographie de ces zones inondées et en réglementant les possibilités de nouvelles constructions dans ces zones inondables.

Réponse du maire de Vaudoy-en-Brie

Avant 2016, la Visandre n'avait jamais inondé les zones constructibles.

La commune n'a pas les moyens de faire établir la délimitation de la zone inondable pour l'intégrer au PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Selon le rapport de présentation (page 43) : "Les risques vitaux sont donc quasi inexistantes. Par contre les capacités volumétriques de l'expansion des crues doivent être prises en compte et le ru de la Visandre peut suite à de fortes pluies connaître des débordements." Et ensuite : "Bien que des débordements puissent aussi ponctuellement concerner le village, il n'existe pas de document répertoriant ou synthétisant les risques qui sont de surcroît très variables d'une fois sur l'autre."

Mais des inondations importantes, survenues dans la nuit du 30 au 31 mai 2016, ont entraîné l'évacuation d'une vingtaine de maisons en urgence. Il s'agit semble-t-il d'un événement exceptionnel.

⁴ Codification postérieure au 1^{er} janvier 2016

Alors effectivement le projet de PLU, arrêté le 28 avril 2016, ne comporte aucune cartographie des zones inondables.

Ces crues sont suffisamment récentes pour qu'il soit possible à un bureau d'études spécialisé de dresser une cartographie des surfaces inondées (avec les hauteurs d'eau, éventuellement les vitesses d'écoulement), afin d'engager une réflexion sur les dispositions à prendre en termes d'urbanisme.

Mais l'intégration de ces dispositions dans l'actuel projet de PLU est incompatible avec l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du plan.

Néanmoins la cartographie mentionnée ci-dessus doit permettre de diminuer la vulnérabilité des futures constructions face aux inondations, en adoptant le cas échéant des mesures constructives spécifiques, voire interdire les constructions en cas d'aléa fort. Certains terrains potentiellement constructibles (identifiés page 36 du rapport de présentation) sont proches de la Visandre ou du ru du Réveillon.

En tout état de cause, une fois la cartographie de la zone inondable réalisée, la prise en compte des risques devra faire l'objet d'une révision du PLU.

3.2. Avis des personnes publiques consultées

La commune du Plessis-Feu-Aussoux, Seine-et-Marne Environnement, qui félicite la commune pour son parti pris de préserver les zones humides dans son PLU, et l'Institut national de l'origine et de la qualité - INAO d'Épernay, ont donné un avis favorable sur le projet de PLU sans réserve.

3.3. Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF

La commission a rendu un avis favorable sur le projet de PLU. Elle recommande toutefois d'apporter des précisions sur la limitation de l'emprise des annexes, notamment en précisant s'il s'agit d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher.

4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête

Toutes les observations recueillies pendant l'enquête ont été soit directement portées sur le registre, soit annexées à ce dernier.

Aucune observation n'a été adressée par courrier postal ou par courrier électronique.

Le 10 mars 2017, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations à Mme le Maire de Vaudoy-en-Brie, accompagnée de membres de la commission d'urbanisme et de Mme Alexandrine FARHI, représentant le bureau d'études URBANENCE (cf. annexe 11).

Il reprend les 7 observations recueillies pendant l'enquête. Aucune de ces observations ne concerne le projet de PLU dans sa globalité. Elles ne concernent chacune qu'un ou deux points particuliers du règlement (texte ou document graphique).

Par ailleurs, j'ai ajouté en tant que commissaire enquêteur 3 observations supplémentaires.

La commune n'a pas produit de mémoire en réponse à ces observations.

A) Observations figurant sur le registre d'enquête

Observation n°1

M. Arnaud GRUSON, responsable travaux au sein de la direction régionale Bourgogne de la société THEVENIN et DUCROT Distribution / Avia, accompagné de MM. BAUCHER, représentant la société Tokheim, et Marc MUSARD, architecte, demande que le projet de PLU prenne en compte la station-service existante (en bordure de la RN 4) et permette sa rénovation, ce que le projet de règlement du PLU ne permet pas dans sa rédaction soumise à l'enquête.

M. GRUSON joint un document présentant le projet de rénovation de la station-service à l'appui de sa demande. C'est une rénovation complète de la station-service qui est en fait une reconstruction avec un nouveau bâtiment répondant aux normes actuelles et une surface bâtie totale inférieure (le hangar et le logement ne seront pas reconstruits), ceci toujours dans le périmètre de la parcelle actuelle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette observation figure également dans l'avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne.

