DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE VINANTES

RAPPORT ET CONCLUSIONS ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Décembre 2024

Table des matières

A – Rapport 3
I. Généralités 4
I.1 Objet de l'enquête 4
I.2 Cadre juridique 4
I.3 Composition du dossier 5
II. Organisation et déroulement de l'enquête 6
II.1 Désignation du commissaire enquêteur 6
II.2 Organisation de l'enquête 6
II.3 Arrêtés prescrivant l'enquête 6
II.4 La publicité 7
II.4 La clôture de l'enquête 7
II.5 Les organismes consultés 8
III. Le projet de modification du PLU 9
IV. Les Observations 13
IV.1 Synthèse des observations 13
IV.2 Analyse des contributions 18
B. Conclusions et avis 26
Conclusions 27
Déroulement de l'enquête 27
Le projet 27
Avis 29
Annexes 31
Arrêté municipal n°21/2024 prescrivant du 07 octobre au 30 octobre 31
Arrêté municipal n°24/2024 prolongeant l'enquête 31
Procès-verbal de synthèse des observations 31
Mémoire en réponse 31
Observations recueillies sur le registre papier et par voie dématérialisée 31

A – Rapport

I. Généralités

La commune de Vinantes souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2017.

La commune de Vinantes est située au nord-ouest du département de Seine-et-Marne à une quarantaine de kilomètres de Paris, peu éloignée de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle.

Le territoire communal s'étend sur environ 530 hectares avec une population d'environ 400 habitants. Il appartient au canton de Dammartin-en-Goële et à l'arrondissement de Meaux. Elle est incluse dans la communauté de communes Plaine et Monts de France.

I.1 Objet de l'enquête

Il s'agit de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme PLU a été approuvé le 15 décembre 2017. L'objet de l'enquête porte essentiellement sur des modifications du règlement écrit.

Il s'agit de la modification de certaines dispositions du règlement :

- Articles UA3 et UB3 relatifs à la desserte des terrains ;
- Articles UA6 et UB6 'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Articles UA7 et UB7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Articles article UA11 et UB11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions (nombre de tuiles au m²) ;
- Articles UA12 et UB12 relatifs au stationnement.

I.2 Cadre juridique

L'enquête publique a été organisée en conformité avec

- Le code de l'environnement articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;
- Le code de l'urbanisme notamment ses articles L 153-36 à L 153-44 ;
- La délibération n°11/2024 du 24 avril 2024 du conseil municipal de mise en œuvre de la modification n°1 ;
- De l'avis de la MRAE du 12 juillet 2024 ne soumettant pas le projet à modification du PLU à évaluation environnementale ;
- Des pièces du dossier
- De la désignation d'un commissaire enquêteur du 27 août 2024 par le tribunal administratif de Melun.

I.3 Composition du dossier

Le dossier était composé :

- D’une notice explicative
- Les pièces du PLU modifié (règlement, rapport de présentation)
- L’avis de l’autorité environnementale
- Les avis des PPA.

Les arrêtés prescrivant la mise à l’enquête et sa prolongation ont été joints au dossier, ainsi que les avis des personnes publiques associées au fur et à mesure de leur réception.

II. Organisation et déroulement de l'enquête

II.1 Désignation du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur Mme Sévrain Marie-Françoise a été désignée par décision 24/000064/77 du 27 août 2024 prise par la vice-présidente du tribunal administratif.

II.2 Organisation de l'enquête

La commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant, M. Joêl Chaffard ont rencontré le 03 septembre 2024 en mairie de Vinantes le maire M. Yves Pelletier, Mme Rosell secrétaire de mairie et M. Leroux représentant le bureau d'études ayant préparé le dossier. A cette occasion les modalités de l'enquête ont été arrêtées.

II.3 Arrêtés prescrivant l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par l'Arrêté municipal n°21/2024 du 05 septembre 2024 suivant les modalités suivantes :

- Article 1 : dates de l'enquête du 07 octobre 2024 à 9h au 30 octobre à 11h30 ;
- Article 2 : nom des commissaires enquêteurs titulaires et suppléants
- Article 3 : composition du dossier d'enquête et indication de la consultation du dossier sur le site de la commune (https://www.vinates.fr/)
- Article 4 : les modalités de recueil des observations soit sur un registre papier, soit par courriel : plu.vinatesgmail.com ou encore par courrier postal
- Article 5 : les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur

  Lundi 07 octobre de 9h à 11h
  Samedi 19 octobre de 10h à 12h
  Mercredi 30 octobre de 9h à 11h30

- Article 6 : les modalités de publicité de l'enquête
- Article 7 : possibilité de prolonger l'enquête
- Article 8 : possibilité de suspension de l'enquête
- Article 9 : modalités de clôture de l'enquête
- Article 10 : délai de remise du rapport
- Article 11 : possibilité de demander de compléter la motivation des conclusions
- Article 12 : le conseil municipal sera appelé à statuer
- Article 13 : le rapport et les conclusions du commissaire enquête seront tenus à disposition du public pendant un an

Suite à la sollicitation d'une demande de prolongation de l'enquête lors de la permanence du 19 octobre, celle-ci a été prolongée de 8 jours et un nouvel arrêté municipal a été pris. n°23/2024 du 25 octobre 2024, précisant :

- Article 1 : la durée de la prolongation de l'enquête
- Article 2 : la date de la permanence supplémentaire le jeudi 07 novembre 2024 de 16h30 à 18h30
- Article 3 : la mise à disposition du dossier d'enquête en version papier
- Article 4 : les horaires de mise à disposition du dossier en mairie
- Article 5 : la mise à disposition du dossier d'enquête en version dématérialisée
- Article 6 : les modalités de dépôt des observations sur le registre papier, par courrier postal ou sur l'adresse courriel dédiée
- Article 7 : la possibilité d'envoyer un courrier adressé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur
- Article 8 : les courriers postaux seront joints au registre papier
- Article 9 : la possibilité de demander des informations auprès de la commune
- Article 10 : les modalités d'information du public par un avis affiché dans la commune, sur le cite internet et sur la page Facebook de la mairie.

II.4 La publicité

La publicité a été faite dans les conditions prévues dans les arrêtés précités.

Pour l'enquête initialement prévue du 07 octobre au 30 octobre ;

Un avis au public a été publié dans deux journaux :

- Le Parisien 18 septembre et 08 octobre
- La Marne 11 septembre et 09 octobre.

Cet avis a été affiché dans la commune de façon très visible, notamment sur les grilles de la mairie et également mis sur la page d'accueil du site internet de la commune (www.vinantes.fr).

Pour la prolongation de l'enquête de 8 jours, un avis a été affiché dans la commune avant la date de clôture initialement prévue le 30 octobre et la page d'accueil du site internet a été actualisée.

II.4 La clôture de l'enquête

Le registre papier a été clos par la commissaire enquêteur et l'adresse courriel dédiée désactivée.

A la clôture de l'enquête, le constat est le suivant

- 18 personnes ont été reçues par la commissaire enquêteur lors des permanences
- Bilan des contributions recueillies
    - sur le registre papier 10 contributions écrites dont 3 lettres annexées
    - par courriels 6 courriels déposées à l'adresse dédiée à l'enquête

- Bilan des avis exprimés : 6 favorables et 9 défavorables.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations a été remis à monsieur le maire le 15 novembre qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse.

II.5 Les organismes consultés

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAE

La MRAE a émis un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification du plan local d'urbanisme de Vinantes (77) après examen au cas par cas, avis émis le 12 juillet 2024

« *La modification du plan local d'urbanisme de Vinantes (77), telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 13/05/2024 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.* »

Personnes Publiques Associées de Seine-et Marne

Les personnes publiques suivante ont été sollicitées par courrier du 13 août 2024. Certaines ont répondu au cours de l'enquête et leur réponse a été jointe au fur et à mesure au dossier d'enquête.

Liste des personnes publiques consultées :

- Préfecture
- Sous-préfecture — Réponse déclare n'avoir aucune observation
- Conseil régional — Réponse émet un avis favorable
- Conseil départemental — Réponse : a émis un avis favorable sans observation
- DDT
- CDPENAF
- Communauté de communes Plaines et Monts de France — Réponse aucune remarque
- SDIS
- SMITOM
- CCI
- CMA — Réponse pas d'observation particulière
- Chambre d'agriculture — Réponse pas de remarque particulière
- SNCF
- UDAP (ABF)
- RTE — Réponse : aucun ouvrage concerné
- GRT gaz — Réponse : pas d'observation sur le PLU
- Communes riveraines : Nantouillet, Villeroy, Saint-Mesmes, Charny, Montgé-en-Goële, Plessis-aux Bois

III.Le projet de modification du PLU

Il s'agit uniquement de proposition de modification de certains articles du règlement écrit « *afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme et retrouver une qualité urbaine par un règlement adapté* ».

Articles UA 3 et UB3

PLU en vigueur	Modification proposée
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3.50 mètres de largeur. Les voies nouvelles privées sont interdites Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.	Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de largeur. Sont interdit la création de nouveaux accès véhicules de la Ruelle de la Fontaine. Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 20 mètres linéaires, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassages des ordures ménagères. Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PLU en vigueur	Modification proposée
Les constructions devront être implantées de la manière suivante : - Soit à l'alignement - Soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de +ou – 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle, ou sur in autre bâtiment est implanté simultanément sur le terrain d'assiette.	Les constructions devront être implantées de la manière suivante : Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte. Les constructions peuvent être implantées soit Soit à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer Avec un retrait minimal de 6 mètres de la voie de desserte existante Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée depuis la voie de desserte, seules les annexes sont autorisées. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un retrait de 1 mètre. Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation sans diminution de retrait.

Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PLU en vigueur	Modification proposée
	Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte. Au-delà de la bande de 20 mètres mesurée depuis la voie de desserte, seules les annexes sont autorisées.
Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte. Cependant, pour des terrains situés à l'angle de deux voies, cette distance de	Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte. Cependant, pour des terrains situés à l'angle de deux voies, cette distance de

7 mètres n'est imposée que pour l'une des voies. Sur l'autre l'implantation doit être réalisée en retrait d'au moins 2.50 mètres. L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus. Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas de rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement. Il n'est pas fixé de rège pour : - Les extensions modérées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU - Les annexes isolées à une construction principales.	7 mètres n'est imposée que pour l'une des voies. Sur l'autre l'implantation doit être réalisée en retrait d'au moins 2.50 mètres. L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus. Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas de rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut être réalisée dans la marge de recul imposée par rapport à l'alignement. Les constructions et installations nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un retrait de 1 mètre minimum. Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation sans diminution du retrait existant. Il n'est pas fixé de rège pour : - Les extensions modérées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PLU en vigueur	Modification proposée
…. Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation - Soit en retrait des limites séparatives - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ….	… Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation devra se réaliser en retrait des limites séparatives. ….

