

RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de VOISENON 77950

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),  
pour remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS),  
rendu caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, porté par la loi ALUR.



L'enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs,  
du lundi 03 mai 2021 au samedi 05 juin 2021 inclus.  
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Voisenon 77950, 08 rue des Écoles.  
Arrêté municipal n° 08/2021, en date du 07 avril 2021.  
*Commissaire enquêteur : M. MICHEL CERISIER*

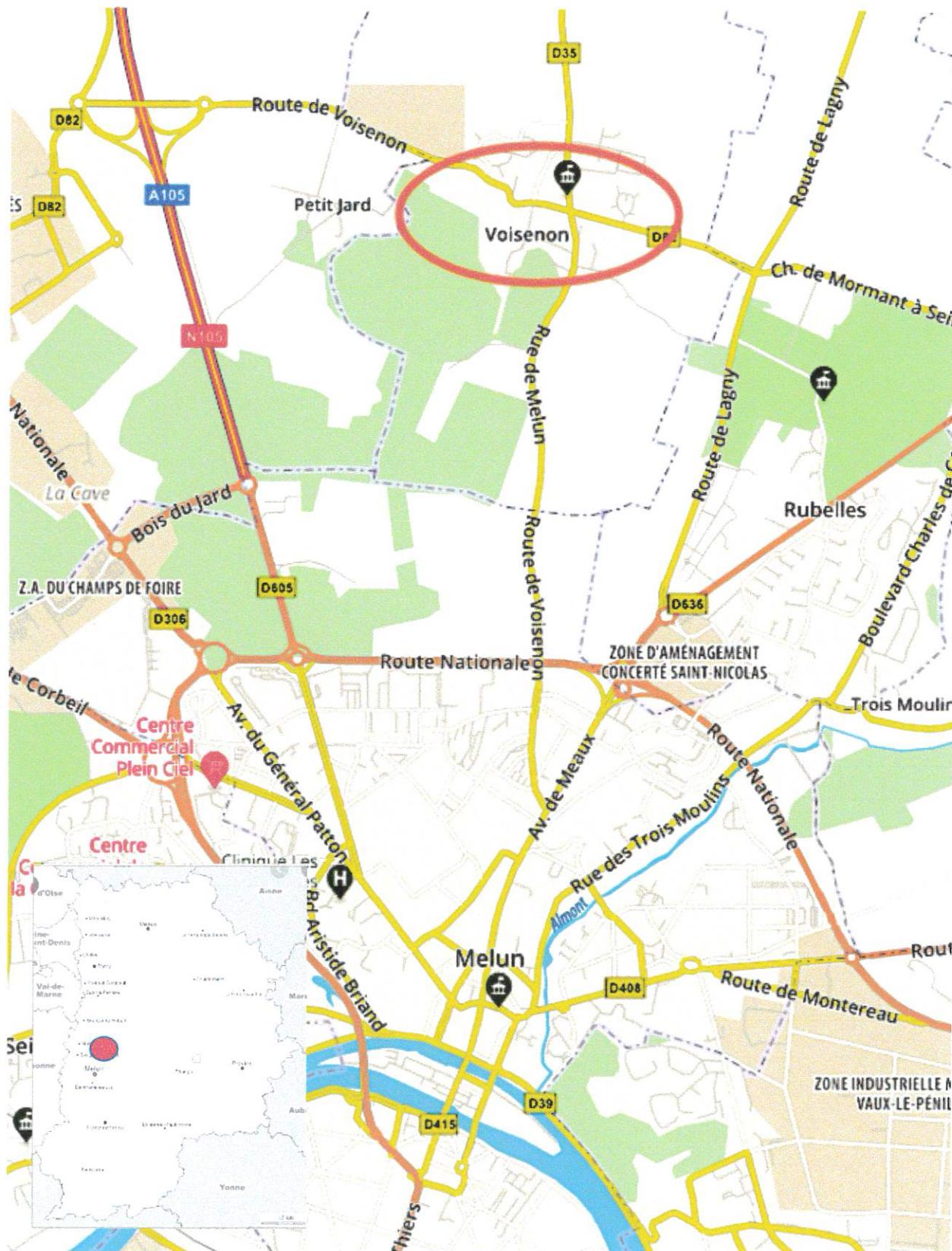
## RAPPORT D'ENQUÊTE

Rapport, conclusions motivées et avis remis par le commissaire enquêteur le 16 juillet 2021 à la  
mairie de Voisenon.

Décision du Tribunal Administratif de Melun n° E21000022 / 77 en date du 04/03/2021



## Plans de situation





## Table des matières

1.	<i>GENERALITÉS</i> .....	7
1.1.	Objet de l'enquête .....	7
1.2.	Cadre Juridique .....	7
1.3.	Situation .....	7
1.4.	Présentation du projet de PLU .....	8
1.4.1.	Cadre institutionnel .....	8
1.4.2.	Diagnostic .....	9
1.4.3.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	11
1.4.4.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	12
1.5.	Avis des personnes publiques associées. ....	13
1.6.	Composition du dossier .....	17
2.	<i>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</i> .....	18
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur .....	18
2.2.	Modalités de l'enquête, permanences, publicité, affichage .....	18
2.3.	Concertation préalable .....	19
2.4.	Information effective du public .....	19
2.5.	Incidents relevés au cours de l'enquête .....	19
2.6.	Climat de l'enquête .....	20
2.7.	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres .....	20
2.8.	Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse .....	20
2.9.	Le déroulement des permanences et la participation du public. ....	20
3.	<i>ANALYSE DES OBSERVATIONS</i> .....	22
3.1.	Analyse synthétique des observations du public .....	22
3.2.	Analyse générale .....	55
4.	<i>CONCLUSIONS</i> .....	57
4.1.	Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols. ....	59
4.1.1.	Rappel du projet soumis à l'enquête publique .....	59
4.1.2.	Déroulement de l'enquête publique .....	60
4.1.3.	Conclusions sur les observations .....	60
4.1.4.	Conclusion générale .....	62
4.1.5.	Avis du commissaire enquêteur. ....	63
5.	<i>ANNEXES</i> .....	65
5.1	Décision n° E21000022/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur .....	66
5.2	Arrêté municipal du 07 avril 2021 prescrivant l'enquête publique. ....	67
5.3.	Certificat d'affichage .....	70
5.4	- Mémoire en réponse de la commune de Voisenon : .....	71
5.5	- Copies des observations recueillies au cours de l'enquête publique sur le registre papier : .....	102



# Rapport





# **1. GENERALITÉS**

## **1.1. Objet de l'enquête**

L'enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Voisenon 77950.

La commune de Voisenon était couverte par un plan d'occupation des sols (POS) approuvé par délibération le 05 octobre 2000, puis modifié par délibération du 10 juin 2008. Le territoire communal est couvert par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 26 mars 2017, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le 20 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du P.L.U. et défini les modalités de la concertation s'y rapportant, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme. Les objectifs de l'élaboration du PLU inscrits dans la délibération sont de :

- Maîtriser localement une pression foncière prégnante dans le secteur périurbain de l'agglomération de Melun Val de Seine.
- Préserver les espaces naturels et agricoles sources notamment de biodiversité.
- Arrêter les modalités permettant un développement harmonieux et raisonné de l'habitat et de toute activité économique existant dans la commune.

## **1.2. Cadre Juridique**

L'enquête publique est régie :

- par le code de l'urbanisme, articles L.153-1 à L.153-22 et R.153-1 à R.153-10,
- par le code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune et arrêté par délibération du conseil municipal.

## **1.3. Situation**

La commune de Voisenon est située au sud du département de Seine-et-Marne, au nord de Melun, à une cinquantaine de kilomètres de Paris.

D'une superficie de 339,80 ha, la commune accueille 1 121 habitants (INSEE : 2016).

Les communes limitrophes sont Montereau-sur-le-Jard au Nord, Melun au Sud, Vert-Saint-Denis à l'Ouest et Rubelles à l'Est.

La commune est accessible depuis l'autoroute A5, via la RD82 qui la traverse d'est en ouest et depuis Melun via la RD35 qui la traverse du nord au sud.

L'organisation spatiale de la commune s'articule en un bourg au sein duquel se concentre la majorité des constructions et d'un écart dit « la Ferme du Moulin », qui accueille à présent des activités économiques.

La commune de Voisenon fait partie :

- de l'Arrondissement de Melun ainsi que, plus localement, du Canton de Melun,
- de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS).

La commune fait partie depuis 2002 de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (qui a fait suite au district de l'agglomération melunaise (DAM) créée en 1991, dont le périmètre, les attributions et forme de structure intercommunale ont progressivement évolué. Le projet de territoire CAP 2013 a été adopté le 27/01/2005). Depuis 2017, la CAMVS compte 20 communes pour 131 722 habitants.

#### **1.4. Présentation du projet de PLU**

En l'absence de SCOT approuvé, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) constitue la référence du PLU. Dans l'hypothèse où le SCOT sera approuvé après le PLU, celui-ci devra se mettre en compatibilité avec les orientations de ce dernier dans le délai fixé par l'article L.131-1-1 du CU (3ans).

##### **1.4.1. Cadre institutionnel**

Le PLU de Voisenon doit vérifier sa compatibilité avec :

- Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF).
- Le Plan des Déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie en vigueur.
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) - L.371-3 du CE.
- Le Plan climat-air- énergie territorial (PCAET) - L.229-26 du CE et L.111-1-1 du CU.
- Le Schéma Départemental des Carrières.
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).
- Les servitudes d'utilité publique :
  - servitudes résultant de périmètre de protection des Monuments Historiques,
  - servitudes résultant des captages d'eau potable (AS1), Voisenon 1,
  - servitudes d'alignement (EL7), RD 82 et RD3 5,
  - servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (Pipeline Donge/Melun/Metz et canalisations de transport de gaz : 150 Crisenoy/Voisenon et 150 Voisenon/Melun,
  - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (I4) - Ligne à 400 kv Chesnoy-Villejust 1 et 2c - Lignes à 225 kv Aqueducs - Chesnoy (dérivation Arviny, Chesnoy Plison, Aqueducs - Plison) - Ligne à 2 circuits 63 kv Courtry - Lieusaint 1 et 2 (appartenant à la SNCF),
  - Servitudes relative à la zone de protection du cimetière (NT1) - Cimetière de Rubelles.

## 1.4.2. Diagnostic

Sur la période 2008-2017, il y a eu une consommation des espaces agricoles de l'ordre de 4 ha au profit des espaces d'habitat individuel (2,5ha), de l'activité (0,3ha) et des espaces ouverts artificialisés (1,2ha). Entre 2008 et 2017, 3,7 ha de terres agricoles ont été consommées à travers la réalisation d'un lotissement d'une cinquantaine de logements. La réalisation de cette opération a nécessité une modification du POS en 2008 pour intégrer la ZAC de la Plaine du Jard. Inscrit en espaces de chantiers au MOS de 2012, le secteur est à présent occupé par 2,45ha d'espaces d'habitat individuel et 1,2 ha d'espaces ouverts artificialisés.

Alors que la population francilienne a connu, entre 2011 et 2016, une croissance de 0,4 % par an et la Seine-et-Marne de 0,9%, l'évolution démographique de Voisenon se caractérise par une croissance annuelle plus importante d'environ 1,8% par an lui ayant apporté environ 100 nouveaux habitants entre 2011 et 2016. La variation du taux de croissance résulte principalement du solde migratoire. Il correspond à la différence entre les entrées et les sorties du territoire au cours d'une période de temps donnée. En l'occurrence, la réalisation d'un important lotissement (lotissement de la Plaine du Jard) en 2014 (entrée Ouest village) a permis de faire repartir la croissance démographique qui était de l'ordre de 0,2% annuel lors des cinq années précédentes.

L'analyse de la répartition des âges témoigne d'un vieillissement de la population amenant la commune à un indice de jeunesse de 0,96, nettement inférieur à ceux de la CAMVS (1,44) et du département (1,47). La tranche d'âges majoritairement représentée sur la commune de Voisenon reste celle des 45-59 ans (22% de la population en 2016), même si elle a diminué au profit des moins de 15 ans depuis 2011 (+33,5 %). Cette augmentation peut s'expliquer par l'aménagement du lotissement de la plaine du Jard, qui a permis l'installation de jeunes ménages avec enfants.

Mobilité résidentielle : malgré l'installation d'une population nouvelle dans le lotissement de la Plaine du Jard, les habitants de Voisenon sont majoritairement propriétaires de leur logement. Ils y sont attachés tout comme à leur cadre de vie, ainsi la mobilité résidentielle reste plus faible sur la commune, qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération ou du département. La diversification de l'offre de logements proposée sur la commune contribuera à favoriser les mobilités résidentielles au sein de la commune et à enrayer les phénomènes de vieillissement et de décohabitation observés plus haut.