Le PADD contient 2 orientations concernant les commerces. Outre la conservation du petit commerce de proximité, il s'agit également de conserver le service à la circulation de transit : "Quand les services aux usagers de la route deviennent de plus en plus rares et se concentrent sur les grands pôles, la commune offre des services aux automobilistes et aux professionnels de la route. Ces services doivent être autant que faire se peut, maintenus et si possible étoffés, mais ne doivent pas se confondre avec les commerces et services de proximité qui doivent se concentrer au centre bourg".

La station-service existante en bordure de la RN 4 s'inscrit parfaitement dans cette orientation. A noter que cette station-service n'est pas facilement accessible depuis le village. Son activité est donc exclusivement tournée vers les usagers de la RN 4. Elle est située à 39 km de la station amont et à 46 km de la station aval, donc a priori "idéalement" placée.

Au vu du dossier de présentation remis par M. GRUSON et joint au registre d'enquête, la nouvelle station-service devrait offrir un service mieux adapté aux besoins des usagers de la RN 4.

Ce projet de rénovation devrait donc pouvoir recevoir un avis favorable.

Par ailleurs, concernant les équipements, les services et les loisirs, le PADD prend en compte le karting situé en bordure de la RD 209 : "Cet équipement de loisirs qui est fréquenté par un large public doit poursuivre ses activités. Toutefois sa situation au sein des espaces agricoles conduit à ne pas favoriser son extension".

Observation n°2

M. G. LAFUE, chef de district Bassin Parisien, demande au nom de la société Vermilion REP, que le PLU comporte la mention "sont admis tous travaux et installations nécessaires à l'exploitation de sites miniers et sites ICPE permettant l'exploitation des activités d'exploration et production de pétrole brut", de la société Vermilion REP.

M. LAFUE remet également un dossier d'information pour la prise en compte de l'exploitation pétrolière dans le PLU. Ce dossier rappelle que la société Vermilion :

- est titulaire de la concession d'exploitation minière d'hydrocarbures dite "Concession de Champotran" qui s'étend pour partie sur le territoire communal ;
- a fait une demande d'extension de la concession de Champotran (en cours d'instruction) ;
- a également fait une demande pour un permis de recherches d'hydrocarbures dit "Permis de Gastins" couvrant une partie du territoire communal ;
- exploite actuellement sur la concession de Champotran 12 plates-formes, dont 5 sur le territoire communal et un centre de traitement ;
- a en projet une plate-forme supplémentaire toujours sur le territoire communal ;
- exploite la canalisation d'expédition "Vaudoy-Les Orbies" reliant le dépôt pétrolier de Vaudoy-en-Brie à la canalisation d'expédition "Montmirail-Grandpuits-DMM" ;
- exploite un réseau de collectes enterrées (production, injection) liées à la concession de Champotran.

En résumé, la société Vermilion demande que le PLU prenne en compte :

- les servitudes I6 liées à son activité listées en annexe 2 : le réseau de collectes enterrées (production, injection) liées à l'exploitation du champ de Champotran, et la canalisation d'expédition "Vaudoy-Les Orbies" ;
- les servitudes minières associées aux collectes et à la canalisation d'expédition ;
- l'activité pétrolière dans le règlement de la ou des zones où sont implantées les plates-formes (y compris la future plate-forme en projet CHN A), en y admettant "les bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation des gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire remette le site en état en fin d'exploitation".

Par ailleurs, ce dossier comprend un tableau (en annexe 5, paragraphe 4) dans lequel figurent des recommandations relatives à la maîtrise de l'urbanisation aux abords de la canalisation "Vaudoy-Les Orbies".

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information de l'exploitant de tout projet d'urbanisme
10 m*	15 m*	65 m*

*de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette observation figure également dans l'avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne

Le territoire communal est concerné par un titre minier accordé à la société Vermilion pour l'exploitation des hydrocarbures liquides ou gazeux, la concession dite de Champotran. De plus, selon le PADD "Les installations pétrolières doivent être maintenues et pourront être si besoin étendues".

Or, le règlement du projet de PLU ne fait aucune mention de la possibilité d'exploiter le gisement d'hydrocarbures. On peut toutefois remarquer que le POS en vigueur autorise en zone IINC (approximativement la zone A du projet de PLU) "Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol".

Il conviendrait donc que le PLU pérennise cette activité, et notamment permette les constructions et installations à caractère industriel, nécessaires à l'exploitation des hydrocarbures, en modifiant le projet de règlement. Je propose à la commune de se rapprocher des services de l'Etat compétents afin de sécuriser cette modification sur le plan juridique.

