

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

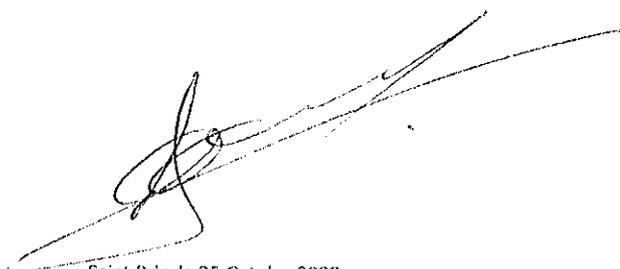
DES AVIS ET OBSERVATIONS FORMULES

LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT

LA MODIFICATION N°3 DU **PLU** DE

VILLERON

Remis à Monsieur Dominique KUDLA, Maire de Villeron, le 26 Octobre 2020



Saint Prix le 25 Octobre 2020



Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de téltransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

I) Rappel des éléments de l'enquête publique

La modification N°3 du PLU de Villeron consiste en la mise à jour du plan de zonage et du règlement. L'enquête publique a eu lieu du 22 Septembre au 23 Octobre 2020 et a donné lieu à 3 permanences, les Mardi 22/09 de 9h à 12h, Mercredi 7/10 de 13h30 à 16h30, et Vendredi 16/10 de 9h à 12h.

II) Avis et observations recueillis

1 Quantitatif

- 2 personnes (Mr et Mme Horie) sont venues à la 1^{ère} permanence afin de s'informer sur l'évolution du règlement et vérifier si leur zone d'habitat était impactée par les modifications envisagées. A cette occasion ils ont laissé une observation sur le registre.
- Un courrier émanant de Mr Eric Plasmans, agriculteur, reçu en Mairie le 22/10, demande une nouvelle modification de zonage pour une zone qui l'intéresse à titre professionnel.

2 Qualitatif

- La mention portée sur le registre regrette que le règlement de la zone UA impose 1 place de stationnement pour 30 m² de surface plancher et demande que le seuil soit fixé à 45 m².
- Le courrier demande le reclassement en zone agricole A du lieu-dit Marie-Feuchère, afin d'y développer un projet de culture maraîchère qui serait soutenu par la Communauté d'Agglomération et la Commune de Villeron; ce secteur est actuellement en zone 2AU en raison d'un ancien projet d'implantation de ZAC qui aurait été abandonné.

Au final on notera qu'aucun avis clairement défavorable à la modification du PLU n'a été enregistré.

III) Avis des PPA

- RTE avait fait connaître en réponse à un projet de révision précédent mais abandonné par la suite, son souhait d'intégrer au PLU des plans de servitude autour de ses lignes de transport. Cette remarque n'entre pas dans le champ de la présente enquête publique, mais elle est rappelée pour information.

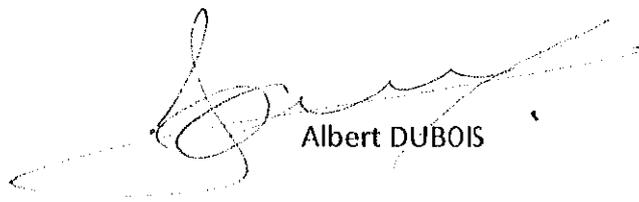
- Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), dans un courrier très documenté, rappelle que l'absence de gestion à la source des pluies à la parcelle constitue un motif d'incompatibilité du PLU avec le SAGE, et que le zéro rejet est imposé par son règlement pour les terrains d'assiette supérieure à 1000 m² ; il demande que tous les projets soient conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau et regrette qu'un objectif de désimperméabilisation soit absent du projet et qu'une démarche de recherche et d'identification des zones humides en 2AU1 et 1AU1 n'ait été ni menée, ni inscrite dans le PLU.

8
L. Dubois

Cette synthèse est communiquée à Mr le Maire de Villeron le 26 Octobre 2020; une réponse éventuelle sur les remarques et observations soulevées ci-dessus est attendue par le Commissaire-Enquêteur avant le 10 Novembre 2020.