Au-delà de la bande de 20 mètres les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement définie ci-dessous : …. <u>La marge de reculement est ainsi définie</u> En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.	En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous : ….. <u>La marge de reculement est ainsi définie</u> En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à *8 mètres.* Cette distance peut être réduite à *4 mètres* en cas de murs aveugles.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PLU en vigueur	Modification proposée
……	Ajout Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante : <u>La marge de reculement est ainsi définie</u> En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres en cas de murs aveugles.
<u>La marge de reculement est ainsi définie</u> En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.	

Articles UA11 et UB11 – Aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords

Seule modification proposée, en cas de tuile, d'imposer *22* tuiles au mètre carré au lieu de 20.

Articles UA12 et UB12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

PLU en vigueur	Modification proposée
….. Nombre d'emplacements Construction à usage d'habitation non concernées par l'article L 151-35 du CU Il sera créé un espace de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.	…. Nombre d'emplacements Construction à usage d'habitation non concernées par l'article L 151-35 du CU Il sera créé un espace de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de jour par logement.

IV. Les Observations

Les contributions ont été déposées sur le registre papier ou envoyées par voie dématérialisée à l'adresse dédiée. Aucun courrier postal n'a été reçu.

IV.1 Synthèse des observations

	Nom	Avis		Synthèse des observations
		Favorable	Défavorable	
Courriels				
	Mélodie Colaianni			Observation hors du champ de l'enquête car c'est une demande de modification de zonage PLU
	Me Bineteau SCI Proffit-Loncq			Doublon de la contribution déposée sur le registre papier le 30 octobre
	Redwan GEAS	X		- Le stationnement est un enjeu majeur, car manque de places engendre des désagréments au quotidien, limite la sécurité des piétons et augmente la pollution de l'air, d'où nécessité d'une planification rigoureuse de nouveaux espaces de stationnement, adaptés aux besoins croissants des résidents et visiteurs. - Nuisances sonores et qualité de vie : favorable à une réflexion plus approfondie sur la gestion des nuisances sonores dans le cadre de cette modification, notamment en privilégiant des solutions d'insonorisation et d'aménagement adaptées, ainsi que la création d'espaces verts ou de zones tampons entre les zones résidentielles et espace public. - Proximité et densification : densification avec constructions très proches peut entraîner des risques de perte d'intimité pour

				les habitants et nuire à la qualité des espaces de vie, Il serait souhaitable que cette modification du PLU favorise une approche plus équilibrée entre densification et préservation des espaces de respiration, en veillant à garantir des distances suffisantes entre les constructions et en intégrant des espaces verts accessibles à tous.
	LOPES RODRIGUES Georges		X	Atteinte au droit de propriété trop fortes contraintes des accès
	Mme Lazar		X	Atteinte au droit de propriété et trop fortes contraintes des accès
	Mr OURHRAHMOUNE		X	Atteinte au droit de propriété trop fortes contraintes des accès
Registre papier				
	M. Deloumeaux Félix 1er adjoint		X	Demande la prolongation de l'enquête et a annexé au registre copie du courrier annexé adressé au préfet - pour attirer l'attention sur le contrôle de légalité du PLU - Considèrant que Les dispositions du projet de modification contraire à la loi ALUR, voire excessives et attentatoires au droit de propriété La modification des accès article UA3 et UB3 difficilement compréhensibles et nouvelle largeur estexcessive et sans motivation ainsi que le retournement imposé pour les voies de plus de 20 mètres La bande de constructibilité imposé aux article UA6 et UB6 est une atteinte au droit de propriété et ainsi que l'interdiction des constructions en drapeau De même pour les articles UA7 et UB7

				- Quelle est la logique d'imposer 22 tuiles au m² au lieu de 20
	Anonyme	X		Favorable aux modifications proposées pour préserver le village
	Hélène d'Arcano adjointe	X		But du projet : limiter les inondations, de favoriser la biodiversité et protéger les sols (ZAN).
	Mme Courtot	X		Favorable pour préserver la sérénité du village
	Me Bineteau SCI Proffit-Loncq		X	Remis au commissaire enquêteur un dossier comprenant un courrier daté du 30 octobre 2024 et de deux annexes (jugement tribunal administratif du 21 juin 2024 et un plan masse) Considérant le « non-respect de l'objectif de densification urbaine prévu au PADD » et « …*que le projet de modification du PLU vise à restreindre et limiter les possibilités de construction en zone UA et UB et, plus particulièrement sur les terrains de Monsieur PROFFIT et de la SCI. »* en interdisant la création de nouveaux accès sur la ruelle de la Fontaine, en limitant l'implantation des constructions dans une bande 20m depuis la voie de desserte et les limites séparatives. Me Bineteau expose que le projet de modification du Plu constitue une diminution drastique des possibilités de construire au sein des terrains notamment ceux appartenant à M Proffit ou à la SCI en

				contradiction avec l'objectif du PADD de densification ; que le projet de modification n'est pas compatible avec le SDRIF que la procédure de modification ne serait pas régulière, même illicite et n'aurait aucun intérêt général. Me Bineteau demande d'émettre un avis défavorable.
	illisible		X	Contre le projet car devrait impacter le projet et fait remarquer que le plan de zonage n'est pas à jour
	M. Maréchal		X	Contre le projet car cible certaines personnes et contraire à la loi ALUR
	Mme Da Costa		X	Contre car abusif pour bloquer certains projets
	M. Pechou		X	Contre car contraire à la loi ALUR
	Mme Landry	X		Mme Landry émet un avis favorable estimant que le projet de modification vise à préserver le caractère rural du village et envisager un développement maitrisé dans un cadre de vie préservé. Elle constate que le village connait une densification excessive mettant en péril la qualité de vie des habitants et menaçant le cadre de vie. Elle craint que si la densification se poursuit cela crée des problèmes de voisinage, de tension. Elle relève que le village connait des nuisances sonores liées à la proximité de l'aéroport CDG et qu'il est inclus dans le PEB qui impose de limiter les populations exposées aux nuisances sonores.

				Elle note également que le stationnement est aussi un problème. Elle constate que l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions a un impact direct sur les inondations ou coulées de boue et que les écoulements naturels se trouvent entravés. Sans oublier la valeur écologique des jardins à préserver.

IV.2 Analyse des contributions

L'analyse des observations est faite en 3 parties :
- celles concernant la procédure d'enquête,
- celles portant sur les modifications du règlement écrit,
- celle hors du champ de l'enquête.

IV.2.1- Procédure d'enquête

IV.2.1.1 - Déroulement de l'enquête

Lors de la permanence du 19 octobre, M. Deloumeaux a noté sur le registre *: « Ce jour, le 19 octobre 2024, moi M. Deloumeaux Félix 1er adjoint au maire je pense que les jours de l'enquête publique ne sont pas adaptés pour faciliter la consultation par un plus grand nombre.*
…..
Je demande par conséquent une prolongation de l'enquête.
L'avis d'enquête n'a pas été publié que le journal communal. »

Commentaires commissaire enquêteur

M. Deloumeaux estime que les jours et heures de permanence n'ont pas été judicieusement choisis pour que les habitants de Vinantes rencontrent la commissaire enquêteuse.

Ayant entendu la demande, la commissaire enquêteuse a décidé de la prolongation de l'enquête de 8 jours et prévu une permanence supplémentaire à la clôture de l'enquête en fin de journée. Lors de cette dernière permanence, 5 personnes ont été reçues.

Concernant la publicité de l'enquête, celle-ci a été faite en respectant les modalités prévues dans les arrêtés prescrivant l'enquête. Les affiches papier étaient parfaitement visibles depuis la voie publique et l'avis publié sur la page d'accueil du site internet de la commune. Effectivement une annonce aurait pu être faite dans le bulletin municipal du mois de septembre, mais le bulletin n'est pas distribué qu'aux personnes qui en font la demande soit environ 1/3 des habitants.

IV.2.1.2 La procédure de modification

Plusieurs contributeurs contestent la procédure de modification du règlement du PLU :

- Me Bineteau représentant M. Proffit et la SCI Proffit-Loncq a relevé page 4 de la notice explicative que le titre du paragraphe mentionne une modification simplifiée (II.1 *La procédure de modification simplifiée*).

- Me Bineteau considère que la procédure de modification est inadaptée car d'après son analyse le projet soumis à enquête ne respecterait pas les orientations du PADD notamment l'objectif de densification. De même, il ne respecterait pas le SDRIF. Il explique qu'en limitant le droit à construire en zone UA et UB la procédure devrait être celle d'une révision et que de plus la modification ne présenterait pas d'intérêt général.

D'autres contributeurs estiment qu'imposer des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte ce serait contraire à la loi ALUR. Ces nouvelles dispositions porteraient également atteinte au droit de propriété.

Réponse commune

La procédure respecte l'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui dispose qu'un Plan local d'urbanisme est modifié sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L151-31 du code l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas concernant les modifications proposées.
Le projet de modification entre dans le champ d'application de l'article L153-41 du code l'urbanisme qui précise les cas où un projet de modification de PLU doit être soumis à enquête publique.
La procédure adoptée est donc conforme aux textes.
Annexe 3 : avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne
Extrait ci-après

La procédure de modification "de droit commun" que vous avez engagée respecte le champ d'application précisé à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et doit respecter les restrictions liées à la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle. Les objectifs du projet de modification , notamment la réduction des possibilités de construire en zone U et AU induite par les modifications du règlement, doivent être justifiés dans la notice et répondre à un intérêt général.

Le projet de modification s'inscrit pleinement et ne peut se faire que dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation correspondant aux attentes de la collectivité en termes de programme et de qualité urbaine (les nouvelles règles édictées ne viennent pas stopper la densification urbaine, mais viennent la cadrer. C'est l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation qui doit être respecté, à portée normatives.

Commentaires commissaire enquêteur

Concernant le titre du paragraphe II.1 indiquant une modification simplifiée du PLU au lieu d'un modification du PLU c'est d'une coquille certainement due à un copier-coller malencontreux.