Quant aux servitudes, le périmètre de la concession d'exploitation minière d'hydrocarbures dite "Concession de Champotran", en tant que périmètre minier, n'est pas une servitude d'utilité publique I6 au sens de l'article L.151-43⁵ du code de l'urbanisme mais il est annexé au PLU en application de l'article R.151-53⁶ (cf. pièce "Plans annexés à titre informatif" du projet soumis à l'enquête).

Le tracé de la canalisation d'expédition "Vaudoy-Les Orbies" peut également figurer au PLU pour information (dans la même annexe), avec le tableau du paragraphe 4 de l'annexe 5 de la note remise par la société Vermilion, ce qui permet de justifier une zone permanente d'interdiction où sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, dans un secteur de risque technologique de 10 m de part et d'autre de la canalisation, en application de l'article R.151-31,2⁷ du code de l'urbanisme.

Observation n°3

M. et Mme FRICK, demeurant 6 rue de la Poste à Vaudoy-en-Brie, font état d'un projet de création de lots à bâtir (maisons d'habitation) sur les parcelles 1268, 1269 et 1266, en créant une voie avec une raquette de retournement, des places de stationnement en nombre suffisant à l'intérieur de la propriété, et en assurant les réseaux d'assainissement, électricité et télécommunications jusqu'à la rue de la Poste. M. et Mme FRICK font également remarquer que le bas du terrain devait être inclus dans l'enveloppe urbaine délimitée à la page 12 du PADD. M. et Mme FRICK demandent donc si en l'état actuel du projet de règlement du PLU, la création de ces 2 lots à bâtir est possible.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet de 2 maisons d'habitation, tel qu'il est décrit ci-dessus.

Ceci dit, ce projet de construction de 2 maisons d'habitation donne l'occasion de préciser la notion d'opération d'ensemble, puisque le projet de règlement des zones U stipule que :

5 Anciennement article L.126-1

6 Anciennement article R.123-13, 8°

7 Anciennement article R.123-11, b)

"A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- avoir une chaussée de largeur minimale 4,50m,*
- un trottoir de 1,40 m minimal,*
- si elles se terminent en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour."*

La définition d'une opération d'ensemble a fait l'objet de réponses ministérielles, tant à l'Assemblée Nationale qu'au Sénat. Ainsi "il convient de rappeler qu'il appartient à chaque PLU de définir avec précision la nature des projets concernés et en particulier le seuil à partir duquel elles s'appliquent pour que celui-ci garantisse la pertinence du dispositif au regard des critères de développement durable et de gestion économe de l'espace et soit cohérent avec le parti d'aménagement retenu pour le secteur concerné" (Assemblée Nationale Question n° 38506). Ou encore "l'opération d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière" (Assemblée Nationale Question n° 40842).

Il me paraît donc utile, voire indispensable, que dans l'article 2 des dispositions spécifiques du règlement figure la définition d'une opération d'ensemble au sens du présent PLU.

Observation n°4

M. et Mme DE BO Albert, demeurant 7 rue de la Maladrerie à Vaudoy-en-Brie, demandent que la parcelle ZC1 lot A (parcelle 87 actuellement) de la rue de Touquin soit constructible pour environ 800 m² dans le futur PLU, comme elle l'est actuellement dans le POS (zone INAx).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU a le souci de limiter le développement de l'habitat en dehors de la ceinture traditionnelle du village. Cette demande ne me paraît pas devoir recevoir une réponse favorable.

Observation n°5

M. et Mme DE BO Albert, demeurant 7 rue de la Maladrerie à Vaudoy-en-Brie, demandent la mise en état de la rue des Cordeliers, pour desservir la parcelle 1344 (partie de l'ancienne parcelle 1180), puisque ce terrain est en zone constructible depuis l'élaboration du POS en 1994, avec la condition de céder 310 m² pour l'alignement (rue Michaud et rue des Cordeliers).

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'article UB3 du projet de règlement précise que les terrains se desservant sur le chemin des Cordeliers ne sont pas constructibles. La mise en état du chemin des Cordeliers ne figure donc pas dans les projets de la commune à l'horizon du PLU.

Je signale par ailleurs une ambiguïté sur le règlement graphique au 1/2000^e à propos de l'emplacement réservé n°9 : il est dénommé "Elargissement rue des Cordeliers" dans le tableau récapitulatif des emplacements réservés, alors qu'il figure rue Michaud.