à l'attention de
M. le Maire
le 26/10/2020

Le Commissaire-Enquêteur



Albert DUBOIS

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Projet de modification du PLU N°3
de la commune de VILLERON.

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 79/2020 en date du 27 Juillet 2020 de

M. le Maire de : VILLERON

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête -- Commissaire enquêteur :

M. DUBOIS Albert qualité

Membres titulaires : M. _____ qualité

M. _____ qualité

M. _____ qualité

Membres suppléants : M. _____ qualité

M. _____ qualité

M. _____ qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 22/09/2020 au 23/10/2020

les lundi et Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 18h

les Mardi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

les Jeudi de _____ à _____ et de 13h30 à 18h

Siège de l'enquête : Mairie de Villeron

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 22 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de Villeron

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les lundi 22/09/2020 de 9h à 12h et de _____ à _____

les Mardi 7/10/2020 de 13h30 à 16h30 et de _____ à _____

les Vendredi 16/10/2020 de 9h à 12h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

PREMIERE JOURNEE

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M⁽¹⁾

Ouverture du registre par le Commissaire-Enquêteur
le 22 Septembre 2020 à 9h.

Le Commissaire-Enquêteur

Albert DUBOIS

le stationnement de la zone UA impose
1 place de stationnement pour 30m²
de surface plancher
la zone UAA 1 place stationnement pour 45
Nous demandons que la modification du
plan modifie l'article sur le
stationnement de la zone UA en
imposant 1 place de stationnement
pour 45 m² comme le plan la
zone UAA.

(En effet il apparait abusif de
créer 7 emplacements de parking
pour un logement de 180m²
occupé par une famille
comme dans notre situation.

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-les directement au commissaire-enquêteur

11

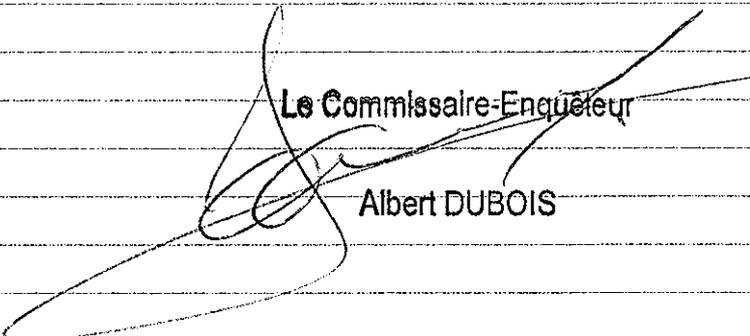
22/10/20

Un courrier de 2 pages plus un plan au sujet
de la zone 2 AU. Cf joint

Eric PLOUMIN



Registre clôturé le 23/10/2020 à 16h
par le Commissaire Enquêteur.


Le Commissaire-Enquêteur

Albert DUBOIS

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

22 SEP. 2020

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : *Projet de modification
du PLU n° 3 de la commune
de VILLERON.*

Le Commissaire-Enquêteur



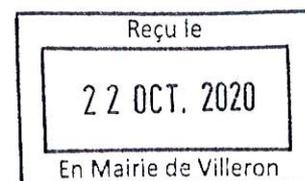
Albert DUBOIS

réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission: 26/11/2020
Date de réception préfecture: 26/11/2020

REVISTE

Monsieur Eric PLASMANS
Agriculteur
Co-gérant de la SCEA M.PLASMANS et fils
Ferme de Vaulerand
95380 VILLERON

Villeron, le 21 octobre 2020



A Monsieur le Commissaire Enquêteur
Permanence en la Mairie de Villeron

Objet : PLU de Villeron

Monsieur,

Me référant à la modification n°3 du PLU de Villeron et à l'enquête publique en cours, je souhaite formuler une remarque sur le plan de zonage en particulier la zone 2AU au lieu-dit Marie Feuchère.