A l'exception de Me Bineteau et M. Deloumeaux qui détaille leur opposition en estimant que le projet n'est pas suffisamment motivé et les propositions excessives, les autres intervenants exprimant un avis défavorable de principe se contentent d'estimer les modifications contraires à la loi ALUR ou encore destinées à bloquer des projets individuels.

Si depuis loi ALUR, Il ne peut plus être imposé de surface minimum pour un terrain constructible il n'est pas interdit d'édicter des dispositions particulières d'implantation des constructions et de dimensionnement des accès sans mettre en cause le droit de propriété.

Concernant le non-respect de la procédure, et notamment les objectifs de densification qui ne serait pas respectés, il peut être rappeler que le PADD énonce que :

> « *Du fait de l'inscription de son urbanisation en zone C du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle, la commune est soumise à l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme qui n'autorise qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances*. »
>
> « *Les potentialités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont à la base importantes mais elles ne peuvent être pleinement exploitées en raison des dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle qui s'appliquent aux surfaces urbanisées du village* »

Assez curieusement le PEB ne semble pas pris en considération par certains intervenants.

La procédure de modification semble donc adaptée et sa validité sera vérifiée lors du contrôle de légalité par les services de l'Etat.

IV.2.2 - Les modifications proposées

IV.2.2.1 Nouvelles dispositions des articles UA 3 et UB3 relatifs aux accès

- Les accès (articles UA 3 et UB3)

Pour les opposants au projet de la modification, passer d'une largeur des accès de 3.50 m à 4 m est considérée comme excessive, ainsi que d'imposer une largeur de 6 m pour les nouvelles voies de desserte ou même de créer une aire de retournement pour les voies en impasse de plus de 20 m.

Réponse commune

> Considérant que les voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent prendre en considération les principales caractéristiques de ces engins, d'après le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie **(annexe 1 et 2)** ; qu'il est relevé une difficulté particulière pour les manœuvres des échelles aériennes ; qu'il revient au Maire dans le cadre de ses pouvoirs de police définis aux articles L2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales de garantir l'accessibilité des engins de secours , la modification de la largeur portée à 4 mètres nous est apparue nécessaire afin de faciliter les interventions des engins de secours.

Commentaires commissaire enquête

Les modifications proposées s'appuient sur des considérations de sécurité.

Il est difficile de considérer que de passer de 3.50 mètres à 4 mètres soit une augmentation excessive, c'est une augmentation modérée.

Le PLU en vigueur interdit la création de nouvelles voies, alors que le projet de modification l'autorise et est moins restrictif. Le fait d'imposer une largeur de 6 mètres correspond à la création de voies à double sens assurant une fluidité de la circulation.

Les aires de retournement des voies en impasse répondent également à des considérations de sécurité.

- L'interdiction de créer de nouveaux accès Ruelle de la Fontaine

Me Bineteau au nom de la SCI Proffit-Loncq conteste l'interdiction de créer de nouveaux accès sur la Ruelle de la Fontaine.

Commentaires du commissaire enquêteur

Depuis le 1er octobre 2009, la ruelle de la Fontaine n'est plus ouverte à la circulation publique des véhicules à moteur pour des raisons de sécurité et de tranquillité, sauf aux riverains. Une barrière a même été installée subventionné par le département.

La ruelle de la Fontaine longe le périmètre de l'OAP n°7« ENCADRER LA MUTATION D'UN BÂTI AGRICOLE INUTILISÉ **»** ce que ne mentionne aucunement Me Bineteau.

L'enjeu de cette OAP est défini de la manière suivante :

« La situation centrale de cette grande parcelle mérite une attention particulière puisqu'elle est en appui d'un axe transversal qui se trouve au contact immédiat avec les différentes ambiances du bourg (espace public valorisé par la trame verte et bleue/ Bâti agricole remarquable / tissu pavillonnaire) et en assure aujourd'hui une transition douce.

L'enjeu consiste à pérenniser ce rôle de jointure sans rompre l'équilibre observé. »

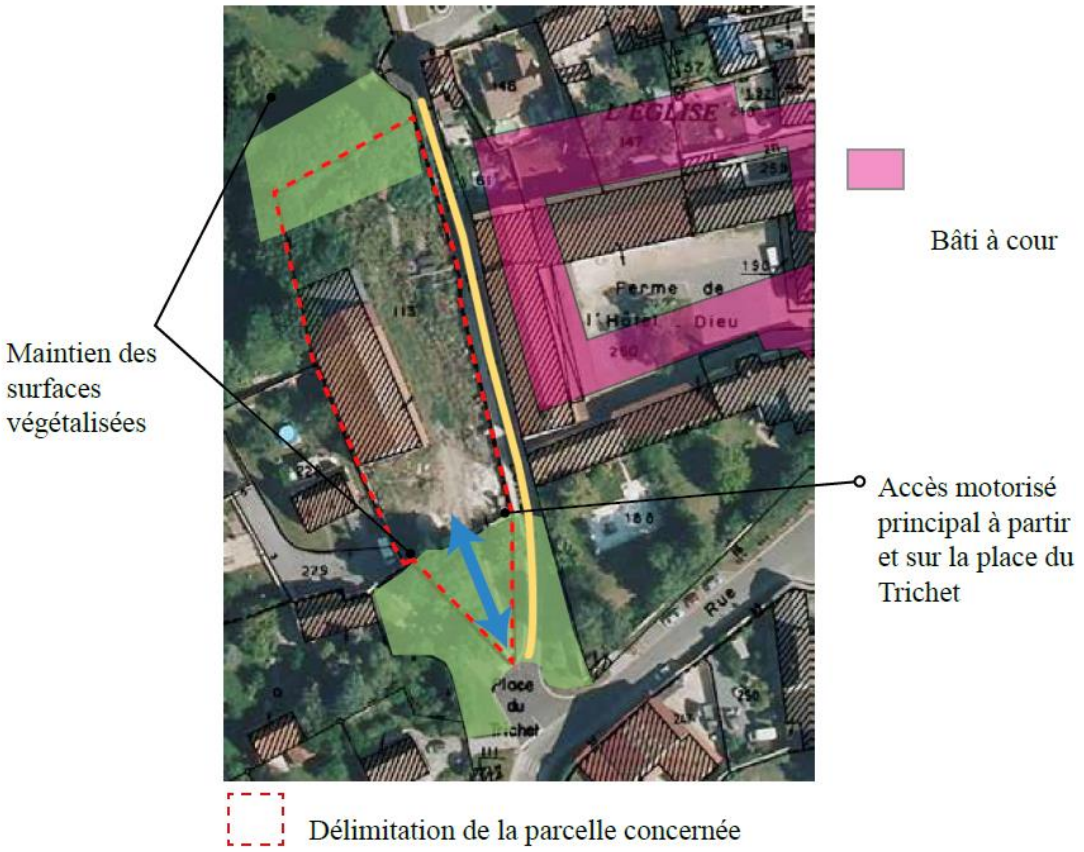
Il est précisé que

« *L'accès principal se fera par la Place du Trichet*.

L'accès motorisé de la ruelle de la Fontaine, restera en ***sens unique****, il sera autorisé qu'aux véhicules légers dans la mesure où la circulation n'implique aucun recalibrage de la voie*. »

Cela signifie qu'il est nécessaire de définir un projet d'aménagement répondant aux enjeux de l'OAP et qu'un accès par la ruelle de la Fontaine serait possible avec une sortie par la place du Trichet pour respecter le sens interdit.

Schéma de cette OAP



Le PADD précise que cette OAP correspond à un

« Espace mutable

La surface concerne une unité foncière étendue de 2815 m2, toutefois au regard des dispositions du PEB, seules ***2 constructions*** *peuvent s'y établir. »*

Il est difficile d'envisager de nouvel accès sur la ruelle de la Fontaine tant qu'il n'y a pas un réel projet global d'aménagement de « *l'espace mutable* » respectant l'OAP et les orientations du PADD.

IV.2.2.2 Nouvelles dispositions des articles UA 6 et UB6 et UA7 et UB7 relatives à l'implantation des constructions

- Articles UA 6 et UB6 implantation par rapport aux voies

Certains intervenants considèrent que l'implantation des constructions dans une bande de 20m est trop restrictive pouvant même spolier les propriétaires de leurs biens en les empêchant d'en disposer.
Alors que d'autres estiment au contraire que la « *densification avec constructions très proches peut entraîner des risques de perte d'intimité pour les habitants et nuire à la qualité des espaces de vie, Il serait souhaitable que cette modification du PLU favorise une approche plus équilibrée entre densification et préservation des espaces de respiration, en veillant à garantir des distances suffisantes entre les constructions et en intégrant des espaces verts accessibles à tous.* »

Réponse de la commune

> La modification des articles exposés dans la notice explicative va permettre une meilleure qualité urbaine dans les futurs aménagements. En modifiant l'implantation par rapport aux voies et par rapport à l'implantation sur les limites séparatives, les futures constructions ne vont pas venir perturber les constructions déjà existantes. Des reculs plus importants vont permettre une meilleure insertion dans le paysage et par rapport aux voisinages et ainsi éviter une proximité entre riverains trop importante ayant pour conséquence des conflits de voisinage.
>
> Le projet PLU de Vinantes autorise une densification des secteurs d'habitats existants en conformité avec le SDRIF et le SDRIF-E, et ce conformément à la législation PEB **(annexe 3 : avis de la DDT)** en vigueur s'inscrivant dans le cadre de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
> L'analyse des capacités de densification et mutation de Vinantes s'apprécie au regard de la législation du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, puisque la commune se situe en zone C du PEB soumettant ainsi la commune à deux réserves pour les constructions et rénovation de l'habitat : d'une part que celles-ci soient situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements public et que, d'autre part, celles-ci n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances

Commentaires du commissaire enquêteur

L'objectif des modifications est double. Il s'agit d'une part de préserver le cadre de vie des habitants en évitant une trop grande proximité des constructions afin de limiter les conflits de voisinage. D'autre part, de respecter les restrictions imposées par le PEB de limitation du nombre d'habitants exposées aux nuisances sonores.

Si les droits à construire pourront être effectivement limitées, le droit de propriété n'est pas mis en cause.

A noter que les extensions modérées de constructions existantes pourront être implantée dans le prolongement de celles-ci même si elles ne sont pas dans la bande des 20m par rapport à la voie.