Observation n°6

Par lettre du 28 février 2017 remise par Mme CARON, représentant la société A2C GRANULAT, MM. Arnaud CHARLE, directeur général de la société Calcaires de la Brie et Jacques de MOUSTIER, directeur SDEF Cemex Granulats observent que la carte de zonage et le règlement de la zone A intègrent correctement la future carrière de roches massives calcaires et ses équipements annexes nécessaires à l'exploitation du gisement. Les signataires demandent que les installations nécessaires à l'exploitation de la carrière ne soient pas soumises aux prescriptions des articles A4 (Desserte par les réseaux publics) et A6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du règlement, compte tenu des équipements prévus, et ceci d'une manière explicite.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Une réponse favorable peut être apportée à la demande concernant la desserte par les réseaux publics. En revanche, l'application des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme ne permet pas de donner une suite favorable à la demande concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Observation n°7

M. Valéry VANDEPUTTE, ferme de Beuvron à Saints, propriétaire agriculteur au nord de Vaudoy-en-Brie, demande que soit supprimé le secteur de corridor écologique au nord des parcelles A 19 et A 62, en limite avec la commune de Saints, puisqu'il n'est justifié par aucun boisement, ni aucun cours d'eau et que ces parcelles sont d'un seul tenant avec les autres parcelles exploitées sur la commune de Saints. De plus elles sont drainées.

Par ailleurs, M. VANDEPUTTE émet des réserves sur le corridor écologique longeant le ru de Beuvron parce que ce ru fait l'objet d'une demande de déclassement (du statut de cours d'eau) du fait qu'il ne remplit pas tous les critères nécessaires, ce ru étant plutôt un fossé, à sec l'été.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'examen des photographies aériennes ne montre pas à l'évidence la probabilité du corridor incriminé. Aussi, à défaut de justification dans le rapport de présentation, suite à un relevé de terrain par exemple, je propose que ce corridor écologique soit supprimé.

Par ailleurs, le déclassement éventuel du ru de Beuvron et la présence effective d'un corridor écologique ne sont pas liés.

B) Observations du commissaire enquêteur

Observation n°8

L'article R.123-11, b) du code de l'urbanisme⁸ dispose que "dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités ... de la protection contre les nuisances ... justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non ..."

8. Article R.151-34, 1° depuis le 1^{er} janvier 2016

Un secteur de nuisance de 100 m est représenté sur les documents graphiques du règlement du projet de PLU, de part et d'autre de la RN 4, et aucun secteur n'est représenté de part et d'autre de la RD 231. En revanche, un secteur de nuisance est représenté de part et d'autre de la RD 209, mais sans justification dans le rapport de présentation.

L'article UB2 stipule que dans le secteur de nuisances sonores "Les logements, hébergements hôteliers et les services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation." Les nouveaux logements ne sont donc pas interdits à moins de 100 m de la RN 4, contrairement aux orientations du PADD.

En définitive, le règlement ne fait que rappeler les obligations d'isolement acoustique édictées par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, qui définit la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, soit 30 m pour la RD 231 et 250 m pour la RN 4 et non 100 m (cf. rapport de présentation - page 56 et pièce "Plans annexés à titre informatif").

Appréciation du commissaire enquêteur :

De fait, la RN 4 est un axe routier très important, à 2x2 voies au droit de Vaudoy-en-Brie, où la vitesse est limitée à 110 km/h. Il supporte 11 100 véhicules/jour dont 3 800 poids lourds.

L'interdiction de nouveaux logements à moins de 100 m de la RN 4 prévue dans le PADD ne semble pas être disproportionnée aux nuisances sonores liées à la RN 4 et supportées par les riverains. Elle doit être retranscrite dans le règlement du PLU.

Par ailleurs je rappelle que l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 qui ne concerne que l'isolement acoustique des bâtiments et non la possibilité de construire, ne vise que la RN 4 en définissant un secteur affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure, et la RD 231 en définissant un secteur affecté par le bruit de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure. Aucun secteur n'est défini pour la RD 209.

Même si le report des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres sur les documents graphiques du règlement n'est pas prévu par le code de l'urbanisme, il constitue néanmoins une alerte très utile, dans la mesure où ce report ne surcharge pas exagérément le document.

