

**Département de la Seine-et –Marne**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX**

**COMMUNE DE VILLENROY**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE  
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'UBANISME**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

*Enquête publique du 15 février*

*au 16 mars 2022*

# Avis

Du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villenoy.  
Cette enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs.

## 1- Contexte de l'enquête publique

Le Maire de la commune de Villenoy a pris un arrêté prescrivant une procédure de la modification n°3 du PLU le 16 juin 2021. Le Conseil Municipal en séance du 2 février 2022 a approuvé par délibération la prescription d'une enquête publique relative à la modification n°3 du PLU, le Maire de la commune de Villenoy a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique le 31 janvier 2022.

## 2- Déroulement de l'enquête

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution d'un dossier d'enquête publique en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation.

Il était conforme aux dispositions liées au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage.

L'affichage, l'avis d'enquête sur le site internet de la commune et les publications ont permis une information correcte du public.

Le registre, et le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête au centre technique municipal de la commune de Villenoy, siège de l'enquête. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune. Une messagerie internet a été dédiée à la formulation

d'observations ou de contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête du Maire de Villenoy.

Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents incluant un samedi matin. La procédure d'enquête publique a été respectée.

### **3- Expression du public**

Il est à noter une faible participation du public, le registre mis à la disposition du public comprend 4 observations dont l'une est assortie d'un document de 6 pages remis au commissaire enquêteur et annexé au registre. Aucune observation n'a été formulée sur le site dédié à l'enquête publique.

### **4-Remarques des PPA (Personnes Publiques Associées)**

Le dossier de projet de modification du PLU a été adressé à 11 PPA, la commune de Villenoy a reçu 5 réponses en retour dont 4 avis favorables, et un rappel de la règle et des dispositions de la part du réseau de transport électrique relatif aux ouvrages à haute tension. L'autorité environnementale a dispensé la commune de la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **5- Présentation et pertinence du projet**

#### **Présentation du projet**

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Villenoy porte sur :

- La modification du zonage d'une partie de la zone classée 1Aux2 en zone 1Aux3 dans le Parc d'Activités du Pays de Meaux.
- L'autorisation des installations classées soumises à enregistrement uniquement

- L'autorisation une hauteur de 15m de plafond au lieu de 12m
- Une compensation en regard de cette autorisation, un recul des constructions par rapport à la RD5 sera augmenté à 11m au lieu de 6m actuellement.

### **1- Modification du zonage et de la règle**

L'Objet de l'enquête publique porte sur la création d'une zone 1Aux3 de l'îlot n°6 de la zone d'activités du Pays de Meaux.

La ZAC créée en 1997 par la CAPM est divisée en 7 îlots dont l'objectif est le développement économique et la promotion de l'emploi. Seul l'îlot n°6, situé sur la commune de Villenoy est vacant actuellement.

Le Parc d'Activités est réglementé par la zone 1AUx sur la commune de Villenoy. Elle est divisée en 2 secteurs 1Aux1 et 1Aux2 dont la différence de règlement est liée aux types d'occupation des sols.

L'îlot n°6 est situé en zone 1Aux2 ce qui restreint le type d'entreprise et la hauteur de bâtiments.

La création de la zone 1Aux3 autorise la construction ou l'extension d'ICPE soumises à enregistrement.

La règle modifiée précise que les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur de plafond de 15m, au lieu de 12m, des dépassements ponctuels pourront être autorisés. Afin de réduire les nuisances pour le voisinage les nouvelles constructions seront implantées en recul d'au moins 11m au lieu de 6m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la RD5.

### **2- Autorisation des installations ICPE**

Une entreprise, ICPE soumise à enregistrement, est susceptible de s'y implanter. Il s'agit d'une installation qui occupera environ la moitié de l'îlot dont 30% devra être végétalisés. Une trentaine d'emplois y est prévue.

Il devient nécessaire de modifier le PLU pour permettre l'accueil d'autres entreprises ICPE soumises à enregistrement ou éventuellement l'agrandissement de la première. Seules les entreprises ICPE soumises à enregistrement seront autorisées.

## Pertinence du projet

La zone de l'îlot n°6 est le seul îlot du Parc d'Activités du pays de Meaux à ne pas être aménagé. Il est situé sur le territoire communal de Villenoy

Une entreprise ICPE souhaite s'y installer et ainsi créer 40 emplois au niveau local. A cet effet, la commune de Villenoy doit procéder à la modification du PLU pour permettre l'installation de cette entreprise qui occupera environ la moitié de la superficie de l'îlot.

Les dispositions de la modification du PLU sont de nature à favoriser l'implantation de cette entreprise, mais aussi d'autres entreprises éventuelles.

## **6-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients**

### A- Avantages

La zone de l'îlot n°6 est destinée depuis la création de la ZAC par la CAPM en 1997 au développement économique et la création d'emplois. Elle est restée à l'abandon pendant de nombreuses années.

Aujourd'hui une entreprise souhaite s'y installer sa petite logistique car son partenaire commercial est implantée sur l'îlot n°5 depuis 2017. Le projet de modification du PLU de la commune de Villenoy prévoit les dispositions destinées à l'aménagement de l'îlot n°6 afin de répondre aux besoins en matière d'implantation cette entreprise.

Les modifications de la règle ne devraient pas affecter l'environnement des habitations car elles sont situées en contrebas du talus qui borde l'îlot. Le recul de 11m au lieu de 6m actuellement compensera l'autorisation de hauteur de plafond de 12 à 15m des bâtiments.

### B-Inconvénients

Le dossier de projet de modification du PLU de de la commune de Villenoy manque de précisions sur certains aspects. Ainsi, le rapport de présentation aurait pu apporter des informations complémentaires au sujet de la protection des habitations dans le cadre de l'autorisation de surélévation des hauteurs des plafonds.

Une étude citée dans le rapport de présentation relative à la gestion des eaux pluviales sur le site aurait dû être jointe au projet de modification afin d'éviter l'inquiétude des habitants concernés par le débordement du ru de Rutel et les inondations de leurs habitations.

Le projet concerne la modification du PLU dans le cadre de l'aménagement de l'îlot n°6. Cependant il comporte des informations relatives aux piscines qui ne concernent pas vraiment l'objet de l'enquête publique même si elles concernent l'activité de la future entreprise

Le rapport de présentation comporte des erreurs matérielles qu'il convient de corriger.

## **6- Conclusions et avis motivés**

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Villenoy est globalement complet bien qu'un peu succinct. IL participe à une information correcte du public dans l'ensemble. Les enjeux du projet répondent aux objectifs d'aménagement du secteur.

Le mémoire en réponse émis par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur prend en compte les observations du public. Il est précis et apporte des réponses claires et circonstanciées aux problématiques soulevées en particulier au sujet de la gestion des eaux pluviales du site.

Les dispositions et la règle afférentes aux ouvrages à haute tension sont intégrées.

### **Aussi je considère que :**

L'objectif poursuivi dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU de Villemoy est recevable.

La procédure d'enquête et son déroulement sont conformes aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Les observations du public ne remettent pas en cause le projet de modification n°3 de la commune de Villenoy.

Le projet de modification n°3 du PLU ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole naturelle ou forestière. Il ne réduit pas une protection de la qualité des sites et n'induit pas de graves risques de nuisance.

**En conséquence :**

**J'émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Villenoy assorti d'aucune réserve.**

A Fontenay sous Bois  
Le 11 avril 2022

Le commissaire enquêteur  
Elyane TORRENT