

COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE

ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
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. Déroulement de l'enquête	3
2. Rappel du projet	3
3. Conclusions et avis	4

1. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 28 janvier au 1^{er} mars 2017, en mairie de Vaudoy-en-Brie, soit pendant 33 jours consécutifs, en application de l'arrêté n° 077 486 17 07 du 10 janvier 2017 du maire de Vaudoy-en-Brie, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux municipaux habituels, d'une publicité dans les journaux La Marne et Le Pays Briard, dans les délais réglementaires, ainsi que sur le site internet de la mairie.

Le dossier de l'enquête était disponible sur le site internet de la mairie. Il était également consultable en mairie, en format papier ou sur internet à partir d'un ordinateur mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être déposées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie, ou pouvaient être adressées au commissaire enquêteur par courrier postal ou par courrier électronique, en mairie de Vaudoy-en-Brie.

Conformément à l'arrêté susvisé, j'ai tenu 3 permanences en mairie de Vaudoy-en-Brie :

- 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.

Le registre d'enquête comporte 7 observations. Aucune observation n'a été envoyée par voie électronique ou par courrier postal. J'ai reçu 2 personnes, qui n'ont pas déposé d'observation après renseignement pris. Par ailleurs, j'ai ajouté en tant que commissaire enquêteur 3 observations supplémentaires.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Madame le maire de Vaudoy-en-Brie le 10 mars 2017. La commune n'a pas produit de mémoire en réponse à ces observations.

2. Rappel du projet

La commune dispose d'un plan d'occupation des sols (POS) 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. Il fait l'objet de la présente enquête.

La commune compte actuellement 891 habitants (population légale). 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.

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.

Il existe un tissu de petites entreprises sur la commune qui représente une centaine d'emplois selon l'INSEE, dont environ un quart dépendant de l'agriculture. L'exploitation pétrolière est également un pan de l'activité économique, même si elle ne génère quasiment pas d'emplois locaux.

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.

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 de 8000 m², à l'intérieur de l'enceinte villageoise, 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.

Pour rester dans le cadre fixé par le SDRIF (optimisation de la partie urbanisée) 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 en remplissage du tissu urbain et 20 en extension urbaine).

3. Conclusions et avis

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

Aucune des observations du public (7 en l'occurrence) ne manifeste une opposition au projet de PLU dans sa globalité. Elles demandent toutes une modification du règlement (texte ou document graphique) sur des points particuliers. Elles font l'objet d'un examen détaillé dans mon rapport.

Au vu du projet de PLU soumis à l'enquête publique, des avis recueillis lors de la consultation administrative préalable à l'enquête, des réponses apportées par Mme le maire de Vaudoy-en-Brie,

des observations du public, et sans reprendre in extenso les différentes appréciations émises dans mon rapport, je retiens en guise de conclusions les points suivants.

a) Sur la maîtrise de l'urbanisation

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche 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.

Ainsi le scénario de croissance retenu par le projet de PLU paraît compatible avec les orientations de développement par densification édictées par le SDRIF 2030, et dans la limite fixée pour l'extension de l'espace urbanisé de référence des bourgs, villages et hameaux. Il conduit à un léger ralentissement de la croissance actuelle pour rester dans un développement modéré.

Le calcul du potentiel d'urbanisation dans les zones U ayant mis en évidence les importantes capacités, la majeure partie des zones NA du POS actuel ont été supprimées, ce qui permet de reclasser 7,2 ha en zone A.

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.

Toutefois la station d'épuration de 600 équivalents-habitants étant aujourd'hui au maximum de sa capacité de traitement, un apport supplémentaire notable risque de dégrader la qualité des eaux rejetées. Le débit d'étiage de la Visandre étant très faible, voire nul, l'impact sur le milieu naturel serait alors très important. D'ailleurs le SAGE de l'Yerres préconise de conditionner toute possibilité d'urbanisation à la capacité d'accueil de la station d'épuration.

En résumé, l'augmentation de la population est fortement conditionnée par l'augmentation de la capacité de la station d'épuration. Je note qu'un emplacement réservé (le n°4) est à juste titre prévu à cet effet.