Analyse du parc de logements : en 2016, la commune compte 438 logements toutes catégories confondues, dont près de 95% sont des résidences principales. Les logements créés durant la période 2011-2016 ont permis d'accueillir de nouveaux habitants mais ont également permis d'absorber le processus de desserrement des ménages, sans pour autant favoriser la diversification des types de logements proposés sur la commune. La part des résidences secondaires, bien qu'en légère augmentation reste équivalente à celle observée dans la communauté d'agglomération.

Le parc de logements, majoritairement composé de maisons individuelles de grande taille occupées par leurs propriétaires, en décalage par rapport à la structure des ménages, est à diversifier. Il résulte de la prédominance des maisons, une part importante de grands logements (91.1% de 4 pièces et + en 2016). La part des logements de plus de 5 pièces est la seule à connaître une augmentation au détriment de toutes les autres catégories. Plus de 90% des ménages sont propriétaires de leur logement. Le parc de logements est plutôt récent et d'un confort élevé, mais présente une offre très peu accessible aux primoaccédants.

Les équipements scolaires et parascolaires : la commune de Voisenon fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune de Montereau-sur-le-Jard. Les écoles n'ont pas connu d'ouverture ni de fermeture récente de classes. Montereau-sur-le-Jard. Les élèves sont ensuite dirigés vers les collèges et lycées de Melun.

Les équipements communaux : la commune dispose d'une bibliothèque municipale, de la salle communale « Mille Club » située rue des Longs Réages. Un terrain de sport se situe également dans le bourg, à proximité de la salle communale. La commune bénéficie de la présence de plusieurs associations culturelles et sportives.

La commune ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire. La compétence est attribuée à la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine.

#### Réseaux et infrastructures :

- L'eau potable distribuée à Voisenon a pour origine une eau souterraine provenant de six puits à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny. L'eau subit un traitement pour les pesticides à l'unité de traitement de Boissise-la-Bertrand. Une réfection du réseau d'adduction d'eau potable a été récemment réalisée ainsi que l'augmentation de la sécurisation incendie.
- Les eaux usées domestiques sont traitées par la station d'épuration de Dammarie-les-Lys/Melun. D'une capacité de 80 000 EH, la station présente un bon état de fonctionnement. Les boues sont traitées par déshydratation mécanique et sont destinées à l'incinération. L'ensemble du bourg et la Ferme du Moulin sont desservis par l'assainissement collectif. La commune a mis en place un réseau séparatif des eaux pluviales et des eaux usées.
- La desserte numérique : la commune est couverte par un NRA situé sur la commune de Melun. Il s'agit de centraux téléphoniques de France Télécom desquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur ADSL. À Voisenon, six fournisseurs sont disponibles.
- Déchets : la gestion des ordures ménagères est organisée par le SMITOM-LOMBRIC du Centre Ouest Seine et Marnais. Trois points d'apport volontaire pour le verre sont disponibles sur la commune. Les habitants de la commune ont également accès à la déchetterie de Vaux-le-Pénil.

Un tissu économique à l'échelle de la commune : 5 établissements employant plus de 10 salariés, et 21 établissements employant de 1 à 9 salariés, majoritairement situés dans la catégorie commerces, transports, services divers sont recensés.

L'activité agricole, en 2016, l'INSEE recense toujours trois établissements relevant de l'agriculture sur la commune. Seul un de ces établissements emploie au moins 1 salarié.

#### En conclusion :

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs et les enjeux suivants :

- un parc de logements majoritairement constitué de grandes maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, des typologies d'habitat à diversifier afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages,
- des activités économiques se concentrant autour de l'agriculture, de l'artisanat et des activités de services, qui doivent être maintenues,

- un potentiel à exploiter en matière d'accueil touristique,
- des mobilités impactées par une très forte dépendance à la voiture et un trafic important lié à la desserte du collège de Nazareth qui contraignent fortement la circulation et le stationnement dans le bourg,
- des continuités écologiques régionales et locales à préserver,
- un paysage naturel et un ancrage rural représentant un cadre de vie attrayant aux franges de l'urbanisation dense de l'agglomération de Melun,
- affirmer le rôle de la commune dans la préservation de la « ceinture verte » entre l'agglomération de Melun et le plateau agricole.

### **1.4.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Les orientations générales définies par le PADD :

#### **1. Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

- Affirmer la ruralité de la commune aux portes de l'agglomération melunaise.
- Maintenir les grands équilibres du territoire.
- S'inscrire dans un contexte touristique.
- Préserver l'espace ouvert du plateau et l'outil agricole.
- Qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles.
- Protéger et valoriser les boisements du sud-ouest.
- Préserver la ressource en eau.
- Protéger les composantes de la trame verte et de la trame bleue.
- Protéger les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des secteurs bâtis et valoriser leurs composantes patrimoniales.
- Préserver la ceinture verte entre l'agglomération melunaise et le plateau agricole.
- encadrer le développement des activités autour de la ferme du moulin.

#### **2. L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.**

- Accueillir un développement modéré de la population dans l'enveloppe urbanisée existante et par une faible extension.
- Œuvrer pour la mixité des habitats et favoriser le renouvellement urbain.
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques du bâti.
- Pérenniser l'activité agricole et les outils de production.
- Conforter la structure commerciale et les services.
- Favoriser l'économie touristique.
- Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune.
- Améliorer le maillage des espaces publics et favoriser la cohabitation des différents modes de déplacements.

- Développer le réseau de liaisons douces vers Melun et ses équipements.
- Renforcer la desserte numérique du territoire.

#### **1.4.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Trois secteurs d'OAP ont été arrêtés sur 3 sites susceptibles d'accueillir des programmes de logement en renouvellement urbain :

- L'OAP n° 1 - Fermes de la rue du Château : 15 logements minimum.
- L'OAP n°2 - Ancienne ferme de la rue des Closeaux : 6 à 10 logements minimum.
- L'OAP n°3 - Menuiserie de Voisenon : 8 logements minimum
- Et l'OAP n°4 rue de la Ronce Fleurie qui a été arrêtée afin d'encadrer l'aménagement d'équipements publics sur un terrain communal.

> L'OAP n° 1, Fermes de la rue du Château constitue aujourd'hui un espace urbain au cœur du bourg de Voisenon. Versé en zone UB du PLU, le site est aujourd'hui occupé par des activités agricoles dont il s'agit d'anticiper la relocalisation potentielle. D'une surface de 0,58 ha, il est bordé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par un tissu pavillonnaire plutôt lâche. Les constructions présentent un profil classique de faubourg de la région, à savoir des maisons au toit à deux pentes en R+C. Au Sud, le secteur fait face au Château du Jard, propriété de l'Association des Paralysés de France qui accueille un lycée technique pour handicapés moteurs. Accessible par la RD 82, proche des équipements et transports collectifs, le site présente un potentiel notable pour l'accueil d'un programme de logements en renouvellement urbain.

Programmation : 15 logements minimum, dont 50 % de logements de 3 pièces au plus, pour une densité minimale de 25 logements/ha, 8 logements minimum dans le secteur sud, 7 logements minimum dans le secteur nord.

> L'OAP n°2, une ancienne ferme de la rue des Closeaux composée d'un corps de logis actuellement occupé et d'un ensemble de 3 hangars n'ayant plus vocation à abriter d'activité agricole. Le terrain est desservi, au nord, par la rue des Closeaux et jouxte, en partie le parc du château du Jard et son parking d'entrée. Classé en zone UA du PLU, le site s'étend sur une superficie d'environ 3 000m<sup>2</sup>.

Trois hypothèses de programmation :

- 1. Zone humide avérée et conservée dans le secteur de renouvellement 6 logements dans le bâti existant.
- 2. Pas de zone humide avérée dans le secteur de renouvellement : 10 logements minimum, dont 50% de logements de 3 pièces au plus.
- 3. La zone humide est diminuée, dans le cadre des dispositions de la « Loi sur l'eau » (loi n°2006 - 1772) : 10 logements, dont 50% de logements de 3 pièces au plus.

> L'OAP n°3, la Menuiserie de Voisenon, qui a cessé ses activités depuis plusieurs années. Desservi par la rue des Closeaux, au sud, le terrain est bordé par de l'habitat pavillonnaire à l'est et des équipements municipaux, au nord-ouest. Classé en zone UB du PLU, le site s'étend sur une surface d'environ 2 400m<sup>2</sup>. Il est occupé par un ensemble d'entrepôts et de bureaux aménagés dans des constructions récentes donnant sur la rue des Closeaux. Le site accueille également une construction plus ancienne, fortement dégradée. Un emplacement réservé est inscrit en fond de parcelle, dans la continuité du parking de la mairie en vue de l'extension de ses locaux.

Décision n° E 2100022/77 du 04/03/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voisenon.

Programmation : 8 logements minimum, dont 50% de logements de 3 pièces au plus, pour une densité minimale de 33 logements/ha.

> L'OAP n°4, Rue de la Ronce Fleurie, se situe sur un terrain communal occupé par d'anciens terrains de tennis. Desservi par la rue de la Ronce Fleurie, au nord, et la rue du Gué du Jard, au sud-ouest, le terrain est bordé par les locaux de l'entreprise de carrelage, à l'est. Classé en zone Ue3 du PLU, le site s'étend sur une surface d'environ 3 400m<sup>2</sup>, dont près de la moitié est déjà imperméabilisée. Il est occupé par un ancien terrain de tennis, un espace vert public, ainsi qu'une voie douce reliant la rue de la Ronce Fleurie au lotissement limitrophe.

Orientations et intégration urbaine :

- Maintien et qualification de la liaison douce existante : liaison piétons/cycles se raccordant sur les trottoirs existants et projetés.
- Aire d'implantation d'un équipement d'accueil de la petite enfance.
- Maintien et valorisation des espaces verts existants.
- Prévoir une frange végétale de 2 mètres minimum d'épaisseur composée d'essences arborées et arbustives locales, afin de préserver l'intimité des constructions alentours.

---

### **1.5. Avis des personnes publiques associées.**

**Les personnes publiques associées suivantes ont fait parvenir leur avis avant le début de l'enquête publique.**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France, en sa décision du 06 novembre 2021, après examen au cas par cas, a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols de la commune de Voisenon 77 en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Les avis des personnes publiques associées sont : favorable pour « Seine et Marne Environnement », favorables avec observations ou favorables avec réserves de la part du préfet Seine-et-Marne (DDT), de l'Agence Régionale de la Santé d'Île de France, de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine, de la Chambre d'Agriculture ainsi que de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Quelques observations portent sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU.

Mais d'autres observations portent sur des points qui ne sont pas seulement formels.

**Le préfet de Seine-et-Marne (DDT)** émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Voisenon, sous réserve de répondre aux demandes formulées ci-après et dans les annexes ayant trait au règlement écrit :

- Le chiffre exact de consommation d'espace devra être précisé dans le PADD (aujourd'hui assez flou).
- La réglementation retenue pour la zone Aa est intéressante aussi bien pour la protection de la ressource que la préservation du paysage. Néanmoins, une réflexion devra être portée sur l'emprise de la zone Ab, afin que cette dernière soit suffisante pour permettre le développement de l'activité agricole.

- La délimitation de la zone Nzh devra être revue afin d'inclure l'enveloppe d'alerte de zone humide de classe 2 présente au Sud de l'OAP n°2.
- Le projet d'OAP n°4 devra prendre en compte la problématique liée au stationnement, en rapport avec l'activité envisagée. De plus, une emprise au sol maximale claire devra être fixée.
- Dans la zone Ac (STECAL), le CES, aujourd'hui fixé à 70% devra être revu à la baisse afin de correspondre au projet envisagé. Selon la même dynamique, le pourcentage des terres devant rester libres de toute imperméabilisation devra être adapté. Enfin, il est demandé à ce que les règles de végétalisation des clôtures soient précisées.
- Il est demandé une réflexion plus approfondie concernant le développement des mobilités douces, notamment des pistes cyclables, ainsi que sur le développement du covoiturage. Enfin, dans un contexte d'augmentation du trafic, une attention spécifique sera portée sur la sécurisation des déplacements (piétons, cycles, automobiles, dont bus) et sur la fluidité offerte par les places de stationnement.
- Il est également attendu une traduction plus claire de la valorisation énergétique des bâtiments (anciens et neufs) dans le règlement.
- La carte et la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) devront être complétées afin d'ajouter la SUP T7.