- Modifications articles UA7 et UB7 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limiter séparatives

Il est prévu d'une part pour les terrains présentant au moins 16m de façade que l'implanter les constructions se fera en retrait des limites séparatives. En cas de recul par rapport aux limites séparatives la distance sera non plus 4m mais 8m en cas d'ouverture et de 2.5m à 4 m en cas de mur aveugle.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette modification n'a quasiment pas été évoquée. Elle rejoint l'objectif d'éviter une trop grande proximité et éviter les conflits de voisinage.

IV.2.2.3 Nouvelles dispositions des articles UA11 et UB 11 relatives à l'aspect extérieur

Un seul intervenant a évoqué la nouvelle disposition de prévision de 22 tuiles au mètre carré au lieu de 20.

Réponse de la commune

> 20 tuiles au m2 n'étant pas une norme habituelle courante, 22 tuiles au m2 correspondant à la norme des tuiles actuelles existantes, il nous est apparu nécessaire de simplifier la constitution des dossiers d'urbanisme en ce sens.

Commentaires commissaire enquêteur

Il s'agit de répondre aux normes actuelles de taille des tuiles en terre cuite petit moule

Etant donné que la taille des tuiles peut varier dans le temps. Il serait peut-être plus judicieux au lieu de préciser un nombre de tuiles au mètre carré d'envisager un type de tuiles par exemple l'emploi de tuiles en terre cuite petit moule.

IV.2.2.4 Nouvelles dispositions des articles UA12 et UB 12 relatives au stationnement

La question du stationnement a été évoqué comme un enjeu pour la commune et résumé dans cette observation « *Nous constatons déjà que les foyers ont de plus en plus de véhicules et que le stationnement entrave parfois la circulation des véhicules (agricoles par exemple), ou le cheminement des pétions (stationnement sur les trottoirs). Les places de stationnement extérieures publiques ne sont pas extensibles à l'infini. Les nouvelles constructions ne font qu'accroitre mathématiquement le nombre des véhicules et de gêne s'y afférant.* »

Réponse de la commune

> Le stationnement est devenu un enjeu majeur des politiques publiques impactant le cadre de vie. L'objectif est de créer un équilibre entre l'espace public et l'habitat en

tenant compte du fait que l'équipement automobile des ménages est en augmentation depuis plusieurs années, que plus l'agglomération est petite, plus le taux de motorisation et de multi-motorisation (proportion des foyers ayant au moins deux véhicules) est élevé et ce, confirmé par une étude INSEE. Le stationnement doit donc être envisagé à travers une approche globale de l'aménagement de l'espace public et de l'espace privé.

Commentaires commissaire enquêteur

La commune n'a pas de desserte de transports en commun, les déplacements dépendent donc de la voiture individuelle.

Le taux de véhicules par foyer est important, d'après les données de l'INSEE de 2021, plus des 2/3 des foyers disposent d'au moins 2 véhicules.

Le constat actuel c'est que de nombreux véhicules stationnent sur le domaine public. La nouvelle règle imposant 2 places de stationnement de jour est destinée à ne pas aggraver la situation actuelle et limiter l'occupation gênante du domaine public.

IV.2.3. Observation hors du champ de l'enquête

- Mme Mélodie Colaianni qui souhaite une modification de zonage pour intégrer des terrains en zone A en zone

Commentaires commissaire enquêteur

Cette demande est hors du champ de la présente enquête et ne pourra être prise en compte dans le cas d'une révision du PLU.

Fait à Villenoy, le 09 décembre 2024

Marie-Françoise Sévrain

Commissaire enquêteur

B. Conclusions et avis

Conclusions

L'enquête a été prescrite par l'arrêté municipal n°21/2024 du 05 septembre 2024 et prolonger par l'arrêté municipal n°24/2024 du 25 octobre 2024.

La publicité de l'enquête a été correctement faite en respectant les prescriptions des arrêtés précités.

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions aucun incident n'est survenu.

Le dossier a été mis à disposition la version papier aux heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune.

J'ai reçu 18 personnes au cours des 4 permanences dont 5 à la dernière le 07 novembre qui a eu lieu à la fin de la prolongation de l'enquête. J'estime que la prolongation de l'enquête a permis une plus grande participation du public.

Pour le recueil des observations un registre papier a été mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'une adresse courriel dédiée : plu.vinantes@gmail.com.

J'ai recueilli 10 contributions sur le registre papier et 6 par voie dématérialisée correspondant à 6 avis favorables et 9 avis défavorables.

J'ai établi un procès-verbal des observations remis à M. le maire suivi d'un mémoire en réponse joints en annexes.

J'estime que l'enquête s'est déroulée de façon régulière et a permis au public de participer.

Concernant le dossier, les modifications étaient très explicites mais la motivation trop synthétique et se résumant à la facilitation de l'instruction des demandes d'urbanisme et un objectif de qualité urbaine.

J'estime que la notice explicative mériterait d'être complétée avec les éléments explicités dans le mémoire en réponse.

Le projet

Le PLU de la commune de Vinantes a été approuvé le 15 décembre 2017 et depuis n'a fait l'objet d'aucune modification. La présente modification n°1 porte uniquement sur le règlement écrit :

- <u>Articles UA3 et UB3 relatifs à la desserte des terrains</u>
  Ajustement du règlement afin d'adapter le dimensionnement des accès en portant la largeur minimale des accès de 3.5 mètres à 4 mètres. Cette augmentation de la largeur de 0.5 mètre est tout à fait modérée et a pour but

de faciliter la circulation tout particulièrement pour des engins de secours sans oublier les engins agricoles.
Les nouvelles voies qui sont actuellement interdites seront permises avec une largeur de 6 mètres permettant une circulation à double sens.

Toujours dans le but de faciliter la circulation et l'accès des engins de secours il devrait être créé une aire de retournement dans les impasses de plus de 20m.

Le cas particulier de la ruelle de la Fontaine interdisant la création de nouvel accès.

La ruelle de la Fontaine bien que carrossable n'est plus ouverte à la libre circulation des véhicules motorisés depuis qu'un arrêté de 2009 qui lui a configuré un statut de voie piétonne. Une barrière est installée en son milieu. Les seuls véhicules autorisés sont ceux des riverains actuels. En 2009, les panneaux interdisant la circulation et la barrière ont été subventionnés par le département.

Cette ruelle longe le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et Programmation OAP n°7 « ENCADRER LA MUTATION D'UN BÂTI AGRICOLE INUTILISÉ »**.** Le périmètre de cette OAP est inscrit dans le PADD comme un espace mutable : « *La surface concerne une unité foncière étendue de 2815 m2, toutefois au regard des dispositions du PEB, seules* ***2 constructions*** *peuvent s'y établir. u profit de l'habitat sous conditions* »

Et l'OAP indique que la « F*orme urbaine :*

En cas de reconversion, l'architecture envisagée devra impérativement prendre en considération la volumétrie du bâti à cour (la ferme de l'Hôtel-Dieu) attenant. Ainsi les formes standardisées de type pavillonnaire sont à éviter, afin que la hauteur du/des bâtis puisse faire écho à la façade de la ferme de l'Hôtel-Dieu.

Le voisinage du bâti à cour agricole nécessite par ailleurs une ***conception sobre*** *et l'usage privilégié de matériaux locaux ou du moins neutre à l'exemple du bois.»*

Actuellement, il ne semble pas y avoir pas de programme d'aménagement correspondant à l'esprit de l'OAP.

Je considère que tout nouvel accès ne pourra être envisagé que dans le cadre du respect de l'OAP. C'est pourquoi j'estime que la création de tout nouvel accès ruelle de la Fontaine est prématurée et doit être conditionné à la réalisation d'un projet conforme à l'OAP.

Je constate que le propriétaire des terrains concernés par l'OAP par la voix de son avocat conteste l'interdiction en considérant que la procédure de modification est illicite mais sans jamais évoquer l'OAP ni le PEB. L'analyse

est donc incomplète. Les services de l'Etat ont déjà précisé que la procédure semblait adaptée et qu'ensuite il y aura un contrôle de légalité.

- Articles UA6 et UB6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  La commune est située en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de Roissy-Charles de Gaulle celui-ci impose des restrictions de densification. L'obligation d'implanter les constructions dans une bande de 20m de la voie d'accès permet de limiter la densification et ainsi respecter le PEB.

- Articles UA7 et UB7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  La distance par rapport aux limites séparatives est augmentée dans l'objectif de préserver le cadre de vie et limiter les conflits de voisinage en cas de trop grande proximité des habitations et limiter également la densification.

- Articles article UA11 et UB11 relatif à l'aspect extérieur des constructions (nombre de tuiles au m²)
  La proposition de passer de 20 à 22 tuiles au m² est d'un ajustement destiné à s'adapter aux dimensions actuelles des tuiles.
  La taille des tuiles pouvant évoluer, il pourrait être envisagé au lieu de fixer une valeur qui ne sera peut-être plus valable dans quelques temps il serait peut-être judicieux de préciser un type de tuiles.

- Articles UA12 et UB12 relatif au stationnement
  Il s'agit d'imposer 2 places de jour pour limiter le stationnement des véhicules sur le domaine public.

Avis

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public et des avis émis lors de la consultation administrative ;
- tenu les 4 permanence et reçu 18 personnes ;
- analysé les observations formulées par le public ;
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse des observations et à mes questions.

J'estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique par voie d'affiches en mairie et dans la commune, ainsi que par voie de presse et sur le site Internet de Vinantes ;

- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs en mairie de Vinantes et sur le site Internet de la commune ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance de la nature des modifications.

Compte-tenu du dossier et de l'analyse thématique des observations faites dans le rapport

Constatant que les modifications du règlement écrit ont un caractère d'intérêt général en visant

- à améliorer l'accessibilité des services de sécurité et des services public,
- à limiter la densification dans le respect des contraintes du PEB de Roissy-Charles de Gaulle,
- à maintenir le cadre de vie d'un village en évitant une trop grande proximité des habitations pour les préserver de conflits de voisinage,
- à ne pas aggraver les problèmes de stationnement dans la commune,
- à faciliter l'instruction des documents d'urbanisme,
- ne portent pas atteinte au droit de propriété

J'émets un avis favorable à la modification n°1 du PLU de Vinantes assorties de trois recommandations suivantes :

Recommandation 1 : de compléter la notice explicative jointe au rapport de présentation en reprenant la motivation exposée dans le mémoire en réponse (justification de la largeur des voies, aire de retournement des impasses pour faciliter l'accessibilité des services publics, limitation de la densification liée aux restrictions du PEB,etc.)