Les zones UG sont créées pour prendre en compte les corps de ferme qui sont dans le village, afin de permettre l'évolution en tout ou partie d'un patrimoine qui ne serait plus justifié par l'activité agricole.

Finalement, le développement urbain envisagé est circonscrit à l'intérieur de l'enveloppe villageoise, par la densification à travers le comblement des espaces vides, la réhabilitation, et l'extension raisonnée, dans le respect de la forme et de la trame urbaines existantes.

La consommation de terres agricoles par le projet (2,3 ha au plus) ne représente ainsi qu'un millième des espaces agricoles, et est nettement inférieure à la superficie "restituée" à l'agriculture par la suppression de la quasi-totalité des zones NA du POS actuel.

Le projet permet donc de ne pas s'étendre sur les espaces naturels ou agricoles et de rester dans ou en appui de la ceinture traditionnelle du village, par densification. Il évite ainsi le mitage des espaces ouverts par le développement anarchique du tissu pavillonnaire ou la réalisation de zones d'activités économiques diffuses et mal insérées dans le paysage. Il contribue également à rationaliser les équipements et les services publics.

Une des observations du public (observation n°4) visant à étendre ladite enveloppe villageoise, en l'occurrence la zone UB rue de Touquin, ne peut recevoir une suite favorable.

b) Sur les activités économiques

Le tissu de petites entreprises disséminées sur le territoire communal concerne des branches économiques variées, seule une petite zone UX située au nord du village, en bordure de la RD 231, a été identifiée, mais avec une capacité d'accueil très limitée.

Cependant le projet de règlement du PLU ne prend pas en compte la présence de certaines activités comme la station-service AVIA en bordure Sud de la RN 4 et l'exploitation des hydrocarbures sur la presque totalité du territoire communal.

Le projet de rénovation de la station-service est très avancé. Cette rénovation est cohérente avec les orientations du PADD, et je l'estime parfaitement justifiée au regard du service qu'elle peut rendre aux usagers de l'axe routier important qu'est la RN 4.

Mais il y a lieu d'examiner ce projet, dont le permis de construire est en cours d'instruction, dans le contexte réglementaire particulier de la caducité du POS depuis le 27 mars 2017, et de l'application du règlement national d'urbanisme (RNU). Si toutefois une modification du projet de règlement du PLU s'avère nécessaire, je n'y vois aucune objection.

De même, les installations pétrolières ne sont pas identifiées dans le règlement. Or, le territoire communal est en grande partie couvert par une concession d'exploitation d'hydrocarbures, la concession dite de Champotran, accordée à la société Vermilion. Pour l'exercice de son activité, la société Vermilion est soumise à deux réglementations, principalement celle du code minier, et celle du code de l'urbanisme le cas échéant, pour certaines installations.

Je rappelle que la société Vermilion exploite déjà sur la commune de Vaudoy-en-Brie un centre de traitement et 5 plates-formes, et qu'elle a en projet une 6^e plate-forme.

Il me paraît donc opportun de modifier le règlement du PLU afin d'autoriser, en zone A, les installations nécessaires à l'exploitation des hydrocarbures dans le périmètre de la concession de Champotran, ainsi que le demandent la société Vermilion et la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne.

c) Sur les milieux naturels

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) sont bien identifiées et sont protégées par des zones réglementaires NZH, afin de les préserver, voire d'en faciliter leur restauration.

Une très grande partie du territoire communal est couverte par des enveloppes d'alerte "zones humides" de classe 3, également cartographiées par la DRIEE Ile-de-France. Une étude de la société Biotope a infirmé le caractère humide des espaces compris dans le tissu urbain ou sur ses franges et qui étaient constructibles au POS. Cette étude a donc permis de lever l'incertitude quant à la présence d'une zone humide dans l'enveloppe urbaine constructible du PLU.

La trame verte et bleue 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.