**L'Agence Régionale de la Santé d'Île de France** émet un avis favorable sur le plan sanitaire sous réserve de la prise en compte de quelques recommandations ou observations, notamment celle concernant le captage abandonné.

**La Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine** émet un avis favorable assorti de quelques observations, relatives notamment à la création de liaisons douces et de pistes cyclables, à la mixité sociale des programmes de logements des OAP n° 1, n° 2 et n° 3.

**La Chambre d'Agriculture de la région Île de France** émet un avis favorable, sous la réserve expresse de la prise en compte de sa demande : *le retrait de la zone agricole dite Aa et que la zone agricole soit unique et constructible sur tout l'espace agricole.*

**La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels**, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable, sous la réserve expresse de la prise en compte de sa demande : *« revoir et réduire le zonage Aa afin d'ouvrir plus de perspectives et de constructibilités aux zones agricoles. En effet, actuellement la constructibilité des zones agricoles est trop limitée et empêche le développement d'éventuelles nouvelles activités agricoles sur votre commune ».*

**Les personnes publiques associées suivantes ont fait parvenir leur avis après le début de l'enquête publique.**

**Le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable daté du 01 juin 2021, enregistré à la mairie de Voisenon le 03 juin 2021, joint au dossier d'enquête ce même jour.**

Cet avis favorable est émis sous réserves de la prise en compte des remarques listées ci-dessous, dont les observations règlementaires (servitudes EL7) et celles concernant la sécurité routières (accès aux OAP).



- Servitudes EL.7, il est demandé à la commune de modifier le tableau des servitudes en indiquant les dates correctes pour chaque plan d'alignement.

**- La sécurité routière des accès aux OAP :**

- **L'OAP n°1 dite « Fermes de la rue du Château »**, : il est demandé de reconfigurer l'ensemble des espaces : RD 82, contre-allée et îlot végétalisé, afin d'étudier un carrefour qui garantisse la bonne visibilité pour tous les mouvements (notamment l'entrée depuis l'ouest) et leur réalisation en toute sécurité, et rejoigne la voie nouvelle créée sur le secteur de l'OAP. Ce travail devra également à prendre en compte la relocalisation de l'arrêt de bus existant sur la contre-allée et de la traversée piétonnière actuelle.

- **L'OAP n°2 dite « Ancienne ferme de la rue des Closeaux »** : il n'est pas raisonnable de voir 2 carrefours si proches ; il est donc demandé de supprimer l'hypothèse « 1 a » de l'OAP et de prévoir l'accès au périmètre uniquement via le parking que l'on rejoint par le carrefour existant sur la RD 82, et de convertir l'actuel accès riverain en un passage uniquement pour les piétons.

- **L'OAP n°3 dite « Menuiserie de Voisenon »** : il est demandé qu'un 24<sup>ème</sup> accès soit étudié : sur la RD 35 via le parking de la mairie ; une telle configuration permettrait alors un fonctionnement en sens unique : entrée depuis la RD 82 au sud et sortie sur la RD 35 via le parking de la mairie. Dans cette hypothèse, il pourrait alors être nécessaire de réduire l'emplacement réservé n°4, « Extension de la Mairie », pour permettre l'insertion de cette voirie. Dans l'hypothèse où ce fonctionnement ne serait pas possible et où le site serait desservi en impasse, il faudrait prévoir un dispositif de retournement et réserver l'espace nécessaire, dans les emprises de l'OAP.

- **L'OAP n°4 dite « Rue de la Ronce Fleurie »** : cette OAP a vocation à recevoir un équipement d'accueil de la petite enfance, et elle est desservie par la voirie communale. Il serait utile que l'OAP prenne en compte les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de cet équipement.

Le département signale aussi quelques observations portant sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU.

Il demande également des précisions soient apportées pour divers articles du règlement, notamment pour ce qui concerne :

- les affectations des sols autorisées,
- les implantation des constructions par rapport aux voies publiques,
- le stationnement,
- la desserte par les voies publiques ou privées.

**La Région Île de France a émis un avis favorable daté du 29 juin 2021, enregistré à la mairie de Voisenon le 02 juillet 2021.**

Cet avis constate que :

- le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

- que le document retient pour objectif de contenir l'enveloppe urbaine de la commune pour préserver au mieux les espaces agricoles et naturels, conciliant ainsi développement résidentiel et économique et préservation d'un cadre de vie rural.
- que le document privilégie donc, pour son développement, le renouvellement urbain sur la consommation des terres agricoles.
- qu'une attention particulière est également portée à la protection et la valorisation, notamment touristique, des patrimoines, tant bâti et paysager que naturel de la commune et que le projet d'aménagement et de développement durables qui a été arrêté affirme, par ailleurs, la volonté de la commune de veiller aux questions de mobilité en renforçant le réseau des liaisons douces.
- que les orientations du projet de PLU sont compatibles avec le SDRIF et le PDUIF.

La Région joint en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui contribueront à inscrire pleinement le PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur, que la commune pourra prendre utilement en compte.

---

## **1.6. Composition du dossier**

Le dossier mis à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

### **A. Dossier de PLU**

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Document graphique
  - 4.1. Règlement graphique au 1/3000e – A0 : le territoire communal
  - 4.2. Règlement graphique au 1/5000e et 1/2500e - A3 Atlas communal
5. Règlement
  - 5.a. Règlement écrit
  - 5.b. Règlement - Recommandations : Nuancier
  - 5.c. Règlement - Recommandations : Espèces végétales préconisées
6. Annexes
  - 6.a Annexes sanitaires
    - 6.a.1 Notice eau potable, assainissement et système d'élimination des déchets
    - 6.a.2 Plan du réseau d'eau potable
    - 6.a.3 Plan du réseau d'assainissement
    - 6.a.4. Zonage d'assainissement des eaux usées
  - 6.b Servitudes d'utilité publique
    - 6.b.1 Tableau des servitudes d'utilité publique
    - 6.b.2 Plan des servitudes d'utilité publique (échelle : 1/10000e)
  - 6.c Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
  - 6.d Plan des zones a risque d'exposition au plomb
  - 6.e Périmètre a l'intérieur desquels s'appliquera le droit de préemption urbain (pour information, dans l'attente de la délibération instaurant le Droit de Préemption Urbain).

### **B. Pièces annexes administratives**

1. Délibération de la commune de Voisenon prescrivant l'élaboration du PLU de la commune
2. Décision de la mission régionale d'autorité environnementale dispensant la commune d'évaluation environnementale
3. Délibération de la commune de Voisenon tirant le bilan de la concertation
4. Bilan de la concertation
5. Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun
7. Arrêté du maire de la commune de Voisenon prescrivant l'enquête publique
8. Avis d'enquête publique parus dans la presse locale

### **C. Avis de personnes publiques associées**

1. Avis du préfet de Seine-et-Marne - direction départementale des territoires
2. Avis de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine
3. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
4. Avis de la Chambre d'Agriculture de la région Île de France
5. Avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île de France (ARS)
6. Avis de Seine et Marne Environnement

## **2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par sa décision n° E21000022/77 du 04 mars 2021, monsieur le président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

### **2.2. Modalités de l'enquête, permanences, publicité, affichage**

Par son arrêté n° 08/2021 du 07 avril 2021, monsieur le maire de Voisenon a prescrit la réalisation d'une enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS), rendu caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, porté par la loi ALUR.

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été préalablement discutées lors d'une réunion tenue à la mairie de Voisenon le 23 mars 2021 avec monsieur Julien Aguin maire, et monsieur Francis Rousset adjoint au maire chargé de l'urbanisme. Le projet du PLU m'a été présenté au cours de cette réunion. Une seconde réunion le 20 avril 2021 m'a permis d'effectuer une visite de la commune, d'examiner l'ensemble du dossier et de parapher le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du lundi 03 mai 2021 à 00h00 au samedi 05 juin 2021 à 24h00 pendant 34 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Voisenon. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, ou sous format numérique, sur un poste informatique dédié installé à la mairie de Voisenon ou encore sur le site internet de la commune. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être déposées en ligne sur le site internet de la commune de Voisenon ou transmises par courriel.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté municipal, j'ai assuré les permanences et me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Voisenon :

- le lundi	03 mai 2021	de 09h00 à 12h00
- le mercredi	12 mai 2021	de 15h30 à 18h30
- le mardi	18 mai 2021	de 09h00 à 12h00
- le mercredi	02 juin 2021	de 14h30 à 17h30
- le samedi	05 juin 2021	de 09h00 à 12h00

### **2.3. Concertation préalable**

La concertation préalable a consisté en la parution d'articles dans le magazine municipal de Voisenon info des éditions de juin/juillet 2015, sept/oct/nov 2016, décembre 2016, oct/nov/déc 2017 et janv/fév/mars 2018 et de documents graphiques ou écrits mis à la disposition du public en mairie, depuis le 14 janvier 2016.

Une réunion publique a eu lieu le 27 septembre 2018, la présentation et le débat concernaient le cadre et le déroulement de la procédure, le diagnostic du territoire et ses conclusions, les objectifs et les orientations du projet d'aménagement et développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une deuxième réunion publique a eu lieu le 03 octobre 2020, la présentation et le débat concernaient le rappel du diagnostic et des orientations du PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement écrit.

Une réunion spécifique a eu lieu le 16 septembre 2019 avec le représentant de l'entreprise Pedrazzini afin d'évoquer ses projets de développement et de préciser ses besoins et le 12 décembre 2019 avec les agriculteurs intervenant sur la commune afin de recueillir leurs besoins.

Un registre d'observations a été tenu à disposition du public en mairie à compter du 13 novembre 2015.

Cette démarche de concertation a permis à la municipalité de Voisenon de mieux adapter le projet de PLU aux attentes de la population et des acteurs économiques.

Au vu des observations recueillies sur le projet de PLU et de la façon dont elles ont été prises en compte le conseil municipal a tiré un bilan positif de cette concertation.

### **2.4. Information effective du public**

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *La République de Seine-et-Marne* le 12 avril 2021 ;
- *Le Parisien* le 13 avril 2021.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *La République de Seine-et-Marne* le 03 mai 2021 ;
- *Le Parisien* le 03 mai 2021.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches aux emplacements habituels d'affichage de la commune de Voisenon.
- Sur le site internet de la commune de Voisenon.

L'enquête publique était également rappelée dans le bulletin communal « *La Feuille de Chou de Voisenon* », N° 6 - MAI 2021, en page 4.

### **2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

## **2.6. Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Plusieurs personnes ou groupe de personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur à chacune de ses permanences.

## **2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres**

Le registre d'enquête m'a été remis le 05 juin à 12h00 par le maire de la commune, puis clos et signé par mes soins.

## **2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.**

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 11 juin 2021 puis remis et commenté en mairie à monsieur le maire de Voisenon ce même jour à 14h00.

Par lettre en date du 12 juillet 2021, reçue le 13 juillet 2021, monsieur le maire de Voisenon, responsable du projet, par l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître ses observations en réponse à celles formulées par le public.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans une ambiance sereine, et conformément aux dispositions de l'arrêté de monsieur le maire de Voisenon.

Les cinq permanences se sont déroulées en présence du commissaire enquêteur, conformément aux dates et dispositions prévues par l'arrêté municipal. Deux permanences ont été prolongées afin de recevoir toutes les personnes présentes tout en respectant les mesures barrières.

Compte tenu de l'enjeu du projet pour les habitants de la commune, on peut noter une participation mesurée du public.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a reçu dix-neuf personnes parmi le public. Douze courriers ou dépositions manuscrites, ont été déposées sur le registre papier. Sept personnes ont demandé des renseignements, parmi elles, quatre se sont identifiées.

Les copies intégrales des observations consignées sur le registre papier d'enquête publique, ainsi que les plans les accompagnant sont jointes en "Annexes".

Quinze observations ont été déposées sur le registre électronique, dont quelques-unes en complément ou en doublon d'observations déposées sur le registre papier.

## **2.9. Le déroulement des permanences et la participation du public.**

### **La fréquentation des permanences a été la suivante :**

#### **> 1<sup>ère</sup> Permanence du lundi 03 mai 2021 à la mairie de Voisenon.**

- Aucune personne du public ne s'est présentée lors de cette permanence.

#### **> 2<sup>ème</sup> Permanence du mercredi 12 mai 2021 à la mairie de Voisenon.**

- Visite de monsieur Lomberty pour demande de renseignements.
- Visite d'une personne qui ne s'est pas identifiée.

> **3<sup>ème</sup> Permanence du mardi 18 mai 2021 à la mairie de Voisenon.**

- Visite de madame Florence Piazza pour renseignements relatifs à un emplacement réservé.
- Visite de madame Micheline Kraus.
- Visite d'une personne qui ne s'est pas identifiée.