Ce secteur 2AU avait été classé au PLU de 2011 pour y recevoir une zone d'activité et un projet de ZAC avait été lancé par la Communauté de communes Roissy Porte de France. Dans le cadre de la mise en œuvre de cette ZAC, une réunion s'est tenue le 08 décembre 2014 en présence du Maire de Villeron, des représentants de la Communauté de communes, de l'AFTRP et du GFA de Vollerand et Villeron propriétaire de la plupart des parcelles.

Au cours de cette réunion, la Communauté de communes a fait savoir qu'elle n'entendait pas poursuivre l'opération si le GFA propriétaire n'était pas vendeur. Par courrier du 02 février 2015, le GFA a confirmé ne pas être vendeur. Décision qui sauf erreur a ensuite été entérinée par le conseil municipal de Villeron.

Il semble donc qu'il serait opportun à l'occasion de ce projet de modification du PLU de supprimer le classement 2AU de ce secteur pour le « rendre » à l'agriculture puisque telle est la décision de tous les acteurs et le reclasser en zone agricole à savoir A puisque telle est sa destination.

Au-delà de la cohérence du plan de zonage avec la destination des sols telle que celle-ci a été décidée ce retour en zone A revet une importance particulière pour permettre le développement de projets proprement agricoles.

A ce titre, je porte depuis 18 mois un projet de production maraîchère et vente de celle-ci en circuit court au lieu-dit Marie Feuchère. Ce projet de légumes diversifiés nécessite la mise en place d'un point de vente et d'un petit bâtiment « réserves » ainsi que 3000 m2 de serres afin d'assurer une offre 9 à 10 mois sur 12.

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

22 OCT. 2020

En Mairie de Villeron

L'emplacement identifié, avec le concours de la chambre d'agriculture, comme étant le plus approprié se trouve en façade de la RD317 en face du Gamm Vert précisément sur le secteur actuellement classé 2AU. Ce projet déjà bien abouti vise une montée en puissance de 5 ha de production la première année jusqu'à 20 ha au terme d'une première phase de 7-8 ans.

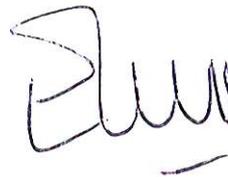
Sur le plan institutionnel, ce projet a été présenté à Monsieur le Maire de Villeron le 10 janvier 2019 et à la Communauté d'agglomération en janvier 2019 également ; tous deux s'y sont montrés très favorable. A ce propos, la Communauté d'Agglomération qui encourage cette diversification agricole sur le territoire a organisé en septembre dernier un séminaire sur le sujet. De son côté la Région qui suit attentivement les projets agricoles a primé notre projet, notifié par courrier du 1^{er} octobre 2019.

Aussi afin de pouvoir mettre en œuvre cette production légumière locale en vente directe , il est nécessaire de pouvoir édifier le point de vente et les serres mentionnées précédemment, ce qui au regard des règles d'urbanisme de la zone 2AU est impossible puisque cette zone est vide de règlement.

Afin de permettre à ce projet de voir le jour et mettre le secteur de Marie Feuchère en conformité avec sa vocation agricole, je souhaite que cette modification du PLU reclasse la zone 2AU en zone A.

Vous remerciant de prendre en compte cette demande, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en toute ma considération.