Les secteurs de continuité écologique protègent plusieurs enjeux : les boisements, les lisières des boisements sur une largeur d'au moins 50 m conformément aux prescriptions du SDRIF, les espaces interstitiels, les cours d'eau et leurs abords, les milieux humides.

Ce regroupement des enjeux est cohérent dans la mesure où l'objectif de protection des milieux naturels leur est commun. La réglementation applicable dans ces secteurs est une combinaison de la réglementation générale de la zone A ou de la zone N, et de la réglementation spécifique à ces secteurs, elle paraît donc globalement satisfaisante.

Mais ce regroupement a l'inconvénient de "gommer" leur individualité, et en conséquence de rendre parfois la délimitation de ces secteurs de continuité écologique difficilement compréhensible, voire même de mettre en doute leur légitimité. Ainsi la délimitation de certains corridors écologiques a suscité des questionnements de la part du conseil départemental de Seine-et-Marne (cf. article § 3.1. du rapport) et du public (observation n°7).

Aussi, à défaut de justification dans le rapport de présentation, suite à un relevé de terrain par exemple, je propose que la délimitation de certains corridors écologiques soit revue (cf. avis du conseil départemental de Seine-et-Marne), et que le corridor au nord des parcelles A 19 et A 62 soit supprimé (cf. observation n°7).

De plus, la bande de protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha instituée par le SDRIF doit apparaître sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Par ailleurs, le conseil départemental de Seine-et-Marne propose d'augmenter le secteur de continuité écologique notamment sur les parcelles riveraines du ru du Réveillon, pour concrétiser la trame verte et bleue locale, ou d'y instaurer une zone Nj pour conserver les parties jardins intramuros. 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.

d) Sur l'assainissement

Le règlement du projet de PLU concernant la desserte par les réseaux publics pourrait être complété en matière de raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) par les prescriptions issues du règlement d'assainissement de la commune approuvé le 28 décembre 2009. Par ailleurs, en application du code de l'urbanisme dans sa rédaction actuelle, le zonage d'assainissement sur lequel s'appuie le règlement d'assainissement devrait être annexé au PLU.

e) Sur la prise en compte des risques et des nuisances

Le PADD prévoit de stopper la création de logements à proximité des nuisances sonores de la RN 4, c'est-à-dire à moins de 100 mètres. De fait, la RN 4 est un axe routier très important. Mais cette orientation n'est pas retranscrite dans le règlement.

Même si cette distance de 100 m en-deçà de laquelle tout nouveau logement serait interdit semble être une distance de principe, elle ne paraît pas être disproportionnée aux nuisances sonores liées à la RN 4 et supportées par les riverains.

Enfin, 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. Un tel événement n'a pu être pris en compte dans le projet de PLU arrêté le 28 avril 2016. Cependant, la commune devrait s'engager dès que possible dans la réalisation d'une cartographie de la zone inondable du village, afin que des dispositions visant à diminuer la vulnérabilité des constructions, voire à les interdire dans les zones d'aléa fort, puissent être intégrées dans le PLU à l'occasion d'une prochaine révision, ou par une révision spécifique.

AVIS

En définitive, j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme, objet de la présente enquête, sous les réserves suivantes :

- **modifier le règlement du projet de PLU pour interdire tout nouveau logement à moins de 100 m de la RN 4 conformément aux orientations du PADD ;**
- **modifier le règlement du projet de PLU afin de permettre les constructions et installations à caractère industriel nécessaires à l'exploitation du gisement d'hydrocarbures dans le cadre de la concession dite de Champotran, dont le titulaire est la société Vermilion REP SAS.**

De plus, afin d'améliorer le projet de PLU, je fais les recommandations suivantes :

- **la délimitation des corridors écologiques devrait être mieux justifiée, voire le cas échéant revue ;**
- **les secteurs de nuisances sonores représentés sur les documents graphiques du règlement devraient être corrigés (250 m pour la RN 4 et 30 m pour la RD 231) ;**
- **le secteur de risque technologique le long de la RD 209 devrait être réexaminé.**

Fait au Mez le 16/05/2017

Le commissaire enquêteur



Jackie TONUS