> **4<sup>ème</sup> Permanence du mercredi 02 juin 2021 à la mairie de Voisenon.**

- Visite de monsieur ALEXANDRE, demande de renseignements.
- Visite de madame Louise Viola qui a remis un dossier de neuf pages.
- Visite de monsieur et madame Max Boilly relatifs au zonage des « Fonds de jardin et cœur d'Îlots » à préserver.
- Remise d'un document d'une page par monsieur Jacques Leloup.
- Mise dans le registre de la déposition par mail de madame Sylvie Bonnafi.
- Monsieur et madame Jacques Leloup ont déposé un dossier de 24 pages pour la SCI des Closeaux.
- Madame Annie Leconte a déposé un courrier concernant le lieu-dit « Les Garennes ».
- Monsieur Claude Marteau a déposé une réclamation et un plan relatifs au zonage des « Fonds de jardin et cœur d'Îlots » à préserver.
- Monsieur Christian a déposé une observation manuscrite relative à l'implantation d'une antenne relais téléphonique.
- Visite de deux personnes qui ne se sont pas identifiées.

> **5<sup>ème</sup> Permanence du lundi 05 juin 2021 à la mairie de Voisenon.**

- Dépose d'un courrier de 3 pages par madame Florence Piazza.
- Dépose d'un courrier de 12 pages avec plans par monsieur et madame Fournier.
- Monsieur Philippe Viu et monsieur Ghislain Ruiz pour renseignements.

### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

#### 3.1. Analyse synthétique des observations du public.

<b>Observations déposées sur le registre électronique</b>
---

##### **1) - Observation n° 1, monsieur LOMBERTY, le 25/05/2021.**

Monsieur Lomberty a déposé les considérations suivantes :

*« Les documents préparatoires du PLU ont identifié que l'urbanisation des 10 dernières années a renforcé la part des maisons au détriment des appartements dont la part a diminué de moitié avec pour conséquence « qu'avec moins de 9 % de logements de moins de 3 pièces l'offre de logements n'est pas en correspondance avec la taille des ménages.*

*Il est déduit de ce constat qu'il convient de trouver des solutions pour implanter sur le territoire des logements de petite taille ...afin de répondre à une plus grande variété de demandes » et que « la diversité des logements est à compléter.*

*Les orientations d'aménagement proposées, avec la densification de l'aire urbaine pour les 10 prochaines années, vont clairement dans ce sens et les 3 OAP prévoient en effet que 50% au moins des logements à y construire devront comporter 3 pièces au maximum.*

*Cependant, l'addition des prévisions pour ces 3 OAP ne conduit qu'à une réalisation de 15 à 20 logements de 3 pièces au plus, soit 1 à 2 par an sur la décennie à venir.*

*D'autre part, les conditions de réalisation en zone urbaine entraînent un certain nombre de contraintes, d'ailleurs identifiées dans le descriptif des OAP, de nature à majorer les coûts de ces opérations et en conséquence les prix de vente ou de location.*

*Ne serait-il pas pertinent de conforter ces orientations avec une opération complémentaire prévoyant 100% de petites surfaces et réservée à la location avec des loyers modérés ou conventionnés ?*

*L'utilisation de 0,5 Ha de terre actuellement agricole sur la frange Est de la zone urbaine permettrait, dans le respect des orientations de densité du SDRIF, de construire 2 ou 3 petits bâtiments de 4 à 5 logements sur un foncier à plus faible coût et avec des contraintes d'aménagement moins contraignantes qu'en cœur de zone urbaine conduisant à des loyers adaptés « permettant notamment d'accueillir de jeunes ménages ou des personnes âgées seules. Une telle opération permettrait d'élargir le champ des réponses aux besoins et orientations du PLU, tant en nombre qu'en type de logements, et également d'aménager plus qualitativement la frange urbaine avec la zone agricole ».*

##### 1) Réponse de la commune :

La commune de Voisenon n'est pas assujettie à la loi SRU, dans la mesure où elle n'a pas atteint le seuil des 1500 habitants. Cette réflexion intéressante n'est donc pas valable dans la situation actuelle de la commune. La majorité municipale qui a recueilli près de 73% des voix aux élections de 2020 s'est engagée à respecter le désir de ruralité des voisenonais.

Ces terrains agricoles actuellement cultivés sont situés en dehors de l'enveloppe urbanisée. Le PADD se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » ; Seuls les bâtiments à usage professionnel agricole seront acceptés.



La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants ne recourant qu'à une faible extension résidentielle de 1 000m<sup>2</sup> sur le secteur déjà artificialisé de l'ancienne station d'épuration. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Effectivement cette observation n'entre pas dans le cadre du PADD arrêté pour cette enquête publique, c'est cependant une proposition intéressante qui pourra être examinée ultérieurement par la commune lors de l'évolution du PLU. Je n'ai pas retenu cette observation.

**2) - Observations n° 2, n°3 et n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, les 03 et 04/05/2021.**

- Monsieur Jacques LELOUP est propriétaire des Parcelles 68 et 69 sises 25/27 rue des Closeaux situé dans le tissu urbain constitué de Voisenon, faisant l'objet de l'OAP n° 3 soumise à 10 clauses de restrictions dont un projet d'emplacement réservé (ER n° 4) dans le projet du PLU de Voisenon. La création d'une OAP n° 3 sur le site de l'ancienne menuiserie ne lui apparaît pas justifiée :

- a) *Le site de l'ancienne Menuiserie de 2 450 m<sup>2</sup>, propriété de la SCI Les Closeaux de Voisenon comprenant des bâtiments industriels à ossature bois et pour partie structure métallique d'une surface de 1 600 m<sup>2</sup> partiellement sur 2 niveaux, un ensemble de Bureaux RdC plus combles d'une surface de 200 m<sup>2</sup> et un bâtiment ancien, vestige de l'ancienne ferme datant d'avant 1878, l'ensemble clos de mur en pierre sauf sur la façade coté RD82.*
- b) *La SCI et son propriétaire ont la capacité pour porter à terme un projet immobilier conforme aux obligations de densification de la loi SRU. Il est à rappeler que le site est totalement privé et ne justifie pas l'intervention des services de la commune pour le valoriser. Les orientations d'aménagement et de programmation envisagées sont en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*
- c) *Il est à noter que l'OAP n° 3 est la seule à supporter 10 contraintes, ces obligations ne sont pas dans leur intégralité appliquées aux OAP 1, 2 et 4 ni sur les terrains communaux.*
- d) *Sur l'application des 10 contraintes, le projet communal de l'OAP n°3 d'une surface de 2 450 m<sup>2</sup> en imputant les 600 m<sup>2</sup> d'emplacement réservé par la commune, les 2 fois 120 m<sup>2</sup> d'emprise de frange végétale, les 200 m<sup>2</sup> de réserves pour la création d'un chemin piéton, le surface de stationnement de 16 places soit 200 m<sup>2</sup>, l'emprise de 2 m pour élargissement du trottoir sur la façade côté rue des closeaux soit 45 m<sup>2</sup> il reste hors VRD 1 165 m<sup>2</sup> soit environ 140 m<sup>2</sup> par logement ce qui rend un projet immobilier de 8 logements incohérent par rapport aux autres projets et pourrait inciter le propriétaire au maintien des bâtiments existants et un retour à une activité industrielle ou de stockage au cœur de village. Nous notons aussi une inégalité dans les projets d'OAP sur la non application des contraintes appliquées sur l'OAP n°3, sur les surfaces moyennes de chaque habitat compte tenu des surfaces de parking, des franges végétales des emprises de liaison douces hors VRD.*

*En comparaison sur l'OAP n°1 soit 15 logements 260 m<sup>2</sup> par habitat, OAP n°2 soit 8 logements 185 m<sup>2</sup> par habitat. Il est noté que sur les OAP 1 et 2 aucun emplacement réservé n'est prévu. Seules les OAP 2 et 3 sont impactées par des contraintes.*

- e) En général les OAP et les éléments protégés ne peuvent pas porter sur une parcelle unique, n'être qu'une simple hypothèse leur réalisation doit être certaine, ni se substituer à un règlement dans un rapport de conformité...*
- f) Il ne peut y avoir des contraintes supplémentaires appliquées aux OAP les projets doivent être en cohérence sur l'ensemble de la zone urbaine.*
- g) Compte tenu de ces remarques le projet ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique.*

Aussi, monsieur Jacques LELOUP refuse l'inscription de sa propriété dans le cadre d'une OAP pour les raisons indiquées ci-dessus et considère que la spoliation par la commune de son droit de propriété et de choix va à l'encontre de ses droits fondamentaux.

### 2.1) Réponse de la commune :

L'emplacement parcellaire de l'ancienne menuiserie de Voisenon dite OAP n°3 présente un caractère central dans la commune. Cela justifie pleinement la volonté d'extension des services publics locaux voisins dudit emplacement. Comme précisé dans la réponse faite à Monsieur LOMBERTY, un projet immobilier de logements conformes à la loi SRU n'est pas envisageable. La commune de Voisenon n'étant pas soumise aux obligations de ladite loi.

Les 10 contraintes évoquées n'étant liées qu'à la nécessité d'éviter particulièrement le stationnement sur les trottoirs et sur la voie publique. Cela permet de mettre dans de meilleures conditions le travail des employés municipaux.

L'OAP n°3 n'empêche pas une reprise d'activité économique sur les parcelles restantes de l'ancienne menuiserie. La commune favorise l'installation d'activité économique.

Cette OAP n'empêche pas une reprise de l'activité économique sur les deux parcelles formant l'emprise résiduelle mais vise à encadrer sa reconversion potentielle en logements. Ses orientations ne se substituent pas au règlement mais le complètent dans un rapport de compatibilité de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Les emplacements réservés dédiés aux extensions des équipements publics se justifient par leur situation limitrophe, par l'existence d'un besoin réel de pouvoir étendre les services techniques et le parking de la mairie libérant ainsi la voirie publique.

La situation du secteur d'OAP au sein du tissu fonctionnel mixte caractérisant le cœur du village. Les secteurs d'OAP n°1 et 2 ne sont pas situés à proximité des équipements publics, tandis que l'OAP n°4 est entièrement consacrée à l'aménagement potentiel d'un équipement dédié à la petite enfance sur un terrain communal.

La création d'une desserte piétonne via le parking de la Mairie répond à l'objectif du PADD visant à améliorer l'accessibilité aux équipements et à développer le maillage de liaisons douces du bourg, comme dans les OAP n°1 et n°4. D'une manière générale, les différentes orientations inscrites dans les OAP visent à encadrer le potentiel constructible et/ou de renouvellement des secteurs concernés et à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement et d'insertion paysagère en découlant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Les orientations des OAP ne se substituent pas au règlement mais le complètent de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Elles visent à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement. Elles ne sont pas une spoliation du droit de propriété, seulement un encadrement réglementaire en cas de reconversion du site. Je n'ai pas retenu cette observation.

D'autre part monsieur Jacques LELOUP considère que la commune ne s'applique pas les contraintes des 3 premières OAP à ses propriétés :

- a) *L'OAP n° 4 n'a pas de frange végétale de 2 mètres minimum, pas d'obligation des stationnement, aménagement de la liaison douce, traitement de la zone de l'enfouissement du Ru de Voisenon.  
Sur cet OAP la commune prévoit l'implantation d'une crèche familiale alors qu'une préemption a été faite à côté du groupe scolaire et en cœur de village, limitant les trajets voitures en sécurisant les enfants et piétons.*
- b) *Zone UB ancienne station d'épuration pas de frange végétale consommation d'espaces agricoles urbanisation en zone inondable actuellement stockage des bennes à déchets et divers matériaux implantation bord du ru de Voisenon et mur extérieur classé.*
- c) *Idem sur les réserves Maison GAUTREAU préemption pour extension des bâtiments scolaires et associatifs propriété partiellement mise en vente ??? pour rééquilibrer le budget communal etc...Il est possible d'implanter les bâtiments techniques municipaux dans la mesure du besoin communal sur l'un de ces emplacements avec un meilleur accès. Et utiliser les ateliers actuels en extension des locaux administratifs accessibles PMR.*

2.2) Réponse de la commune :

Pour rappel, l'OAP n°4 dédié à l'aménagement d'un équipement d'accueil périscolaire de la petite enfance prévoit bien une bande arborée de 2 mètres d'épaisseur afin de préserver les vues sur les habitations limitrophes. Ce secteur présente une capacité de stationnement adaptée (18 places rue de la Ronce Fleurie), c'est pourquoi l'OAP ne prévoit pas d'orientations en complément des dispositions applicables du règlement en la matière.