Recommandation 2 : pour la ruelle de la Fontaine conditionner la création de nouvel accès à la mise en œuvre de l'OAP n°7

Recommandation 3 : aux articles UA11 et UB11indiquer un modèle de tuile plutôt que de fixer un nombre de tuiles au m².

Fait à Villenoy, le 09 décembre 2024

Marie-Françoise Sévrain

Commissaire enquêteur

Annexes

Arrêté municipal n°21/2024 prescrivant du 07 octobre au 30 octobre

Arrêté municipal n°24/2024 prolongeant l'enquête

Procès-verbal de synthèse des observations

Mémoire en réponse

Observations recueillies sur le registre papier et par voie dématérialisée

Annexe1

Envoyé en préfecture le 06/09/2024
Reçu en préfecture le 06/09/2024
Publié le
ID : 077-217705250-20240905-AR21_2024-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
ARRONDISSEMENT DE MEAUX
Mairie de Vinantes
1 rue de Meaux
77230 VINANTES
☎ : 01.64.36.23.64
: mairie.vinantes77@gmail.com

ARRÊTÉ 21/2024
Mise à enquête publique de la modification d'un PLU communal

Le maire,
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 ;
Vu le plan local d'urbanisme de Vinantes approuvé le 15 décembre 2017 ;
Vu la délibération n° 11/2024 en date du 24 avril 2024 prise pour mettre en œuvre la modification n°1 du PLU ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 12 juillet 2024 ne soumettant pas le projet de modification à évaluation environnementale ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Vu la décision de la vice-présidente du tribunal administratif de Melun, en date du 27 août 2024 désignant un commissaire enquêteur.

ARRETE

Article premier

Il sera procédé, du lundi 7 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 30 octobre 2024 à 11h30, à une enquête publique portant sur la modification du plan local d'urbanisme de la commune Vinantes, sous la responsabilité de Monsieur Pelletier maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Article 2

Madame Marie-Françoise Sévrain a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Joël Chaffard en tant que commissaire enquêteur suppléant par le tribunal administratif de Melun.

Article 3

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1° Le projet de modification du plan local d'urbanisme et sa notice explicative et les pièces du PLU modifiées ;

2° L'avis de l'autorité environnementale ;

3° Les avis des PPA reçu avant et durant l'enquête publique

Le dossier sera consultable sur le site internet de Vinantes : https://www.vinantes.fr/

Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera déposé à la Mairie de Vinantes, du lundi 7 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 30 octobre 2024 à 11h30 afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture les lundis, mardis, jeudis, vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis uniquement de 9h00 à 11h00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, être adressées par écrit à l'attention de Madame Marie-Françoise Sévrain le commissaire enquêteur à la mairie de Vinantes, ou par mail à l'adresse plu.vinantes@gmail.com en indiquant dans l'objet « Enquête publique pour le plan local d'urbanisme de Vinantes » et à l'attention de Madame le commissaire enquêteur.

Envoyé en préfecture le 06/09/2024
Reçu en préfecture le 06/09/2024
Publié le
ID : 077-217705250-20240905-AR21_2024-AR

Article 5

Madame Sévrain sera présente et recevra les observations écrites ou orales du public à la Médiathèque de Vinantes :

- Lundi 7 octobre 2024 de 9h00 à 11h00

- Samedi 19 octobre 2024 de 10h00 à 12h00

- Mercredi 30 octobre 2024 de 9h00 à 11h30

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 22 septembre 2024 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 07 octobre 2024 et le 14 octobre 2024 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de Vinantes ainsi que sur les panneaux d'affichage et sur le site internet https://www.vinantes.fr/

Article 7

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 30 octobre 2024.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après information du public sur les modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Vice-présidente du tribunal administratif.

Envoyé en préfecture le 06/09/2024
Reçu en préfecture le 06/09/2024
Publié le
ID : 077-217705250-20240905-AR21_2024-AR

Article 5

Madame Sévrain sera présente et recevra les observations écrites ou orales du public à la Médiathèque de Vinantes :

- Lundi 7 octobre 2024 de 9h00 à 11h00

- Samedi 19 octobre 2024 de 10h00 à 12h00

- Mercredi 30 octobre 2024 de 9h00 à 11h30

Article 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 22 septembre 2024 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 07 octobre 2024 et le 14 octobre 2024 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de Vinantes ainsi que sur les panneaux d'affichage et sur le site internet https://www.vinantes.fr/

Article 7

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 30 octobre 2024.

Article 8

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après information du public sur les modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Vice-présidente du tribunal administratif.

Envoyé en préfecture le 06/09/2024
Reçu en préfecture le 06/09/2024
Publié le
ID : 077-217705250-20240905-AR21_2024-AR

Article 11

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander du commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

Article 12

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme.

Article 13

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Vinantes et sur le site internet https://www.vinantes.fr/ pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

Article 14

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.
Il sera, en outre, téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

Pris à Vinantes, le 5 septembre 2024

Le Maire,
Yves PELLETIER

MAIRIE de VINANTES (Seine-et-Marne)

Annexe2

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
ARRONDISSEMENT DE MEAUX
Mairie de Vinantes
1 rue de Meaux
77230 VINANTES
☎ : 01.64.36.23.64
: mairie.vinantes77@gmail.com

ARRÊTÉ 23/2024
Prolongation d'enquête publique sur le projet de modification du PLU

Le maire,
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 153-19 ;
Vu le plan local d'urbanisme de Vinantes approuvé le 15 décembre 2017 ;
Vu la délibération n° 11/2024 en date du 24 avril 2024 prise pour mettre en œuvre la modification n°1 du PLU ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 12 juillet 2024 ne soumettant pas le projet de modification à évaluation environnementale ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Vu la décision de la vice-présidente du tribunal administratif de Melun, en date du 27 août 2024 désignant un commissaire enquêteur.
Vu l'arrêté du 05 septembre 2024 prescrivant la mise en œuvre de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU et fixant les modalités d'organisation de cette enquête.
Vu la demande en date du 25 octobre 2024 de Mme Sévrain commissaire enquêteur de prolonger l'enquête publique afin de laisser plus de temps aux administrés de prendre connaissance du dossier,
Vu les dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Environnement relatives à la prolongation de l'enquête publique

ARRETE

Article premier

L'enquête publique fixée initialement du lundi 7 octobre 2024 au mercredi 30 octobre 2024 à 11h30 est prolongée de 8 jours soit jusqu'au jeudi 7 novembre 2024 à 18h30.

Au terme de cette enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et des conclusions de l'enquête publique, est destiné à être approuvé par le Conseil Municipal.

Article 2

Outre les dates et heures de permanences prévues dans l'arrêté municipal du 5 septembre 2024, Madame Marie-Françoise Sévrain commissaire enquêteur tiendra une permanence supplémentaire en mairie de Vinantes le jeudi 7 novembre 2024 de 16h30 à 18h30.

Article 3

Le dossier d'enquête publique sera consultable en mairie et sur le site internet de Vinantes : https://www.vinantes.fr/

Article 4

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont tenus à disposition du public à la Mairie de Vinantes, du lundi 7 octobre 2024 à 9h00 aux jours et heures d'ouverture (les lundis, mardis, jeudis, vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les mercredis uniquement de 9h00 à 11h00) pendant toute la durée de prolongation de l'enquête publique.

Article 5

Les informations et pièces relatives à l'enquête publique resteront disponibles sur le site internet de la commune https://wwwvinantes.fr/ pendant toute la durée de prolongation de l'enquête publique soit jusqu'au 07 novembre à 18h30.

Article 6

Pendant toute la durée de prolongation de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre déposé en mairie à cet effet ou par voie électronique à l'adresse suivante : **plu.vinantes@gmail.com** et à l'attention du commissaire enquêteur

Article 7

Pendant toute la durée de prolongation de l'enquête publique le public pourra également adresser ses observations écrites au Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante :

Mme Marie-Françoise Sévrain, commissaire enquêteur / Enquête publique modification du PLU

Mairie de Vinantes

1 Rue de Meaux,

77230 VINANTES

Article 8

Afin que chacun puisse en avoir connaissance, les observations portées au registre d'enquête publique ou transmises par voie postale seront intégrés dans le registre d'enquête publique de la commune pendant toute la durée de prolongation de l'enquête publique.

Article 9

Les informations relatives à ces documents peuvent être demandées auprès de la Commune de Vinantes pendant toute la durée de prolongation de l'enquête publique.

Article 10

Le public sera informé de la prolongation de l'enquête publique au travers des modalités suivantes :

- Affichage en mairie et sur tous les lieux d'affichage de l'avis initial d'enquête publique d'un nouvel avis de prolongation de l'enquête publique
- Information sur le site internet de la commune
- Site Facebook de la mairie

Article 11

Le présent arrêté sera notifié au préfet et affiché pendant un mois en mairie.

Pris à Vinantes, le 25 octobre 2024

Le Maire,
Yves PELLETIER

Annexe 3

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VINANTES

L'enquête publique a été initialement prescrite du 07 octobre au 30 octobre 2024 par l'arrêté municipal n°21/2024 du 05 septembre 2024 et prolonger jusqu'au 07 novembre 2024 par l'arrêté municipal n°23/2024.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prescrites par les arrêtés cités précédemment.

Le dossier papier comprenant un registre a été mis à disposition du public en mairie, ainsi que sur le site de la commune pendant toute la durée de l'enquête. Une adresse courriel a été créée pour recevoir les observations par voie dématérialisée.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions au cours desquelles la commissaire enquêteur a reçu 18 personnes.

Bilan des observations

A la clôture de l'enquête le bilan des contributions est le suivant

- Registre papier

10 contributions écrites dont 2 lettres annexées et 1 dossier comprenant une lettre avec 2 annexes

- Courriels

6 courriels déposées à l'adresse dédiée à l'enquête

Avis exprimés : 6 favorables et 9 défavorables.

Il est annexé au présent procès-verbal la transcription des observations manuscrites sur le registre. La copie des autres observations étant déjà communiquée.

La synthèse des observations est présentée page suivante.