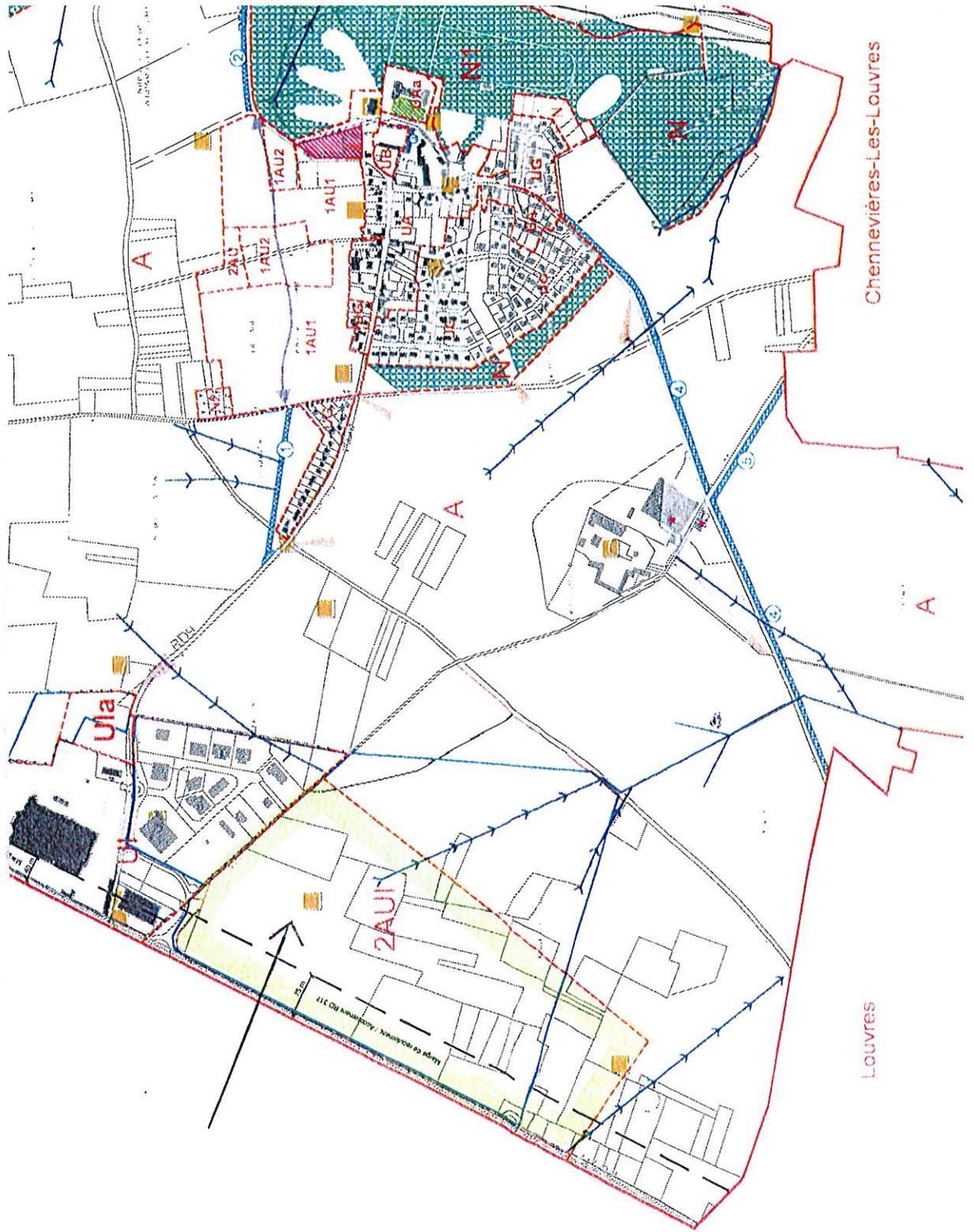
Eric PLASMANS



PJ : plan de zonage

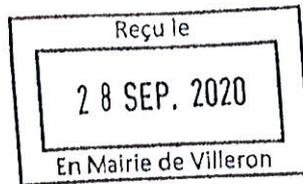
Extrait plan de zonage

Reçu le
22 OCT. 2020
En Mairie de Villeron



Seule 2AU
à redessiner A

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020



Bonneuil-en-France, le 14 septembre 2020

Mairie de Villeron
25 rue St germain
95380 VILLERON

A l'attention de M. le Maire

Affaire suivie par Aline Girard
Chargée d'animation du SAGE
Tél. : 01.30.11.16.80 / Fax : 01.30.11.16.89
aline.girard@sage-cevm.fr

Objet : Analyse de la compatibilité de la 3^{ème} modification du PLU de Villeron avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
N/REF : D_2020_09_3125

Monsieur le Maire,

En réponse à notre courrier en date du 17 août 2020 demandant aux communes de nous informer de la planification ou de l'état d'avancement de toute procédure d'élaboration, révision ou modification des documents d'urbanisme, vous nous avez transmis le projet de modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme et nous vous en remercions.