Le site de l'ancienne station d'épuration situé en zone UB n'est pas couvert par des terres agricoles, mais par un espace, déjà artificialisé et qualifié de semi-naturel au MOS 2012. Entouré par une clôture de pierre marquant dans le paysage la limite de l'urbanisation, le site s'inscrit la continuité du lotissement de Voisenon. Son classement en zone UB vise à permettre un aménagement résidentiel cohérent et adapté à la physionomie du secteur. Il ne fait actuellement l'objet d'aucun projet particulier. Le règlement de la zone et les outils réglementaires mis en place (protection du mur de clôture et du fond de jardin en tant qu'élément de paysage, bande inconstructible de part et d'autre des berges du ru...) suffisent à traduire les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale attendus sur ce secteur. C'est pourquoi, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une OAP.

Enfin, pour des raisons de sécurité, la Mairie ne souhaite pas implanter les services techniques municipaux à l'endroit de la « Maison Gautreau », limitrophe du Groupe scolaire. En revanche, il convient d'anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire, tenant compte de la hausse progressive des effectifs et des objectifs démographiques poursuivis par le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- > L'OAP n°4, dédiée à l'aménagement d'un équipement d'accueil périscolaire de la petite enfance prévoit bien une bande arborée de 2 mètres d'épaisseur. Ses dispositions sont bien adaptées à ce type d'établissement.
- > Le site de l'ancienne station d'épuration n'est pas couvert par des terres agricoles, mais par un espace, déjà artificialisé et qualifié de semi-naturel. Son classement en zone UB vise à permettre un aménagement résidentiel cohérent et adapté à la physionomie du secteur. Le règlement de la zone suffit à traduire les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale attendus sur ce secteur, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une OAP.
- > Je n'ai pas retenu ces deux observations.
- > Pour ce qui concerne la « Maison Gautreau », voir 9) - Observations n° 13, madame Louise Viola.

Monsieur Jacques LELOUP fait aussi les observations suivantes sur les propriétés privées en zone agricole :

- a) *Zone AC Ancienne Ferme du Moulin pas de frange végétale consommation d'espaces agricoles urbanisation en zone inondable création d'entrepôts de stockage et parking, délibération préparée et présentée en Conseil Municipal le 17 Décembre 2019 par le représentant du Maire M. AGUIN.*
- b) *Création d'un STECAL en zone agricole coté Ferme du Moulin et pas sur les Garennes ?*
- c) *Pas de frange protégée sur l'emprise du Ru dans les zones agricoles au sud comme au nord ni sur l'emprise du terrain de tennis.*

Observations sur les propriétés privées en zone urbaine, il n'est pas prévu dans le PLU l'application des contraintes des OAP :

- a) *Certains lots en deuxième rang chemin du Moulin coté lotissement des Ponceaux,*
- b) *Dans la zone réservée écologique rue des Écoles propriété de Mme COLLARD.*

Observations sur les espaces protégés Fonds de jardin cœur d'îlot et berges du Ru.

*Les emprises du « Règlement graphique atlas communal » indiquent clairement une sélection de « copinage » de ces emprises et se limitent à un zonage cadastral sans débordement aux propriétés foncières des « amis » ou de réseaux. Exemple lot 525, 526 363 662 663 468 954.*

Abandon du projet gare routière au sud de la commune.

2.3) Réponse de la commune à ces différentes observations :

Pour rappel, "les franges végétales" sont des orientations dédiées à préserver les vues des habitations limitrophes, inscrites uniquement dans les OAP qui encadrent des opérations d'ensemble.

En ce qui concerne la zone Ac, le règlement de la zone et les outils réglementaires mis en place suffisent à traduire les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale attendus sur ce secteur. C'est pourquoi, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une OAP. Par ailleurs, Voisenon n'est concernée par aucun document réglementaire ou officiel portant sur le risque d'inondation.

Le règlement inscrit une bande inconstructible de 8 mètres minimum de part et d'autre des berges du ru, dans toutes les zones concernées, y compris la zone agricole au nord et au sud, en tenant compte des phénomènes de débordements observés ces dernières années. Le ru est busé au droit du secteur faisant l'objet de l'OAP n°4.

Le STECAL créé au nord de l'ancienne ferme du Moulin (zone Ac), dans la continuité du tissu bâti du hameau, vise à permettre à l'entreprise Pedrazzini, qui génère une activité économique importante sur la commune, de développer ses capacités de stockage et par conséquent de garantir son maintien sur la commune.

Le secteur des Garennes correspond à l'ancienne scierie dont l'activité a cessé il y a plus d'une dizaine d'années et située à l'écart du tissu urbain, en bordure du Bois du Jard et du collègue Nazareth. Le bâtiment, non cadastré, aujourd'hui désaffecté a fait l'objet d'une demande d'arrêté de mise en péril par la municipalité afin de résoudre les problèmes de sécurité qui en découlent. Aucun projet de reprise d'activités ne justifie la mise en place d'un STECAL sur ce secteur.

La délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles :

Au droit du ru, il s'agit préserver ses berges de toutes imperméabilisation afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, mais également de protéger la végétation existante formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques. La bande de protection délimitée en bordure du ru, tient compte de la végétation observée ces dernières années.

Au droit de l'espace agricole, la bande de protection délimitée en fond de jardins traduit l'objectif du PADD visant à renforcer la présence végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin de qualifier la perception de la silhouette du village depuis les espaces ouverts du plateau mais aussi d'y renforcer la biodiversité.

Au droit du cœur d'îlot formé par les rues Grande, des Écoles, des Closeaux et des Fontaines, il s'agit de maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain afin de préserver ses qualités paysagères et environnementales et d'éviter l'urbanisation de second rang qui est, par ailleurs, susceptible de générer des problèmes d'accès. Le cœur d'îlot a été délimité en tenant compte de la bande de constructibilité de 30 mètres inscrite dans l'ancien POS, elle a été ajustée dans la mesure du possible aux limites parcellaires afin d'en faciliter la lisibilité et l'application.

Le projet de gare routière a subi un non-lieu.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- > Dans la zone Ac, le règlement de la zone et les outils réglementaires mis en place suffisent à traduire les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale attendus sur ce secteur, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une OAP.
- > La délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles. Au droit du ru, il s'agit de préserver les berges de toutes imperméabilisation afin de ne pas augmenter le risque d'inondation et de protéger la végétation existante. Au droit du cœur d'îlot formé par les rues Grande, des Écoles, des Closeaux et des Fontaines, il s'agit de maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain afin de préserver ses qualités paysagères et environnementales et d'éviter l'urbanisation de second rang.

Le « cœur d'îlot » a été délimité en tenant compte de la bande de constructibilité de 30 mètres inscrite dans l'ancien POS, elle a été ajustée aux limites parcellaires afin d'en faciliter la lisibilité et l'application.

> Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

> Je n'ai pas retenu ces observations.

#### La procédure du PLU de Voisenon et le choix du cabinet Rivière sont entachés d'illégalité.

- a) Pas de procédure d'appel d'offre pour la désignation du Cabinet Rivière, choix du Maire.
- b) Prise d'une décision du Maire pour le montant des honoraires.
- c) Une seule réunion publique par le Cabinet URBANENCE le 27 septembre 2018.
- d) Une seule réunion publique par le Cabinet Rivière le 3 octobre 2020 suite au nouveau PADD présenté le 17 décembre 2019.
- e) De plus la réunion du 3 octobre 2020 était sur réservation et avec limitation des participants. (Pièce n° 16).

#### 2.4) Réponse de la commune à cette observation :

La procédure mise en place était conforme aux procédures applicables aux marchés publics de moins de 25 000 €.

L'ensemble des modalités de concertation définies lors de la délibération du 20 janvier 2015 ont été respectées.

La réunion du 3 octobre 2020 s'est tenue dans le respect des mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 instaurées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Les places en présentiel ont dûes être limitées à 20 personnes, accessibles via réservation auprès des services municipaux. La réunion a fait l'objet d'une retransmission publique en direct, diffusée sur YouTube et sur le site internet de la Mairie. Un délai de 15 jours à compter de la diffusion en direct a été donné aux participants pour faire part de leurs questions et observations par email. La vidéo avait fait l'objet de 72 vues à la clôture de la concertation.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> La procédure d'appel d'offre pour la désignation du Cabinet Rivière et les modalités de la concertation ont respecté les procédures réglementaires. La réunion du 3 octobre 2020 s'est tenue dans le respect des mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19. Je n'ai donc pas retenu ces observations.

#### Création d'un emplacement réservé n°4 pour extension des bâtiments technique et d'un parking fermé dans la Mairie. (Pièce n° 1 et 2).

*Cette décision va à l'encontre des enjeux stipulés : Chapitre 3 Orientations d'aménagement et de programmation page 7 OAP du PLU proposé, des obligations de densification du cœur du village et l'indication de la création d'un minimum de 8 logements (pièce n° 4) sur l'emprise foncière parcelles 68 et 69 d'une surface de 2480 m<sup>2</sup> (pièce n° 3) compte tenu des obligations de stationnement, de l'emprise des voiries et réseaux ainsi que des contraintes de viabilisations et de plantations. La commune est actuellement propriétaire de plusieurs parcelles de foncier non bâti en cœur de village :*

- a) 14 rue des Écoles terrain de 2 400 m<sup>2</sup> acquis par préemption courant mai 2015 « considérant la mitoyenneté du terrain avec l'École Constant DUPORT et la salle du Mille club et de pouvoir organiser le maintien, l'extension et le développement d'activités périscolaires et de loisirs, considérant que la croissance du village nécessitera de nouveaux équipements collectifs » (suivant délibération du CM du 5 mai 2015) pour le développement des installations municipales scolaires et associatives et d'un accès aux bâtiments municipaux scolaire, Mille-club, aire de jeux, plateau sportif et parking. (Parcelles section A n° 629, 634, 635 ,section B n° 636, 638, 653, 654) mitoyennes du groupe scolaire Constant DUPORT, Mille club, aire de jeux et terrain de foot basket, un projet non inscrit au PLU projet de réalisation d'une cession immobilière partielle de 2 parcelles total de 900 m<sup>2</sup>, emprise d'une voirie à sens unique avec liaison douce et la conservation d'une parcelle constructible d'environ 1 000 m<sup>2</sup> en fond de lot pour l'extension de l'École et locaux associatifs aucune contrainte sur ce projet pas de frange végétale de 2 m en mitoyenneté, pas de stationnement sur la voie créée.
- b) Chemin du moulin ancienne station d'épuration terrain de 1 000 m<sup>2</sup> clos de mur servant de stockage des déchets verts et matériel divers. (Parcelle n° 369) où il est prévu sa cession en deux lots constructibles cette extension de l'enveloppe d'urbanisation sur terre agricole (pièce n° 5 et 6) bord du ru de Voisenon zone inondable alors que les terrains de la même zone protégées fonds de jardin.
- c) Rue des Oliviers terrain constructible de 593 m<sup>2</sup> non inutilisé actuellement et sans projet au PLU (parcelle section A n° 331).
- d) Rue de la Ronce fleurie ancien terrain de tennis de 3315 m<sup>2</sup> (parcelle section AB n° 17) inscrit au PLU pour installation de bâtiments communaux et équipements publics au profit de la petite enfance (objet déjà inscrit dans le projet dit Maison Gautreau préemption du 14 rue des Écoles).
- e) Sur le territoire de la commune de Rubelles terrain agricole d'env. 7000 m<sup>2</sup> (parcelle section A n° 357, 68, 355, 63) attenant au cimetière pour l'extension de ce dernier et la création d'un parking actuellement fermage agricole. Non inscrit dans les projets du PLU.
- f) Rue des Longs Réages les terrains (parcelle section A n° 190) de 4 772 m<sup>2</sup> (parcelle section A n° 139) de 2673 m<sup>2</sup> (parcelles section A 186 section B 498 et 441) de 564 m<sup>2</sup> actuellement terrain de foot basket aire de jeux d'enfants et pétanque possibilité d'extension du parking du Mille club sur cette réserve foncière à env. 300 m de la Mairie, parcelles préservées fond de jardin ou cœur d'îlot totalement inconstructible où la mairie a installé dernièrement un aire de jeux bétonnée pour enfants. Non inscrit dans les projets du PLU.
- g) Rue des closeaux au 33 surface de 416 m<sup>2</sup> (parcelle section B n° 73) actuellement accès piétons entre le RD 82 et le terrain de foot et basket, aire de jeux pour enfants et terrain de pétanque.
- h) Rue de la ronce fleurie terrain dit "des buttes" de 13 407 m<sup>2</sup> (parcelle section AB n° 90) au fond des lotissements de l'abbaye et du hameau du jard non utilisé actuellement et sans projet au PLU.
- i) Face à la Mairie le lot Parcelle section B n° 480 d'une surface de 248 m<sup>2</sup> avec 6 places de parking Maison des associations lot parcelle section B 445 et 349 d'une surface de 373 m<sup>2</sup> avec une grange de 33 m<sup>2</sup> sans projet au PLU.