Tableau de synthèse des observations

	Nom	Avis		Synthèse des observations
		Favorable	Défavorable	
Courriels				
	Mélodie Colaianni			Observation hors du champ de l'enquête car demande modification zonage PLU
	Me Bineteau SCI Proffit-Loncq			Doublon de la contribution déposée sur le registre papier le 30 octobre
	Redwan GEAS	X		- Le stationnement est un enjeu majeur, car le manque de places engendre des désagréments au quotidien, limite la sécurité des piétons et augmente la pollution de l'air, d'où nécessité d'une planification rigoureuse de nouveaux espaces de stationnement, adaptés aux besoins croissants des résidents et visiteurs. - Nuisances sonores et qualité de vie : favorable à une réflexion plus approfondie sur la gestion des nuisances sonores dans le cadre de cette modification, notamment en privilégiant des solutions d'insonorisation et d'aménagement adaptées, ainsi que la création d'espaces verts ou de zones tampons entre les zones résidentielles et espace public. - Proximité et densification : densification avec constructions très proches peut entraîner des risques de perte d'intimité pour les habitants et nuire à la qualité des espaces de vie, Il serait souhaitable que cette modification du PLU favorise une approche plus équilibrée entre densification et préservation des espaces de respiration, en veillant à garantir des distances suffisantes entre les constructions et en intégrant des espaces verts accessibles à tous.
	LOPES RODRIGUES		X	Atteinte au droit de propriété trop fortes contraintes des accès

	Georges			
	Mme Lazar		X	Atteinte au droit de propriété et trop fortes contraintes des accès
	Mr OURHRAhmoun		X	Atteinte au droit de propriété trop fortes contraintes des accès
Registre papier				
	M. Deloumeaux Félix 1er adjoint		X	Demande la prolongation de l'enquête et a annexé au registre copie du courrier annexé adressé au préfet - pour attirer l'attention sur le contrôle de l'alité du PLU - considèrant que les dispositions du projet de modification contraire à la loi ALUR, voire excessives et attentatoires au droit de propriété la modification des accès article UA3 et UB3 difficilement compréhensibles et nouvelle largeur excessive et sans motivation ainsi que le retournement imposé pour les voies de plus de 20 mètres la bande de constructibilité imposé aux article UA6 et UB6 est une atteinte au droit de propriété et ainsi que l'interdiction des constructions en drapeau de même pour les articles UA7 et UB7 - quelle est la logique d'imposer 22 tuiles au m² au lieu de 20
	Anonyme	X		Favorable aux modifications proposées pour préserver le village
	Hélène d'Arcano adjointe	X		But du projet : limiter les inondations, de favoriser la biodiversité et protéger les sols (ZAN).
	Mme Courtot	X		Favorable pour préserver la sérénité du village

	Me Bineteau SCI Proffit-Loncq		X	Remis au commissaire enquêteur un dossier comprenant un courrier daté du 30 octobre 2024 et de deux annexes (jugement tribunal administratif du 21 juin 2024 et un plan masse) Considérant le « non-respect de l'objectif de densification urbaine prévu au PADD » et « …*que le projet de modification du PLU vise à restreindre et limiter les possibilités de construction en zone UA et UB et, plus particulièrement sur les terrains de Monsieur PROFFIT et de la SCI. »* en interdisant la création de nouveaux accès sur la ruelle de la Fontaine, en limitant l'implantation des constructions dans une bande 20m depuis la voie de desserte et les limites séparatives. Me Bineteau expose que le projet de modification du Plu constitue une diminution drastique des possibilités de construire au sein des terrains notamment ceux appartenant à M Proffit ou à la SCI en contradiction avec l'objectif du PADD de densification ; que le projet de modification n'est pas compatible avec le SDRIF que la procédure de modification ne serait pas régulière, même illicite et n'aurait aucun intérêt général. Me Bienteau demande d'émettre un avis défavorable.
	illisible		X	Contre le projet car devrait impacter le projet et fait remarquer que le plan de zonage n'est pas à jour
	M. Maréchal		X	Contre le projet car cible certaines personnes et contraire à la loi

				ALUR
	Mme Da Costa		X	Contre car abusif pour bloquer certains projets
	M. Pechou		X	Contre car contraire à la loi ALUR
	Mme Landry	X		Mme Landry émet un avis favorable estimant que le projet de modification vise à préserver le caractère rural du village et d'envisager un développement maitrisé dans un cadre de vie préservé. Elle constate que le village connait une densification excessive mettant en péril la qualité de vie des habitants et menaçant le cadre de vie. Elle craint que si la densification se poursuit cela crée des problèmes de voisinage, de tension. Elle relève que le village connait des nuisances sonores liées à la proximité de l'aéroport CDG et qu'il est inclus dans le PEB qui impose de limiter les populations exposées aux nuisances sonores. Elle note également que le stationnement est aussi un problème. Elle constate que l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions a un impact direct sur les inondations ou coulées de boue et que les écoulements naturels se trouvent entravés. Sans oublier la valeur écologique des jardins à préserver.

Le projet soumis à enquête porte sur la modification de certains articles du règlement concernant :

- La desserte des terrains article UA3 et UB4 ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques UA6 et UB6 ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives UA7 et UB7 ;
- Le nombre de tuiles article UA11 et UB11;
- Le stationnement de jour articles UA12 et UB12.

Des habitants de Vinantes contestent le bien-fondé de ces modifications.

Quelles réponses la commune peut apporter aux observations émises pendant l'enquête ?

L'objectif de la modification du PLU énoncé page 3 de la notice explicative dit que « *La commune souhaite entreprendre des modifications règlementaires légères afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme et retrouver une qualité urbaine par un règlement adapté à la commune rurale.* »

La notice explicative n'expose pas réellement de motivation et justification des choix, à l'exception de la desserte des terrains (article UA3 et UB3), mentionnant que « *Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.* »

De quelle manière les modifications du règlement pourraient améliorer la qualité urbaine ?
Depuis l'approbation du PLU en 2017, quelles sont les normes qui ont été modifiées et qui sont exigées ?

Aux articles UA3 et UB3, il est prévu que « *Les voies de desserte nouvelle en impasse de plus de 20 mètres linéaires doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.* »

Quel serait le rayon minimum d'une aire de retournement ? Cette aire de retournement sur terrain privé devrait-elle rester accessible en permanence à tout véhicule ?

Le présent procès-verbal de l'article R123-18 du code de l’environnement qui impose la communication des observations écrites et orales au responsable du projet qui dispose d’un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Fait en double exemplaires le 15 novembre 2024

Remis ce même jour à monsieur le maire de Vinantes

Monsieur le maire de Vinantes — Commissaire enquêteur

Monsieur Yves Pelletier — Marie-Françoise Sévrain

Annexe 4

Date : 26 novembre 2024

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préambule

Ce document présente les réponses de la commune aux observations transmises par Madame Marie-Françoise Sévrain, commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse du 15 novembre 2024 relatif à l'enquête publique portant sur la modification de certains articles du règlement concernant :

- La desserte des terrains article UA3 et UB4 ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques UA6 et UB6 ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives UA7 et UB7 ;
- Le nombre de tuiles article UA11 et UB11 ;
  Le stationnement de jour articles UA12 et UB12.

Dans ce procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur restitue et traduit les différentes observations du public recueillies durant la période de l'enquête publique, soit du 07 octobre 2024 au 07 novembre 2024 et fait part de ses propres questions.

Le présent mémoire apporte des éléments de réponse aux observations et questions émises pendant l'enquête, du public (partie 1) et du commissaire enquêteur (partie 2) :

1 – Réponses aux observations et questions du public

a. il a été fait remarquer le non respect de l'objectif de la densification urbaine prévu au PADD

Le projet de modification s'inscrit pleinement et ne peut se faire que dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation correspondant aux attentes de la collectivités en terme de programme et de qualité urbaine (les nouvelles règles édictées ne viennent pas stopper la densification urbaine, mais viennent la cadrer). C'est l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation qui doit être respecté, à portée normatives.

-1-

b. Modifications des accès articles UA3 et UB3 difficilement compréhensibles et nouvelle largeur excessive et sans motivation : modification de la largeur de la voie de 3,50 mètres à une largeur minimale de 4 mètres.

Considérant que les voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent prendre en considération les principales caractéristiques de ces engins, d'après le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie **(annexe 1 et 2)** ; qu'il est relevé une difficulté particulière pour les manoeuvres des échelles aériennes ; qu'il revient au Maire dans le cadre de ses pouvoirs de police définis aux articles L2212-1 et 2 du code général des collectivités territoriales de garantir l'accessibilité des engins de secours , la modification de la largeur portée à 4 mètres nous est apparue nécessaire afin de faciliter les interventions des engins de secours.

c. *Sur l'irrégularité de la procédure de modification*

La procédure respecte l'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui dispose qu'un Plan local d'urbanisme est modifié sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L151-31 du code l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas concernant les modifications proposées.
Le projet de modification entre dans le champ d'application de l'article L153-41 du code l'urbanisme qui précise les cas où un projet de modification de PLU doit être soumis à enquête publique.
La procédure adoptée est donc conforme aux textes.
Annexe 3 : avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

. *quelle est la logique d'imposer 22 tuiles au m2 au lieu de 20.*

20 tuiles au m2 n'étant pas une norme habituelle courante, 22 tuiles au m2 correspondant à la norme des tuiles actuelles existantes, il nous est apparu nécessaire de simplifier la constitution des dossiers d'urbanisme en ce sens.

2 – Réponses aux observations et questions du commissaire enquêteur

a. L'objectif de la modification du PLU énoncé page 3 de la notice explicative dit que la commune souhaite entreprendre des modifications réglementaires légères afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme et retrouver une qualité urbaine par un règlement adapté à la commune rurale. »
La notice explicative n'expose pas réellement de motivation et justification des choix, à l'exception de la desserte des terrains (article UA3 et UB3), mentionnant que « Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. »

De quelle manière les modifications du règlement pourraient améliorer la qualité urbaine ?

La modification des articles exposés dans la notice explicative va permettre une meilleure qualité urbaine dans les futurs aménagements. En modifiant l'implantation par rapport aux voies et par rapport à l'implantation sur les limites séparatives, les futures constructions ne vont pas venir perturber les constructions déjà existantes. Des reculs plus importants vont permettre une meilleure insertion dans le paysage et par rapport aux voisinages et ainsi éviter une proximité entre riverains trop importante ayant pour conséquence des conflits de voisinage.

-2-

A cela s'ajoute, les difficultés de stationnement rencontrées dans toutes les communes. Le stationnement est devenu un enjeu majeur des politiques publiques impactant le cadre de vie. L'objectif est de créer un équilibre entre l'espace public et l'habitat en tenant compte du fait que l'équipement automobile des ménages est en augmentation depuis plusieurs années, que plus l'agglomération est petite, plus le taux de motorisation et de multi-motorisation (proportion des foyers ayant au moins deux véhicules) est élevé et ce, confirmé par une étude INSEE. Le stationnement doit donc être envisagé à travers une approche globale de l'aménagement de l'espace public et de l'espace privé.

b. Depuis l'approbation du PLU en 2017, quelles sont les normes qui ont été modifiées et qui sont exigées ?