En effet, suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier dernier, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

Après analyse des documents transmis, nous tenons à vous informer que le projet de PLU modifié nécessite des ajustements pour assurer une déclinaison correcte des objectifs du SAGE et ainsi être compatible avec celui-ci. Ces ajustements ne concernent pas les évolutions faisant l'objet de la 3^{ème} modification du PLU mais les documents de base du PLU.

En premier lieu, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de gestion des eaux pluviales à la source. Si l'article 4 du règlement de chaque zone (U, AU, A et N) stipule que « tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales », s'il impose un débit de fuite global de 0,7 l/s/ha et laisse la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales, il ne vise toutefois pas la recherche systématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et au cours d'eau.



Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

Pour répondre à cet objectif, l'article 4 des différentes zones se doit d'imposer de rechercher systématiquement la limitation de l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau d'assainissement au minimum pour les pluies courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les capacités d'infiltration et d'évapotranspiration du sol et du sous-sol doivent être exploitées au maximum. Au-delà des pluies courantes, ou en cas de contraintes géologiques, le rejet au réseau d'assainissement est autorisé avec un débit limité à 0,7l/s/ha.

L'absence de gestion à la source des pluies courantes constitue un motif d'incompatibilité avec le SAGE.

Pour information, le règlement d'assainissement du SIAH Croult et Petit Rosne qui devrait entrer en vigueur en 2021 imposera également une gestion à la parcelle des eaux pluviales a minima pour les pluies courantes.

Notons également que pour les terrains d'assiette supérieure à 1000 m², le zéro rejet des pluies courantes est imposé par le règlement du SAGE.

En vue de limiter l'imperméabilisation des sols, les ruissellements et tenir compte de la place nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales ou à tout autre dispositif alternatif de gestion des eaux pluviales à la parcelle, il est fortement recommandé d'imposer une emprise maximale des constructions notamment pour la zone 1AU, 2AU et UB. Pour une efficacité maximale, l'imposition en complément d'un coefficient de pleine terre de 20% minimum est conseillée.

Les toitures terrasses végétalisées avec un substrat de 15 cm d'épaisseur minimum et les toitures terrasses stockantes peuvent également constituer un moyen de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

A l'instar de l'article UB13, l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement permettant de limiter l'imperméabilisation et de gérer à la source les eaux pluviales est à privilégier dans toutes les zones.

La réutilisation des eaux de pluie pour des usages non potables (sanitaire, irrigation...) peut apporter une solution complémentaire de la gestion des eaux de ruissellement et est également à encourager pour l'ensemble des zones. À noter que le SAGE, dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau. Cela peut se concrétiser par l'incitation à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économiques, la promotion de l'usage des eaux autres que « potables » pour les usages dont l'exigence de qualité est moindre, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, l'incitation à la suppression des compteurs généraux dans l'habitat collectif, l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieur à 1 000 m² bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour autre usage que l'alimentation en eau potable...

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation qui est actuellement absent du présent projet. La désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, et permettre ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement: capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc.

Cette perméabilisation ou désimpermeabilisation peut se traduire, pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, par l'imposition de choix de matériaux perméables pour les voiries et parkings, la déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes, l'augmentation des surfaces d'espaces verts, ... La zone UI, présentant des grands espaces imperméabilisés, est particulièrement adaptée à l'identification d'un objectif de désimpermeabilisation.

Dans un objectif de protection des zones humides, le SAGE demande aux documents d'urbanisme de vérifier le caractère humide des secteurs voués à être urbanisés se situant au sein des zones humides potentielles et des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence identifiées par le SAGE et de prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. Une petite partie des secteurs 2AUI et 1AUI est située au sein d'une enveloppe de moyenne probabilité de présence de zones humides. Il convient donc de s'assurer au préalable de l'absence de zone humide sur ces secteurs. Or, sauf erreur de notre part, cette démarche n'a pas été initiée et n'est pas non plus inscrite dans le projet de PLU.