- j) A côté de la Mairie lot parcelle section B n° 65 de 613 m<sup>2</sup> espace vert de bord de rue sans projet au PLU possibilité de créer une dizaine de place de parking en épis.
- k) Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé n° 6 dédié à l'aménagement d'un espace de stationnement d'environ 800 m<sup>2</sup> à l'ouest de la Maison des associations face à la Maire et cela à moins de 150 m de l'emprise n°4.
- l) L'ensemble des parcelles cadastrées Section B n° 62-63-64-65-540 forment une unité foncière de près de 2400 m<sup>2</sup> sur laquelle l'extension des services techniques semble plus justifiée que sur l'emplacement réservé n°4. Ledit emplacement, d'une superficie de près de 400 m<sup>2</sup> sur une unité foncière de 2450 m<sup>2</sup> environ représente une lésion de 1/6<sup>ème</sup> de la propriété.
- m) Lotissement Plaine du Jard réserve foncière de 2 lots constructibles total 900 m<sup>2</sup> en attente du transfert des voiries et espaces vert sans projet au PLU.

Compte tenu des disponibilités et des réserves foncières et des propriétés de la commune, celle-ci n'a aucun justificatif pour mettre en place des réserves foncières supplémentaires sur le territoire municipal, sachant qu'aujourd'hui la municipalité tend à externaliser les services et l'entretien des espaces verts, donc n'a aucun intérêt à l'extension des services techniques ; il en est de même sur l'évolution démographique prévoyant une population de 1250 habitants à horizon 2030 que le dernier referendum de 2015 indiquait une population de 1133 habitants et compte tenu du vieillissement et de la courbe des âges des voisenonais ce projet ne se justifie pas et ne peut être d'utilité publique.

Que la commune à la possibilité d'agrandir ses locaux techniques sur l'esplanade bétonnée devant le bâtiment actuellement utiliser pour stocker des matériaux entreposables sur des terrains dédiés périphériques, voire l'acquisition de la bande arrière en prolongement du bâtiment actuellement non utilisé par son propriétaire.

Compte tenu de ces remarques le projet d'emplacements réservés (pièce n° 7) ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique (Plan de localisation des propriétés foncières de la commune pièce n° 14).

## 2. 5) Réponse de la commune à cette observation :

- a) Cf réponse 2.2).
- b) Cf réponse 2.2).
- c) La municipalité souhaite maintenir en espace vert sur cette parcelle insérée dans un lotissement résidentiel et projette d'y aménager un espace de stationnement paysager répondant précisément aux besoins du lotissement et du pôle d'équipements limitrophe.
- d) Cf réponse 2.2). Il convient de rappeler que l'objet du projet dit Maison Gautreau concerne l'aménagement d'un accueil scolaire. L'objet de l'OAP n°4 porte sur l'aménagement d'un accueil de la petite enfance, par conséquent périscolaire. Ces deux projets ne répondent pas aux mêmes besoins.
- e) Le PLU de Voisenon ne peut s'appliquer au territoire de Rubelles.
- f) Ce terrain a été légué à la commune sous la condition de son maintien en espace vert.
- g) La municipalité souhaite maintenir cet accès piéton aux équipements mentionné, tenant compte des objectifs de développement du maillage de liaisons douces. Elle souhaiterait pouvoir acheter le verger limitrophe afin d'agrandir l'espace vert.



- h) La municipalité souhaite maintenir cette parcelle en espace vert, en cohérence avec son environnement.
- i) Ce bâtiment est utilisé par la maison des associations. La mairie souhaite maintenir cet équipement en l'état.
- j) La municipalité souhaite maintenir en espace vert, cet espace public majeur, caractérisant la centralité du village. L'aménagement d'un parking n'est pas adapté à l'enjeu paysager en découlant.
- k) Cet emplacement, comme l'emplacement n°4, répond au besoin d'augmenter les capacités de stationnement en centre-ville, tenant compte des projections démographiques inscrites au PADD.
- l) L'ensemble formé par les parcelles 62 - 63- 64 et 540 est actuellement occupé par la mairie, son parking et les services technique qu'il convient précisément d'étendre. La parcelle 65 accueille, comme vu au point h), un espace paysager agrémenté d'un alignement d'arbres et assurant la desserte piétonne de la mairie. Il s'agit d'une aménité caractérisant le centre du village que la municipalité souhaite préserver.
- m) Ces deux lots formant un espace vert au cœur du lotissement de la Plaine du Jard n'ont pas été rétrocédés et ne font l'objet d'aucun projet particulier.

L'inversion de la tendance démographique évoquée dans le rapport de présentation, d'abord due à l'aménagement du lotissement de la Plaine du Jard, est confirmée par les derniers chiffres de l'INSEE mais également la hausse des effectifs scolaires. Les mesures prises dans le PLU traduisent les objectifs du PADD de diversification de l'offre de logement en vue de l'accueil de jeunes ménages et visent à conforter et à équilibrer ce phénomène de croissance et de rajeunissement de la population. L'offre d'équipements doit donc pouvoir être progressivement adaptée aux besoins qui en découlent.

Comme mentionné au point l), ces parcelles sont déjà utilisées en tant que parking ou par les services techniques et constituent un espace restreint qu'il convient précisément d'étendre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- > Les réponses de la commune justifient pleinement la création de l'emplacement réservé n° 4 dans le but de réaliser des aménagements publics nécessaires. Je n'ai pas retenu ces observations.

Création d'un cheminement piétonnier (sans issue) donnant sur le parking actuel de la mairie.

*Il est prévu toujours en fond de parcelle n° 68 une emprise pour la création d'un chemin piétonnier afin d'accéder du parking de la mairie au RD 82 au niveau du 27 rue des closeaux en empruntant la voie créée dans le projet d'aménagement.*

- a) *Actuellement il existe déjà deux cheminements piétonniers le premier au niveau du 33 rue des closeaux donnant accès direct au plateau sportif, l'aire de jeux, du Mille club ainsi qu'à l'entrée du groupe scolaire, le second au niveau du 23 rue des closeaux allant directement du RD 82 à la Mairie sur l'emprise de la parcelle n° 65 et 64 en prolongement du passage piétons par cheminement bétonné.*
- b) *Le projet prévoit l'accès au parking de la Mairie ce parking pour des raisons de sécurité est condamné par un portail coulissant fermé à clé tous les nuits et jours fériés.*

- c) Ajout d'une contrainte sur ce projet l'oblige de l'ouverture au public de la voirie privée ce qui obligera à terme une prise en charge de la voirie de l'éclairage public et l'entretien des réseaux par la commune.
- d) Ce projet ampute l'aménageur d'une privatisation du projet.
- e) Compte tenu de ces remarques le projet ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique

*En conclusion, en application de l'Article 544 du Code civil, nous refusons l'emprise sur notre propriété d'un cheminement piétonnier pour les raisons indiquées ci-dessus et considérons que la spoliation par la commune de notre droit de propriété et de choix va à l'encontre de nos droits fondamentaux.*

Création d'un emplacement réservé n° 4 pour emprise d'une bande de 2 m pour élargissement du trottoir côté impair du RD 82.

*Le projet prévoit une réserve foncière de 2 m au nu du caniveau sur une partie de la façade côté rue du RD 82 pour l'élargissement du trottoir côté impair.*

- a) *Le plan d'alignement est d'ordre public et dépend de l'ART sur la rue des Closeaux RD82 la commune n'a pas la compétence sur les routes départementales celui-ci a été approuvé le 12 juin 1878 et conforme au règlement de voirie du 8 mars 1999*
- b) *Le maintien des bâtiments existants en rénovation étant les points de cote d'alignement.*
- c) *Le plan du frappé d'alignement du RD 82 (pièces n° 8 – 9 – 10 – 11 – 12 et 13) l'axe trait rouge du plan d'alignement indique l'implantation des cotes de réservations des voiries*
- d) *Implantation conforme à l'arrêté d'alignement n° 2015-842 de la Direction Principale des Routes ART de Melun.*
- e) *Le maintien des bâtiments existants ne permet pas la possibilité d'un retrait de bornage et d'alignement.*
- f) *La mise en place d'un nouveau plan d'alignement doit passer par une enquête publique à la demande de l'État et pas seulement de la Mairie.*
- g) *Le cout de VRD et de reconstruction des murs de clôture serait à la charge de la commune de plus, il s'agirait d'une expropriation foncière et pécuniaire.*
- h) *La création d'une voirie en écluse dans l'alignement des chicanes déjà existantes permettrait l'élargissement du trottoir serait moins onéreux.*
- i) *Compte tenu de ces remarques le projet ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique*

*En conclusion, en application de l'Article 544 du Code civil, nous refusons l'emprise d'un emplacement réservé n° 4 sur notre propriété d'une bande de 2 mètres sur la façade pour les raisons indiquées ci-dessus et considérons que la spoliation par la commune de notre droit de propriété et de choix va à l'encontre de nos droits fondamentaux.*

2.6) Réponse de la commune à ces diverses observations :

*Comme évoqué précédemment, ces emplacements réservés répondent à l'objectif du PADD de développer le maillage de liaisons douces de la commune afin, notamment, d'améliorer l'accessibilité piétonne aux équipements et de sécuriser les circulations de l'ensemble des usagers.*

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Effectivement, ces emplacements réservés répondent tout à fait à l'objectif du PADD de développer le maillage de liaisons douces de la commune afin d'améliorer l'accessibilité piétonne aux équipements. Je n'ai pas retenu ces observations.

**3) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021.**

Membre de l'indivision Leconte située lieu-dit les Garennes parcelles B34, B37, B493 et B552 ancienne ferme des Garennes devenue la Scierie « Bois Scierie 77 » des années 1990 à 2005 et cataloguée lors d'un Conseil Municipal par M. AGUIN Julien Maire de Voisenon comme « Friche Industrielle ».

Madame Annie Leconte Leloup déclare que cette parcelle d'une contenance d'environ 7 000 m<sup>2</sup> desservie par un chemin communal et intégrant une voie empierrée poids lourds circulaire pour desservir les anciennes installations et l'aire de stockage, le bâtiment en place a été à plusieurs reprises vandalisé et squatté. Mais que le bâti est existant et de fait ne peut être intégré au projet de classement boisé. Elle demande le classement de ces parcelles en STECAL le cas existant déjà sur le territoire communal par décision du 17 décembre 2019 alors que le PLU était déjà en cours d'élaboration et présenté au conseil municipal.

En application de l'article 544 du code civil elle refuse le projet de classement des parcelles B34, B37, B493 et B552 présenté au PLU de Voisenon en zone Boisée du fait du bâti existant.

Les parcelles B34, B37, B493 et B552 étant cernées par des terres agricoles le classement proposé est inapplicable à ce site.

3) Réponse de la commune à cette observation :

Cf réponse point 2.3).

Il convient d'ajouter que les Espaces Boisés Classés couvrent la réalité des boisements et bosquets d'arbres formant la continuité écologique identifiée au SRCE entre le bois du Jard et le bois de la Garenne, sauf au droit des lignes Hautes Tensions générant une servitude d'utilité publique au profit de RTE qui impose une possibilité de défrichement sur une bande de 30 mètres de part et d'autre des infrastructures. Comme évoqué plus haut, le bâtiment de l'ancienne scierie, n'est pas cadastré. S'il se situe dans l'espace couvert par un EBC (parcelles 493 et bandes limitrophes), il n'est pas visible en photo aérienne car masqué par le boisement couvrant effectivement ce terrain. S'il s'agit du hangar, non cadastré, visible en photo aérienne bordant la parcelle 552, celui-ci n'est pas couvert par un EBC.

Les parcelles B34, B37, B493 et B552 correspondent bien à des espaces naturels non cultivés et non déclarés à la PAC. Leur classement en zone N est donc adapté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Le classement de ces parcelles, situées en zone naturelle, en STECAL, n'apparaît pas justifié en leur état actuel. Je n'ai pas retenu cette observation.

Remarque du commissaire enquêteur : madame Annie Leconte-Leloup déclare que lors de sa visite le 2 juin 2021 pour rencontrer le commissaire enquêteur elle a constaté l'impossibilité d'accéder au registre d'enquête pour y apposer ses observations : le registre d'enquête était devant elle, sur le bureau du commissaire enquêteur et elle avait toute possibilité d'exprimer le désir de l'utiliser.