Chaque commune peut dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme imposer des règles d'urbanisme. La commune remarque que des projets se réalisent sans réelle qualité urbaine entraînant des problématiques de voisinage et autres. Le projet de modification vient compléter et adapter des règles présentes et permettra une meilleure insertion des constructions dans le village.

Le schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF) est le document de référence pour la réalisation du plan local d'urbanisme afin d'encadrer la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace ; Selon la carte des « Grandes entitées géographiques » établit par le SDRIF, la commune de Vinantes appartient à la typologie des « Bourgs, villages et hameaux » ; Le noyau villageois de la commune doit être étudié en tant qu' « espace urbain à optimiser » ; A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible**.**

Le SDRIF-Environnemental (SDRIF-E) en cours d'élaboration tenant compte de la loi du 20 juillet 2023 dit « ZAN 2 », prescrivant la renaturation dès 2021, ouvre droit à une possibilité d'extension supplémentaire uniquement concernant tout projet de renaturation réalisé sur une commune depuis 2021, les projets d'urbanisation tombant sous le décompte de l'artificialisation ; Ce dernier se compose de 3 cartes à valeur réglementaire : Maîtriser le développement urbain, Développer l'indépendance productive régionale et enfin placer la nature au cœur du développement régional.

Le projet PLU de Vinantes autorise une densification des secteurs d'habitats existants en conformité avec le SDRIF et le SDRIF-E, et ce conformément à la législation PEB **(annexe**

3 : avis de la DDT) en vigueur s'inscrivant dans le cadre de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
L'analyse des capacités de densification et mutation de Vinantes s'apprécie au regard de la législation du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, puisque la commune se situe en zone C du PEB soumettant ainsi la commune à deux réserves pour les constructions et rénovation de l'habitat : d'une part que celles ci soient situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements public et que, d'autre part, celles-ci n'entraînent qu'un faible accroissement des la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances

-3-

c. Aux articles UA3 et UB3, il est prévu que « Les voies de desserte nouvelle en impasse de plus de 20 mètres linéaires doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères. »
Quel serait le rayon minimum d'une aire de retournement ? Cette aire de retournement sur terrain privé devrait-elle rester accessible en permanence à tout véhicule ?

Chaque aire de retournement devra être étudier en fonction de la topographie du site, l'aire devra correspondre à la manœuvre d'un camion de sécurité incendie ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse ayant une aire de retournement au-delà de la distance indiquée concerneront les constructions en lotissement (plusieurs lots). Dans ce cas la voie devra rester accessible.
Les impasses sont des voies publiques ou privées sans issues permettant l'accès à un bâtiment ou à un groupe de bâtiment. Sachant que les voies en impasses représentent une difficulté particulière pour les interventions de secours, ils conviendra de tenir compte des prescriptions du SDIS 77 contenues dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en Seine-et-Marne.

En conclusion :

Il est apparu crucial au regard de l'urbanisation de notre commune rurale de trouver un équilibre entre l'habitat et le respect de l'environnement afin d'assurer à tous les administrés un cadre de vie agréable.

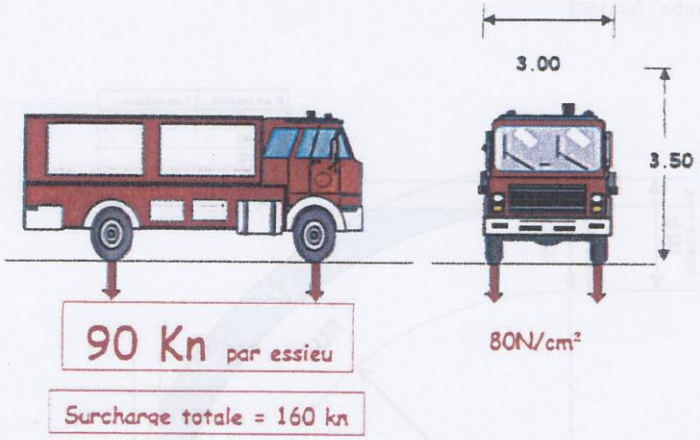
Il est également à noter que des administrés favorables au projet de modification du PLU ont également fait valoir et ont motivé cette position dans le cadre de l'enquête publique.

ANNEXE 1

1. Voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie

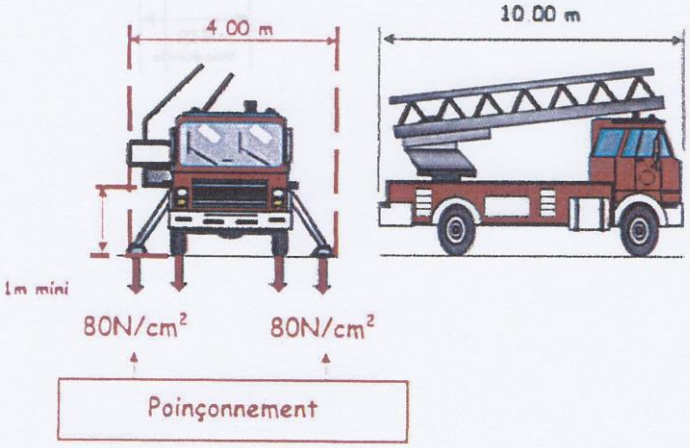
a) Voie engin

Les principales caractéristiques à prendre en considération sont les suivantes :



b) Voie échelle

Les principales caractéristiques à prendre en considération sont les suivantes :



ANNEXE 2

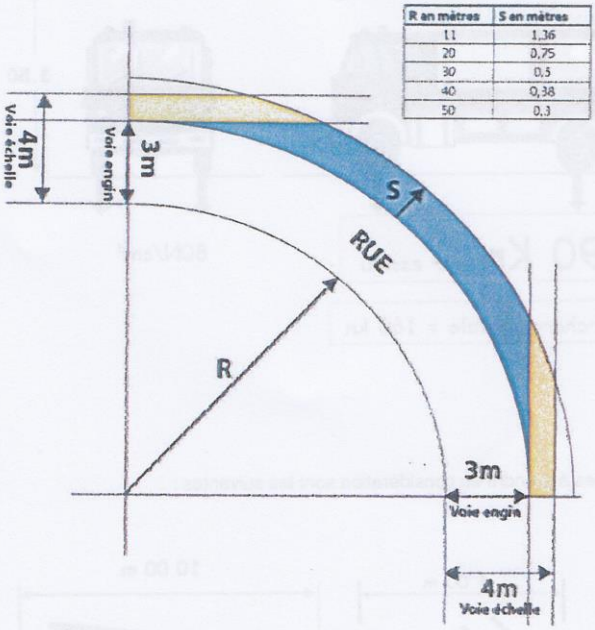
1. Voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie

c) Surlargeur des voies

L'espace qui doit rester disponible aux véhicules du SDIS, en partie droite et en courbe, apparaît en couleur dans le graphique ci-après

- Rayon intérieur minimum : 11 mètres.
- Surlargeur en courbe : S = 15/R

R en mètres	S en mètres
11	1,36
20	0,75
30	0,5
40	0,38
50	0,3



Annexe 3

Gmail

mairie vinantes <mairie.vinantes77@gmail.com>

demande d'avis modification PLU vinantes

MESSAGER Pierre (Adjoint au chef de l'UPTN) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTN 25 novembre 2024 à 11:47
<pierre.messager@seine-et-marne.gouv.fr>
À : "mairie.vinantes77" <mairie.vinantes77@gmail.com>
Cc : tony.mousseaux@seine-et-marne.gouv.fr, "GONCALVES Martine (Chef de pôle) - DDT 77/SAJ/PCLU" <martine.goncalves@seine-et-marne.gouv.fr>

Bonjour madame Rosell,

Je fais suite à votre demande.

Votre commune a engagé une procédure de modification conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme prescrite le 24 avril 2024. L'enquête publique a eu lieu du 07/10 au 30/10 et prolongée jusqu'au 07/11.
La commune souhaite entreprendre des modifications réglementaires légères afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme et retrouver une qualité urbaine par un règlement adapté à la commune rural.
Les objectifs premiers de cette modification sont une modification du règlement notamment de la zone UA et UB, ces modifications portent sur les articles :
- Article 3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 11 Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords
- Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

La procédure de modification "de droit commun" que vous avez engagée respecte le champ d'application précisé à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et doit respecter les restrictions liées à la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle. Les objectifs du projet de modification , notamment la réduction des possibilités de construire en zone U et AU induite par les modifications du règlement, doivent être justifiés dans la notice et répondre à un intérêt général.

Il est à noter que cet avis est donné, sous réserve de l'exercice du contrôle de légalité qui s'exerce dans les deux mois qui suivent la transmission du document d'urbanisme approuvé aux services de la préfecture et que par conséquent cet avis ne préjuge pas d'autres point qui pourraient être soulevés par ce dernier. Quelque soit l'avis du contrôle de légalité, cela n'empêche en rien un recours par un tiers.

Vous souhaitant une bonne journée.

Bien cordialement,
Pierre MESSAGER
Adjoint au responsable de l'unité planification territoriale Nord
Service Territoires, Aménagements et Connaissances (STAC)

Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne
288 rue Georges Clemenceau, Parc d'Activités – 77000 Vaux-le-Pénil
Adresse postale : Barrage de la Marne 77109 Meaux Cedex
Tél : 01 60 32 13 54 Meaux - Fax : 01 64 34 26 28
Tél : 01 60 56 70 79 Melun
pierre.messager@seine-et-marne.gouv.fr

PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
départementale
des territoires

Le 08/11/2024 à 13:59, > mairie.vinantes77 (par Internet) a écrit :
[Texte des messages précédents masqué]

Annexe 5

Observations du registre papier

M. Deloumeaux Félix

Ce jour, le 19 octobre 2024, moi M. Deloumeaux Félix 1er adjoint au maire je pense que les jours de l'enquête publique ne sont pas adaptés pour faciliter la consultation par un plus grand nombre.
Les changements prévus dans la modification ne sont pas justifiés et objectifs car pour loi elles sont ciblées et fait pâtir la collectivité par apport aux individualités ;
Je demande par conséquent une prolongation de l'enquête.
L'avis d'enquête n'a pas été publié que le journal communal
Courrier de 2 feuillets annexé au registre analysant la modification
Copie du courrier adressé au préfet de Seine-et-Marne de M. Deloumeaux

- pour attirer l'attention sur le contrôle de l'alité du PLU
- considère que
  les dispositions du projet de modification en contradiction avec la loi ALUR, voire excessives et attentatoires au droit de propriété
  la modification des accès article UA 3 et Ub 3 difficilement compréhensibles et nouvelle largeur excessive et sans motivation ainsi que le retournement imposé pour les voies de plus de 20 mètres
  la bande de constructibilité imposé aux article UA 6 et UB 6 est une atteinte au droit de propriété et ainsi que l'interdiction des constructions en drapeau
  de même pour les article UA 7 et UB7
- s'interroge sur la logique d'imposer 22 tuiles au m² au lieu de 20

➢ Anonyme
Je trouve que les modifications prévues sont justifiées et éviteront des problèmes de voisinage et préserve le plan d'urbanisation actuel de notre commune ainsi que l'aspect calme de notre village, raison principale de mon aménagement dans la commune.