De même, le SAGE demande que tout projet situé au sein des zones humides potentielles et des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide de ces secteurs et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. Par conséquent il est recommandé de mettre en annexe la carte des enveloppes de probabilités de présence de zones humides et des zones humides potentielles et de faire référence à la vérification du caractère humide des sols dans le règlement du PLU.

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. A l'instar de l'article UB13, il est recommandé pour toutes les zones de privilégier la plantation d'essences végétales locales ou indigènes au détriment des espèces exotiques envahissantes, afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux. La plantation de haies monospécifiques est également déconseillée.

Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles avec l'objectif de protection du lit mineur et majeur des cours d'eau et identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre et du cours d'eau. Le ru de la Michelette se situant le long de l'autoroute A1, celui-ci est protégé de toute urbanisation par la zone non aedificandi de 50 m liée à cette voie de circulation et par la marge de retrait de 50m supplémentaire de part et d'autre de cette zone non aedificandi.

Enfin, on note avec satisfaction la présence d'une marge de retrait de 10m de part et d'autre des axes de ruissellements visant à limiter les obstacles à l'écoulement.

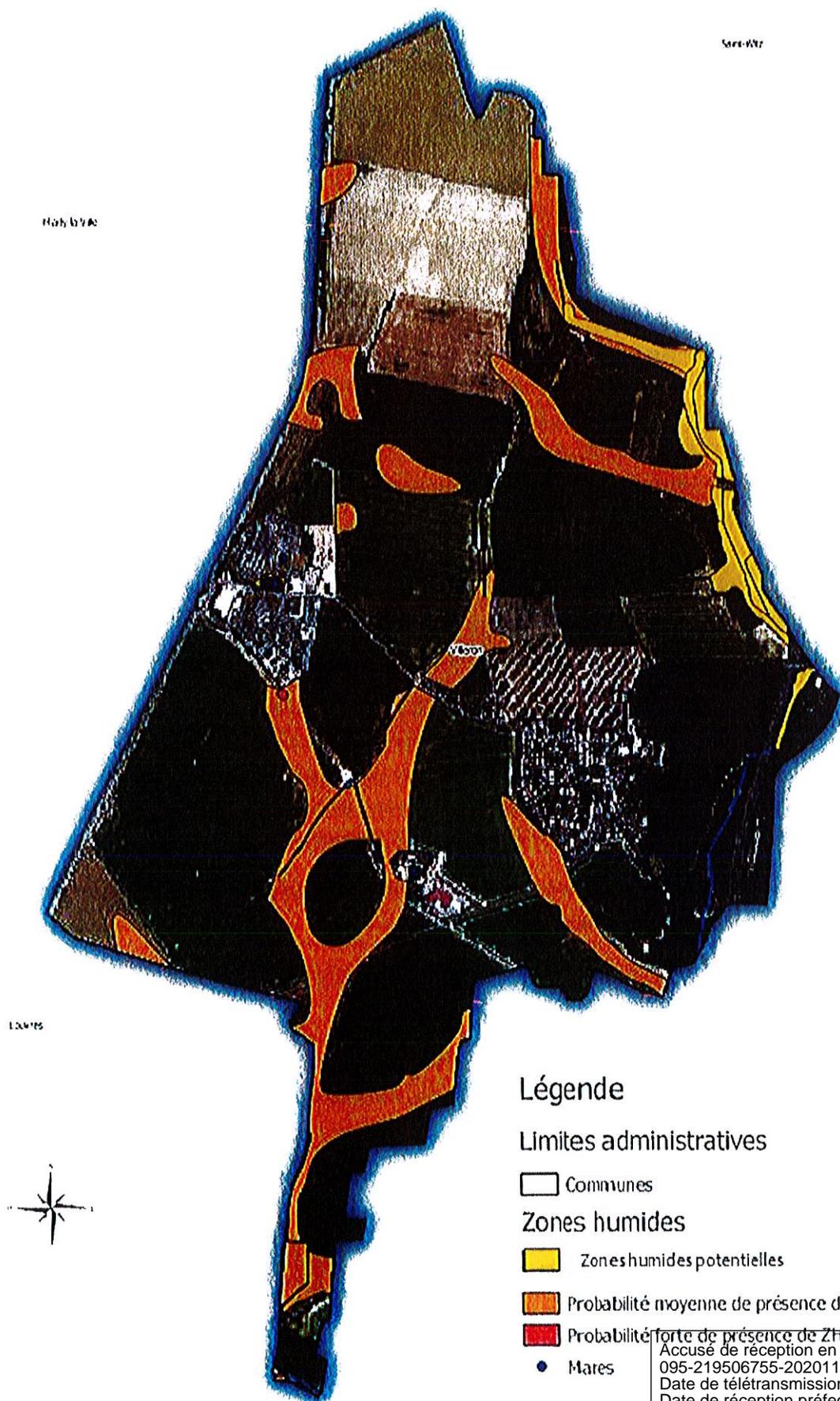
La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Belhadj/BEDREDDINE