#### **4) - Observation n° 6, madame Annyck FOURNIER-LELEU du 04/06/2021**

Madame Annyck Fournier-Leleu est surprise qu'une O.A.P. ait été imposée uniquement sur sa propriété, toujours en activité, ce qui la contraint à l'aménager suivant les règles définies par la commune sans intégration dans un projet global. Cette propriété a été un outil de travail depuis trois générations et constitue son patrimoine familial et elle ne peut se soumettre à ces contraintes sur son bien dont elle dispose en toute liberté au regard du droit constitutionnel.

Aussi, elle demande de supprimer cette O.A.P non justifiée par un intérêt commun et qui dévalorise de manière conséquente le bien qui vient de lui être attribué et qu'elle veut transmettre à ses enfants.

De plus, elle tient à signaler toutes les incohérences constatées qui rendent cette orientation discordante notamment au regard de sa situation dans un tissu urbain constitué :

- 1) Accès existant/accès à créer/mur existant : le mur d'enceinte de la propriété, doit être préservé, ce qui lui convient si un accès véhicule peut être réalisé afin de sécuriser l'accès actuel. Or après analyse des règles UA - B.2-2, cela ne pourra être qu'un accès piéton en contradiction avec le nota 1-b.
- 2) Bâtiments existants/à préserver/utilisation des bâtiments : elle observe que tous les bâtiments existants ne figurent pas au plan en limite sud. La propriété n'étant pas attribuée à la commune, les projets de valorisation doivent rester à l'initiative du propriétaire, d'autant que nous avons plusieurs projets à l'étude. Les bâtiments étant édifiés et utiles à l'activité actuelle, elle s'interroge sur quelles règles d'urbanisme pourraient lui interdire l'usage de son bien.
- 3) Stationnements/zone humide/imperméabilisation des sols : actuellement elle respecte largement la règle de 20% de sol non imperméabilisé, elle comprendrait mieux des règles sur la nature du revêtement plutôt que sur une zone d'emprise de stationnement. Les rus du Jard, de Voisenon et de Rubelles sont situés à plus de 8 mètres de sa propriété, la zone humide délimitée englobe des bâtiments cadastrés et non cadastrés, et est située bien au-delà des 8 mètres. Ces contraintes rendent son terrain non constructible, alors qu'aucune étude complémentaire n'a été réalisée pour justifier l'existence de cette zone ainsi que son emprise.

#### 4) Réponse de la commune à ces diverses observations :

Comme évoqué au point 2.1), la mise en place d'une OAP n'entraîne pas l'obligation de réaliser un projet en n'empêche pas la poursuite des activités existantes. Elle vise à encadrer leur reconversion potentielle. Il convient de préciser que cette OAP, comme l'OAP n°1, a été travaillée en concertation avec les trois exploitants habitant et travaillant sur la commune lors de la réunion du 12 décembre 2019. Il a bien été convenu que le renouvellement des 2 fermes du centre ancien était conditionné à leur possibilité de relocalisation. Les exploitants ont confirmé que s'ils n'avaient pas de projet dans l'immédiat, mais que cette opportunité permettrait, à moyen ou long terme, de résoudre les difficultés de circulation liées à la traversée du tissu ancien.

- 1) En effet, il convient de lever cette contradiction en supprimant du règlement graphique la protection de cette portion de mur au titre de l'article L.151-19. Étant donné, sa qualité patrimoniale, il sera protégé dans le cadre de l'OAP qui intégrera une orientation garantissant sa conservation Tout en permettant la création d'un accès automobile, celle-ci garantira au maximum sa conservation.

- 2) Ce point a trouvé une réponse plus haut. Par ailleurs, le fond de plan cadastral utilisé est celui de la DGFIP. La municipalité n'a pas la main sur ces données. Il convient de déclarer les bâtiments évoqués auprès de l'administration fiscale. La dernière version diffusée par cette dernière sera bien évidemment utilisée dans le règlement graphique approuvé.
- 3) La zone humide délimitée couvre une zone humide avérée (classe 2) dans le cadre des études menées par la DRIEE et par Seine-et-Marne environnement. Le PLU doit protéger ces dernières pour être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, notamment. L'obligation d'étude inscrite dans l'OAP correspond à la zone humide potentielle identifiée par la DRIEE (classe 3) et constitue un rappel des dispositions applicables de la loi sur l'eau qui impose une étude permettant de confirmer ou d'infirmer la présence d'une zone humide pour tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

- > la mise en place d'une OAP n'entraîne pas l'obligation de réaliser un projet et n'empêche pas la poursuite des activités existantes, le renouvellement des deux fermes du centre ancien était conditionné à leur possibilité de relocalisation.
- > Concernant l'OAP n° 3, il convient de supprimer du règlement graphique la protection de cette portion du mur d'enceinte de la propriété au titre de l'article L.151-19. Il sera protégé dans le cadre de l'OAP qui intégrera une orientation garantissant sa conservation tout en permettant la création d'un accès automobile.
- > Cette zone humide est avérée (classe 2) dans le cadre des études menées par la DRIEE et par Seine-et-Marne environnement. Le PLU doit protéger ces dernières pour être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.

**5) - Observation n° 7 madame FOURNIER-VERNIN Valérie et monsieur FOURNIER Fabien, du 06/06/2021.**

Madame Fournier-Vernin Valérie et monsieur Fournier Fabien ont déclaré que les documents du PLU présentaient de nombreuses incohérences :

**1) Parcelle B550 rue des écoles :**

Ils sont propriétaires des parcelles cadastrées B132 et B550 qui sont situées respectivement au 1 rue des Fontaines et rue des écoles, elles sont intégrées à la zone UA du POS et du PLU.

La parcelle 550 est bordée à l'Est par la rue des écoles, et au Sud par le ru du Jard. Sur le mur de clôture côté Est en pierre de pays, un portail est installé à l'angle Sud-Est et est ouvert sur la rue de Melun. Quatre bâtiments sont déjà construits sur cette parcelle. Ils mesurent approximativement 8, 11, 13 et 30 mètres carrés. Les deux derniers se situent dans une bande inférieure à 6 mètres par rapport aux berges du ru du Jard (pièce jointe n° 4). Une déclaration préalable de travaux est en cours permettant d'implanter une véranda à l'angle nord-est de cette parcelle.

Dans la rédaction du nouveau Plan Local d'Urbanisme, la commune propose, de manière arbitraire, de classer 2/3 de la surface de la parcelle 550 en « fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver ».

Ce classement limiterait grandement leur droit à construire, irait à l'encontre des objectifs de densification développés lors du PADD et va contre-carrer leurs projets professionnels.

### 5.1) Réponse de la commune à cette observation :

Cf réponse point 2.3).

A cela s'ajoute un enjeu paysager majeur en entrée sud de village.

La protection « Cœur d'îlot et fond de jardin » n'empêche pas les aménagements dans les constructions existantes. Les annexes limitées à 15 m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 20% de l'emprise des constructions existantes y sont autorisées. Cependant, après consultation de la photo aérienne et vérification sur le terrain, la protection applicable à la parcelle 550, couvre en effet une partie de jardin sans végétation d'intérêt, elle pourra être en effet reculée au droit des essences de hautes tiges observées en fond de parcelles. On ne peut se prévaloir d'une issue existante sur la RD35 dite rue des Écoles car à ce jour une création ne pourrait-être envisagée par mesure de sécurité.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

- > La protection « fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver » applicable à la parcelle déjà construite au 550 B rue des Écoles, couvre effectivement une partie de jardin sans végétation d'intérêt. La limite de protection devra être reculée au droit des essences de hautes tiges observées en fond de la parcelle et ne pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

### **2) Constructibilité :**

L'un des objectifs définis par le PADD est en effet l'augmentation de la densité humaine, avec notamment un objectif démographique poursuivi par la commune d'environ 1 250 habitants à l'horizon 2030. Le PLU doit permettre une augmentation de 10% de la densité humaine à l'horizon 2030, à l'échelle communale ». Accueillir de nouveaux habitants, ou développer une nouvelle activité professionnelle sur la parcelle cadastrée 550 rue des écoles permettrait donc de participer à atteindre cet objectif de densification. Or, sur la représentation graphique de la page 57, parmi les 15 terrains constructibles susceptibles d'accueillir 1 à 2 logements identifiés dans l'enveloppe urbanisée, ce terrain n'a pas été pris en compte. Pourquoi ?

Il a été considéré comme espace ouvert artificialisé, alors même que des bâtiments y sont construits. D'après le guide pédagogique édité par l'IAU, les surfaces artificialisées représentent toute surface retirée de son état naturel et incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis. Aussi, il convient de retirer le classement en espace ouvert artificialisé sur le terrain cadastré 550.

Par comparaison, les terrains 662 et 663 en deuxième et troisième rangs issus de la division du 3 rue des écoles (zone UA), sont également considérés comme espace ouvert artificialisé (p 56). Eux sont bien non bâtis. Or, dans les représentations graphiques présentées ensuite, cette classification disparaît. Sur la représentation graphique de la page 57, ces deux terrains sont même identifiés comme constructibles. Pourquoi ?

Pourtant, page 107 du rapport de présentation, il est clairement stipulé que dans les parties du bourg dont le tissu bâti est peu dense, il convient de protéger les cœurs d'îlot, afin de garantir la présence d'espaces plantés en pleine terre dans le tissu urbain et d'éviter les constructions en second rang.

Il y a donc un défaut manifeste d'égalité et demandons donc l'identification de la parcelle 550 rue des écoles comme intégralement constructible.

Page 108 du rapport de présentation, dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Étant dans une phase de transmission d'entreprise et les locaux actuellement sis à Melun ne pouvant plus être optimisés, nous avons la volonté d'installer un petit laboratoire expérimental dédié à la recherche et à la formulation en cosmétologie végétale sur la parcelle 550 rue des écoles.

Cette activité, impliquant agriculture, pharmacie et cosmétique, exclusivement conçue à base de produits naturels est parfaitement dans l'optique de Voisenon qui se veut proche de la nature et à la recherche de développement économique. Ne serait-ce pas un atout pour Voisenon ?

Nous avons par ailleurs pu constater d'autres ruptures d'égalité en matière tant de fléchage en cœur d'îlot à préserver que de constructibilité :

Quatre autres parcelles ne sont pas classifiées comme fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver alors que les terrains voisins sont impactés : le fond de jardin de la parcelle 363, 22 rue grande (zone UA), englobant la parcelle 364 ; la parcelle voisine 269, 22bis rue grande, la parcelle 525 (zone UA) représentant le fond de jardin du 3 rue des Closeaux ; la parcelle 526 (zone UA) représentant le fond de jardin du 23 rue grande ; et le fond de jardin 554 du 8 résidence du clos de la noyerie (zone UB).

La parcelle 468 au 28 rue Grande (zone UA) partiellement reconnue comme espace ouvert artificialisé, non bâtie et en second rang, est considérée comme constructible.

Le terrain 644 au 39 rue grande (zone UB) partiellement bâti, est identifié comme constructible.

Comment s'expliquent ces différences ?

#### 5.2) Réponses de la commune à ces observations :

L'enveloppe urbaine a été délimitée sur base du Mode d'Occupation des Sols 2012 (MOS, source : IPR), qui constitue le document de référence appuyant les orientations et prescriptions du SDRIF.

Pour rappel, l'enveloppe urbanisée au sens strict, définie par le SDRIF, surface de référence permettant de justifier de la compatibilité du PLU avec ce dernier, comprend les espaces d'habitat, les installations sportives, les équipements culturels, les administrations, les établissements d'enseignement, les hôpitaux, les entrepôts logistiques, les emprises industrielles, les parkings, les zones d'activités, les prisons, les cimetières, les lieux de culte, et parmi, les espaces ouverts artificialisés, les jardins individuels. Les autres espaces ouverts artificialisés, tels que les parcs, jardins familiaux, espaces ouverts à vocation de sport, etc.) ne peuvent être compris dans sa délimitation.

Cette nomenclature, et par conséquent le classement des parcelles mentionnées, n'est pas définie par la commune mais par l'Institut Paris Région. Il convient de souligner que le fond de la parcelle 550 correspond bien à un jardin individuel, c'est pourquoi, il est bien intégré à l'enveloppe urbanisée. Il n'a pas été identifié comme potentiel constructible pour les raisons détaillées aux points 2.3) et 5.1). Rien n'empêche son aménagement dans le respect des prescriptions du règlement du PLU.

Les autres parcelles mentionnées à titre de comparaison font déjà l'objet d'un projet dont le PLU tient compte.

La municipalité est tout à fait favorable au développement de l'activité évoquée, dans un secteur adapté ne présentant pas d'enjeux de protection paysagère et écologique.