Observation n°9

Les secteurs de continuité écologique définis en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme⁹ protègent en fait plusieurs enjeux (page 86 du rapport de présentation) :

- Les boisements qui entrent dans la trame verte. Il s'agit des massifs et des bosquets qui forment une continuité écologique et qui sont donc favorables à la conservation ou à la mise en place d'un corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la micro faune (insectes, reptiles...) et des végétaux ;
- Les lisières des boisements qui sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent ... Compte tenu des dispositions du S.D.R.I.F., les lisières de ces massifs boisés couvrent une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur ;

9. Article R.151-43, 4° depuis le 1^{er} janvier 2016

- Les espaces interstitiels qui forment des milieux ouverts favorables à la biodiversité ;
- Les cours d'eau et leurs abords qui entrent dans la trame bleue et qui sont au sein des espaces naturels ;
- Les milieux humides. Ils constituent avec les milieux en eau, la trame bleue.

Or, le règlement du projet de PLU dans les secteurs de continuité écologique est le suivant :

"Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide ou le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide."

Il y a ainsi un décalage entre les enjeux à protéger dans ces secteurs (y compris dans la bande de protection de 50 m des lisières d'un massif boisé ou forestier de plus de 100 ha instituée par le SDRIF) et le règlement du projet de PLU qui n'interdit les aménagements et les constructions dans ces secteurs que s'il y a une zone humide avérée.

Selon l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme¹⁰ : "Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique" doivent être précédés d'une déclaration préalable. Cette obligation est rappelée dans le rapport de présentation (page 87), mais pas dans le règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Globalement, les corridors écologiques protègent les milieux naturels de façon satisfaisante. Mais même si le projet de règlement de la zone A n'autorise que les constructions agricoles, le SDRIF institue une protection particulière des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Cette protection particulière doit être matérialisée sur les documents graphiques du règlement par le report de la bande de protection de 50 m.

De plus, les secteurs de continuité écologique ayant été définis en application du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, il me paraît opportun de rappeler dans le règlement du PLU l'obligation d'une déclaration préalable de travaux dans ces corridors, conformément à l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme.

Observation n°10

Le règlement du projet de PLU fait état d'un secteur de risque technologique le long de la RD 209, défini en application du b) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme¹¹. Le rapport de présentation indique que ce risque est lié à la présence d'un pipeline, sans autre précision. Le secteur délimité sur le règlement graphique est très grand (environ 200 m à l'Ouest et environ 400 m à l'Est). A quoi correspond-il ? S'il s'agit de la canalisation "Vaudoy-Les Orbies" appartenant à la société Vermilion, ce secteur de risque technologique dans lequel sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, qui correspond à la zone permanente d'interdiction de part et d'autre de la canalisation issue de l'étude de dangers, n'est que de 10 m (cf. le dossier d'information remis par la société Vermilion pendant l'enquête).

10. version antérieure au 1^{er} janvier 2016

11. Article R.151-34, 1° depuis le 1^{er} janvier 2016

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce secteur de risque technologique le long de la RD 209 doit être supprimé, si après vérification, il est lié à la présence de la canalisation "Vaudoy-Les Orbies" et remplacé par une bande de 10 m de part et d'autre de cette canalisation. Je suggère toutefois à la commune de se rapprocher préalablement des services de l'Etat compétents (DRIEE Ile-de-France).

5. Conclusions du rapport

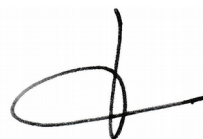
L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes :

- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux ;
- Affichage de l'avis d'enquête dans la commune et sur le site internet de la mairie ;
- Dossier d'enquête en ligne sur le site internet de la mairie ;
- Permanences tenues conformément aux dispositions de l'arrêté du maire ;
- Possibilité d'écrire au commissaire enquêteur par courrier électronique (0 observation reçue).

Le registre d'enquête comporte 7 observations, demandant toutes une modification du règlement (texte ou document graphique) sur des points particuliers. Il n'y a aucune opposition au projet de PLU dans sa globalité. J'ai ajouté 3 observations en propre, soit un total de 10 observations figurant dans le procès-verbal de synthèse des observations.

Fait au Mez le 16/05/2017

Le commissaire enquêteur



Jackie TONUS

Annexes

1. Décision de désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun
2. Arrêté du maire de Vaudois-en-Brie prescrivant l'ouverture de l'enquête
3. Mise en ligne de l'arrêté prescrivant l'enquête
4. Attestations de parution de l'avis d'enquête dans les journaux Le Parisien et Le Pays Briard
5. Parution de l'avis d'enquête dans le journal Le Pays Briard du 13 janvier 2017
6. Avis d'enquête affiché
7. Mise en ligne de l'avis d'enquête
8. Mise en ligne du dossier d'enquête
9. Réponses aux avis recueillis avant l'enquête (extrait de la pièce 3 du dossier d'enquête)
10. Procès-verbal de synthèse des observations du 10 mars 2017