Président de la Commission locale de l'eau
SAGE
LE Croutt-Enghien-Vieille Mer
par intérim

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020



Légende

Limites administratives

 Communes

Zones humides

 Zones humides potentielles

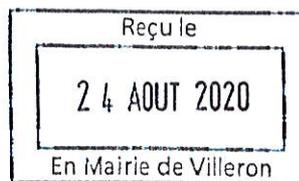
 Probabilité moyenne de présence de ZH

 Probabilité forte de présence de ZH

 Mares

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

Bonneuil-en-France, le 17 août 2020



Monsieur le Maire
Hôtel de ville
25 Rue Saint Germain
95380 VILLERON

Affaire suivie par Aline Girard
Chargée d'animation du SAGE
Tél. : 01.30.11.16.80 / Fax : 01.30.11.16.89
alin.girard@sage-sev.com

Objet : Mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer
N/REF : D_2020_08_2799

Monsieur le Maire,

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020.

Les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)...) **doivent être compatibles** ou rendus compatibles **dans un délai de 3 ans** à compter de la date d'approbation du SAGE, avec les objectifs et orientations définis par celui-ci.

Afin de vous appuyer dans la mise en compatibilité de votre document d'urbanisme avec le SAGE, **nous vous remercions de nous associer à toute procédure d'élaboration, révision ou modification des documents d'urbanisme de votre collectivité au même titre que les personnes publiques associées, et cela, dès la début de la démarche.**

Ainsi, nous vous saurions gré de nous informer de la planification de cette démarche ou de son état d'avancement et le cas échéant de nous transmettre une copie des documents élaborés.

En vous remerciant par avance, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

22 SEP. 2020

Le Commissaire-Enquêteur



Albert DUBOIS

Belaïde BEDREDDINE



Président de la CLE Croult-Enghien-Vieille Mer
par intérim

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020

BONNAY Catherine

De: BONNAY Catherine
Envoyé: lundi 24 août 2020 17:18
À: 'Aline GIRARD'
Objet: enquête publique
Pièces jointes: 0. PDG et liste des pieces.pdf; 1. Notice explicative.pdf; 2. Additif au rapport de présentation.pdf; 3. REGLEMENT.pdf; 4. PLAN DE ZONAGE VERSION 5000e.pdf; 4.PLAN DE ZONAGE VERSION 2000e.pdf; AFFICHES PLU.doc

Madame GIRARD,

Suite à votre courrier reçu en Mairie ce jour et pour vous informer de notre démarche de modification de notre PLU, je vous prie de trouver en pièces attachées les documents nécessaires à celle-ci.
Je reste à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile.
Je vous en souhaite bonne réception.

Bien cordialement.

Catherine BONNAY
Secrétaire de Mairie

Mairie de Villeron
25 rue Saint Germain
95380 VILLERON
LD 01 34 68 91 07
Fax 01 34 68 27 20
Mail : cbonnay@roissy-online.com

Accusé de réception en préfecture
095-219506755-20201125-DE-1-5-2020-DE
Date de télétransmission : 26/11/2020
Date de réception préfecture : 26/11/2020