➢ Hélène d'Arcano adjointe
Pour des raisons économique et écologiques, le bulletin municipal n'est aujourd'hui distribué qu'à 1/3 des habitants sur inscription. Il est systématiquement sur le site de la commune.

Le projet de modification du PLU a comme but de limiter les inondations, de favoriser la biodiversité et protéger les sols (ZAN).

➢ Mme Courtot

Je suis en accord avec le PLU (les modifications proposées), cela évite les problèmes de voisinage BBQ, Bruit, stationnement. La tranquillité de mon village est

primordiale selon moi. Il y a plusieurs inondations dans le village, je tiens à garder Vinantes verdoyant et non bitumé.

- Maître Bineteau (Horus avocats) pour le compte SCI Proffit-Loncq
  Considérant le « non-respect de l'objectif de densification urbaine prévu au PADD » et « …*que le projet de modification du PLU vise à restreindre et limiter les possibilités de construction en zone UA et UB et, plus particulièrement sur les terrains de Monsieur PROFFIT et de la SCI. »* en interdisant la création de nouveaux accès sur la ruelle de la Fontaine, en limitant l'implantation des constructions dans une bande 20m depuis la voie de desserte et les limites séparatives.
  Me Bineteau expose
  que le projet de modification du Plu constitue une diminution drastique des possibilités de construire au sein des terrains notamment ceux appartenant à M Proffit ou à la SCI en contradiction avec l'objectif du PADD de densification ;
  que le projet de modification n'est pas compatible avec le SDRIF
  que la procédure de modification ne serait pas régulière, même illicite et n'aurait aucun intérêt général.
  Me Bienteau demande d'émettre un avis défavorable.

- Signature illisible

  Je suis contre le projet de modification du PLU qui va impacter l'évolution du village et l'accès à la propriété aux personnes les plus modestes, lors de l'enquête publique le plan de la commune n'est pas à jour.

- M. Maréchal

Je suis contre ce projet de modification du PLU qui cible certaines personnes du village et qui est contraire à la loi ALUR.

- Da Costa
  Je suis contre ce projet de modification du PLU c'est abusif et cette modification est faite pour bloquer certains habitants du village.

- Péchou Fabrice
  Le nouveau projet de PLU comme il est proposé est contraire à la loi ALUR. Cela pourrait contraindre certains habitants à vendre une partie de leur parcelle de terrain entre autres (sans oublier également la problématique des places de stationnement, etc.)

- Mme Landry Emmanuelle
  Mme Landry émet un avis favorable estimant que le projet de modification vise à préserver le caractère rural du village et d'envisager un développement maitrisé dans un cadre de vie préservé.

Elle constate que le village connait une densification excessive mettant en péril la qualité de vie des habitants et menaçant le cadre de vie.
Elle craint que si la densification se poursuit cela crée des problèmes de voisinage, de tension.
Elle relève que le village connait des nuisances sonores liées à la proximité de l'aéroport CDG et qu'il est inclus dans le PEB qui impose de limiter les populations exposées aux nuisances sonores.
Elle note également que le stationnement est aussi un problème.
Elle constate que l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions a un impact direct sur les inondations ou coulées de boue et que les écoulements naturels se trouvent entravés.
Sans oublier la valeur écologique des jardins à préserver.

Annexe 6
Observations reçues par voie dématérialisée

Gmail

Yves <plu.vinantes@gmail.com>

Réunion 07 nov

1 message

Lopes Rodrigues, Georges <georges.lopes@lamyliaisons.fr> Thu, Nov 7, 2024 at 5:12 PM
To: "plu.vinantes@gmail.com" <plu.vinantes@gmail.com>

Bonjour

Malheureusement je ne pourrais pas être présent à la réunion de ce soir sur la consultation public de la révision du PLU de Vinantes 77230 ce jour,

Mais après avoir pris connaissance des modifications apportées ,j'aimerai avoir des précisions car elles me paraissent disproportionnées par rapport au PLU actuel

et selon moi très restrictives .

Ces modification biaiserait les propriétaires sur leurs biens pour lesquels ils ne pourront pas en jouir correctement par exemple en imposant des voies d'accès (servitudes) aux dimensions d'une rue communale cela me semble abusif .

Vous en souhaitant bonne réception

Mr LOPES RODRIGUES Georges

19 rue de chantereine

77230 Vinantes

Gmail

Yves <plu.vinantes@gmail.com>

PLU de Vinantes - Mme Lazar

1 message

Khadija EL AISSAOUI <khadijaa93@gmail.com> Thu, Nov 7, 2024 at 5:17 PM
To: plu.vinantes@gmail.com

Bonjour

Moi Mme LAZAR ne pouvant pas être présente à la consultation public de la révision du PLU de Vinantes.
Et après avoir pris connaissance les modifications apportées me paraissent disproportionnées par rapport au PLU actuel et que selon moi très restrictif et par conséquent biaiserait les propriétaires sur leurs biens et de disposer correctement de celui-ci suite à ses changements que je trouve selon moi abusifs en imposant par exemple des voies d'accès (servitudes)aux dimensions d'une rue communale me semble hors la loi et abusif et l'implantation des futures constructions.
Vous souhaitant bonne réception
Mme LAZAR

Gmail

Yves <plu.vinantes@gmail.com>

(no subject)
1 message

Samir Ourahmoune <samirourahmoune916@gmail.com> Thu, Nov 7, 2024 at 6:03 PM
To: "plu.vinantes@gmail.com" <plu.vinantes@gmail.com>

Moi Mr Ourhrahmoune Samir ne pouvant pas être présent ce jour du 07/11/24 à la consultation public de la révision du PLU de Vinantes
Et après avoir pris connaissance des modifications apportées me paraissent incorrect et contraignant par rapport au PLU actuel et par conséquent ces changements spolieront les propriétaires sur leurs biens et de disposer correctement de celui-ci suite à ses changements que je trouve selon moi abusifs en imposant par exemple des voies d'accès (servitudes)aux dimensions d'une rue communale me semble hors la loi et abusif et l'implantation des futures constructions.
Vous souhaitant bonne réception
Mr OURHRAhmoune

Gmail

Yves <plu.vinantes@gmail.com>

Avis favorable concernant la modification du PLU de Vinantes

1 message

redwan.geas@laposte.net <redwan.geas@laposte.net> Wed, Nov 6, 2024 at 10:37 AM
Reply-To: redwan.geas@laposte.net
To: plu.vinantes@gmail.com

Madame, Monsieur,

En tant que résident et acteur impliqué dans la vie de la commune de Vinantes 77230, je souhaite exprimer mon avis favorable concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) proposé(e) pour notre commune.
Je tiens cependant à souligner l'importance de prendre en compte trois problématiques essentielles qui touchent directement la qualité de vie des habitants, à savoir les difficultés de stationnement, les nuisances sonores liées à la proximité des nouvelles constructions et la proximité et densifications des constructions

1. **Problème de stationnement :**

La question du stationnement est devenue un enjeu majeur dans notre commune, notamment dans les zones les plus urbanisées et à proximité des nouveaux projets. Le manque de places de stationnement disponibles engendre des désagréments au quotidien, avec des véhicules souvent garés de manière irrégulière, ce qui perturbe la circulation, limite la sécurité des piétons et augmente la pollution de l'air. Il est donc impératif que la révision du PLU inclut une planification rigoureuse de nouveaux espaces de stationnement, adaptés aux besoins croissants des résidents et visiteurs.

2. **Nuisances sonores et qualité de vie :**

En outre, la proximité des nouvelles constructions et aménagements pourrait aggraver les nuisances sonores, particulièrement dans les zones densément peuplées. Les bruits liés à la circulation, au stationnement des véhicules peuvent altérer la tranquillité du voisinage, ce qui risque de nuire à la qualité de vie des habitants. Je suis donc favorable à une réflexion plus approfondie sur la gestion des nuisances sonores dans le cadre de cette modification, notamment en privilégiant des solutions d'insonorisation et d'aménagement adaptées, ainsi que la création d'espaces verts ou de zones tampons entre les zones résidentielles et espace public.

3. **Proximité et densification des constructions :**

Un autre point que je souhaite soulever concerne la densification urbaine, notamment la construction de bâtiments très proches les uns des autres. Cette proximité peut entraîner des risques de perte d'intimité pour les habitants et nuire à la qualité des espaces de vie, en particulier dans des zones où l'aménagement urbain ne prend pas suffisamment en compte l'aspect humain du cadre de vie. Il serait souhaitable que cette modification du PLU favorise une approche plus équilibrée entre densification et préservation des espaces de respiration, en veillant à garantir des distances suffisantes entre les constructions et en intégrant des

espaces verts accessibles à tous.

Conclusion :

Je suis favorable à cette modification du PLU, et je considère qu'il est essentiel d'intégrer ces problématiques pour que le développement de la commune se fasse dans le respect des conditions de vie des habitants. Un aménagement urbain réfléchi, prenant en compte la gestion du stationnement, la réduction des nuisances sonores et une densification mesurée, contribuera à faire de Vinantes une commune agréable à vivre pour ses résidents actuels et futurs.

Je soutiens donc pleinement l'idée que cette modification du PLU soit l'occasion d'apporter des solutions concrètes à ces trois problématiques tout en favorisant un développement urbain harmonieux et respectueux de l'environnement et des besoins des habitants.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Redwan GEAS
06.32.01.65.83