La délimitation des Cœur d'îlots et fonds de jardins a été explicitée au point 2.3) et 5.1).

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Je considère satisfaisantes les justifications apportées par la commune sur les problèmes de constructibilité évoqués dans cette observation. Le cas de la parcelle 550 B rue des écoles est traité dans l'observation précédente, je n'ai pas retenu cette observation.

**3) Fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver :**

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la commune a identifié certains cœurs d'îlots verts qui constituent des supports de continuités écologiques au sein des espaces bâtis en vue de leur protection (p 141 du rapport de présentation et représentations graphiques).

L'instauration de la protection de fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver est discutable en tout au regard du fondement invoqué, car il faut établir sa justification : « pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » ou au titre « des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ». Dans la circonstance, il convient d'examiner si le projet de classement répond bien à cet objectif.

Pour rappel, la parcelle 550 rue des écoles est bordée au sud par le ru du Jard, qui le sépare du parc du collège Nazareth. Ont poussé le long des berges du ru des arbres de hautes tiges qu'il convient de préserver. Afin d'assurer cette continuité écologique, le PLU demande à ce que reste non imperméabilisée une bande de terrain de part et d'autre des berges du ru de Voisenon (p 10).

Aussi, nous ne comprenons donc pas pourquoi cette parcelle doit être classée comme « cœurs d'îlot et jardins à préserver » sur une largeur de plus de 25 mètres. Si ce repérage arbitraire devait être maintenu, nous ne pourrions construire que des annexes détachées de 15 m<sup>2</sup>. Nous serions donc spoliés de la grande majorité de notre droit à construire actuel.

Par ailleurs, l'on peut douter de la proportionnalité du moyen envisagé, lorsque l'on constate qu'il existe une variation d'appréciation dans la protection ou non de certaines parcelles.

En effet, la zone indiquée comme « à protéger » propose une largeur de classement par rapport au ru très différente suivant les parcelles situées au sud de la rue des Fontaines (très étroite pour les parcelles proches de la place du 14 juillet et grandissant jusqu'à la parcelle 550 qui, proportionnellement, est la plus impactée de toutes).

Il existe cette même rupture d'égalité concernant les terrains de la rue du Moulin situés en zone UB. Les parcelles cadastrées 446 et 447 au nord et au sud du ru sont exemptées de protection alors qu'elles sont bordées par ce ru. La parcelle 448 n'est quant à elle que faiblement impactée, alors que les parcelles plus à l'Est le sont sur une largeur plus conséquente.

De plus, la protection du ru devant se faire de part et d'autre de celui-ci, nous ne comprenons pas pourquoi les parcelles 521 et 522 (rue de Melun) ne sont pas protégées.

Enfin, dans le cas du terrain 550 rue des écoles, on ne peut qu'être dubitatif sur l'utilité de la mesure de protection alors qu'il existe déjà des constructions sur la partie à protéger ; ce qui en rend l'effectivité douteuse et peut laisser croire à la volonté de la commune de sanctionner certains propriétaires de manière non uniforme. Nous aimerions que vous nous expliquiez sur quels fondements sont basées de telles inégalités.



On notera encore que la parcelle 550 n'est pas en cœur d'îlot ou un fond de jardin mais un terrain bordé par une voie publique, ce qui aurait dû imposer à l'autorité de laisser une marge constructible le long de cette voie puisqu'elle n'est pas en fond de parcelle. Aussi, nous demandons également à ce que soit supprimé le classement de la parcelle B550 rue des écoles en « fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver ». La protection de la bande longeant le ru suffit à maintenir la continuité écologique sur cette parcelle.

Réponses de la commune à ces observations :

### 5.3) Réponses de la commune à ces observations :

La délimitation des « Cœur d'îlots et fonds de jardins » a été explicitée au point 2.3) et 5.1). En bordure de ru, il convient de protéger la végétation formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques, conformément aux objectifs du SRCE. La délimitation de la protection « Cœur d'îlots et fonds de jardins » s'appuie en l'occurrence sur la présence de la végétation existante.

Les parcelles mentionnées à titre de comparaison, ne présentent pas de végétation d'intérêt. Après consultation de la photo aérienne et vérification sur le terrain, la protection applicable à la parcelle 550, couvre en effet une partie de jardin sans végétation d'intérêt, elle pourra être en effet reculée au droit des essences de hautes tiges observées en fond de parcelles.

Pour rappel la bande d'inconstructibilité de 8 mètres de part et d'autre des berges de ru s'applique à l'ensemble des parcelles concernées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Je considère que la bande d'inconstructibilité de 8 mètres de part et d'autre des berges de ru qui s'applique à l'ensemble des parcelles concernées est justifiée. Le cas de la parcelle 550 B rue des écoles est traité dans les observation précédentes. Par contre les parcelles B 446, B 447, B 521 et B 522 doivent aussi être concernées par la bande de protection de 8,00 mètres. Le document graphique doit être modifié en ce sens. Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

### **4) Mur classé :**

Certains murs et murets de clôtures de pierre et grilles contribuant à la qualité des perceptions du village depuis l'espace public ont été repérés. Le PLU indique qu'ils devront être conservés et restaurés à l'identique et que les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits. Seul un accès piéton supplémentaire sera autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé (p 142 du rapport de présentation).

Le mur longeant la rue des écoles de notre parcelle 550 est repéré comme étant classé. Il mesure plus de 35 mètres de long. Or, le portail se trouve à l'extrémité sud. Aussi, en cas de division, l'accès existant ne pourra pas être mutualisé. Nous souhaitons donc qu'il y soit autorisé le percement d'un accès pour les véhicules automobiles.

De plus, dans le cadre de l'OAP n°2, il est dit qu'il convient d'autoriser la création d'une ouverture de 3m50 maximum dans le mur protégé au sud de la construction existante.

Il nous semble également qu'une deuxième exception devra être mise en œuvre dans le cadre de la vente en terrain constructible des deux terrains communaux situés sur l'ancienne station d'épuration, dans la continuité de la zone constructible rue du moulin. En effet, seule la parcelle 369 dispose d'une ouverture. La parcelle 0380 rue du moulin est séparée de la voirie par un mur classé comme à protéger.

Aussi et afin de ne pas créer de rupture d'égalité, il doit être possible de créer des portails pour véhicules automobiles dans d'autres murs classés de la commune.

En outre, page 13 du règlement écrit, il est stipulé que, pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.

Déjà aujourd'hui, la plupart des portails implantés à l'alignement avec une voie départementale ont été électrifiés. Il nous semble donc intéressant de ne pas imposer cette nouvelle règle lorsque la pose d'un portail électrique est programmée. Cela permettrait d'économiser l'espace dédié au stationnement conformément au Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France.

#### 5.4) Réponses de la commune à ces observations :

L'objectif de cette règle est de préserver dans leur intégrité les murs de pierre qui participent à la qualité paysagère de la commune. Le mur longeant la parcelle 550 présente un intérêt patrimonial d'autant plus sensible du fait de sa situation en entrée de village. Cette parcelle est accessible par le portail Nord donnant sur la rue des Fontaines et par le portail sud, qui n'est pas utilisé à l'heure actuelle. En ce qui concerne l'ambiguïté à lever dans l'OAP n°2, une réponse a été apportée au point 4).

En ce qui concerne l'ambiguïté à lever dans l'OAP n°2, une réponse a été apportée au point 4).

La règle de retrait de 5 mètres pour les nouveaux portails créés le long des départementales visent à sécuriser les accès mais aussi à éviter l'encombrement de la voie dans l'attente de son ouverture. Au regard des problématiques de circulation observées sur la commune, la municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

- > Concernant la règle pour préserver dans leur intégrité les murs de pierre l'ambiguïté à lever dans l'OAP n°2, une réponse a été apportée au point 4).
- > La règle de retrait de 5 mètres pour les nouveaux portails créés le long des départementales visent à sécuriser les accès et aussi à éviter l'encombrement. Au regard des problématiques de circulation observées sur la commune, la municipalité ne doit pas changer le PLU sur ce point. Je n'ai pas retenu cette observation.

### **5) Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité :**

Dans le cadre des orientations générales définies par le PADD, Voisenon participe au développement économique en favorisant le développement d'une offre d'hébergement touristique sur la commune ; en encourageant la diversification des pratiques agricoles (p 101 du rapport de présentation) et en maintenant l'offre de services et de commerces de proximité, voire son développement dans le cadre des opérations de renouvellement des anciens bâtiments agricoles et d'activités du centre-bourg (P38 du rapport de présentation).

Concernant l'activité agricole qui doit demeurer une composante économique de la commune, seuls le développement et la diversification au sein de la zone Ab, nouvellement créée autour de la cueillette, semblent possibles.

Nous tenons à rappeler que les bâtiments ciblés par les OAP n° 1 et 2 servent toujours aux activités agricoles comme indiqué page 35 du rapport de présentation.

Le maintien de l'activité agricole existante et sa diversification doivent y être clairement spécifiés au même titre que la reconversion de ces bâtiments agricoles anciens implantés dans le bourg dans des conditions compatibles avec les objectifs en matière de préservation de l'économie agricole, des qualités environnementales et paysagères des sites dans lesquels ils s'inscrivent (P105 du rapport de présentation).

Nous notons que, dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (P 108 du rapport de présentation).

Par contre, dans le règlement écrit des zones UA et UB (page 5 et 17 ), les dépôts de plus de dix véhicules, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs sont interdits. Il a été identifié plusieurs bâtiments agricoles ou artisanaux susceptibles de ne plus accueillir ces activités. Une reconversion possible compatible avec le caractère résidentiel des zones serait ce dépôt de véhicules ou caravanes, qu'il faudrait alors autoriser au moins sous abri.

Nous nous interrogeons également sur le maintien dans le document du PLU du Secteur de Taille et Capacité Limitée dit STECAL au nord de la ferme du moulin ; alors que les bâtiments sont déjà construits. Le potentiel touristique de la commune doit être valorisé et sa capacité d'accueil développée en contribuant à renforcer l'offre d'hébergement locale (gîtes, chambres d'hôtes). Or, à ce jour, on ne recense aucune structure d'hébergement sur la commune (P37 et 105 du rapport de présentation). Seule est ciblée l'opportunité de reconversion des activités implantées dans le Château du Jard vers des activités d'accueil touristique (hôtellerie) et de loisirs, en cas de déménagement de l'Association des Paralysés de France qui l'occupe actuellement.

Pour être en accord avec cet objectif, et bien qu'indiqué page 121 du rapport de présentation, il nous paraît important que soit précisée la possibilité de développer de telles structures d'hébergement au sein des zones UA et UB et notamment des OAP identifiées.

Par ailleurs, le PLU ne fait aucune référence aux habitats dits insolites, pourtant très demandés. La location de ce type d'habitat permettrait rapidement d'offrir une activité touristique et un complément de revenus aux voisenonnais et aux commerçants de Voisenon. Afin de ne pas voir installés définitivement des caravanes ou autres habitats mobiles de loisirs au risque de les voir se dégrader, il faudrait supprimer la limitation de stationnement inférieure à trois mois et indiquer l'obligation d'être masqué à la vue depuis l'espace public en zone UA et UB (p 17 et 28 du règlement écrit).

Je dois devenir propriétaire des parcelles 559, 561 et 563 (pièces jointes 8 et 9 : plan de situation et informations littérales) situées à l'Est du 4 rue des Closeaux, identifié comme OAP n°2 et appartenant à ma mère. Le PLU propose de les classer en zone Nzh et espace boisé à conserver. Nous avons pleinement conscience du caractère sensible de cet environnement qui en fait son charme et que nous souhaitons absolument conserver.

Dans le cadre du développement touristique de la commune, et dans cet esprit de conservation, nous souhaiterions pouvoir édifier une ou plusieurs cabanes dans les arbres destinées à de l'hébergement temporaire. Suspendue, elle n'a pas d'emprise au sol et n'artificialise donc pas celui-ci en accord avec la préservation des milieux humides (p 131 du rapport de présentation). La proximité immédiate des bâtiments du 4 rue des Closeaux permettrait d'y externaliser les équipements tels que blocs sanitaires ou cuisine.

D'après la fiche sur les habitats atypiques et alternatifs de la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature (pièce jointe n°10), le droit commun d'urbanisme s'applique. Pourriez-vous donc nous confirmer la faisabilité effective de cette édification avec les règles imposées par le PLU ? Il semble notamment que le classement en espace boisé classé proposé par le PLU, ou son classement en Nzh interdirait une telle diversification d'activité.

À défaut, un classement des parcelles 559, 561 et 563 en zone Ue1 pourrait être étudié. Une telle zone est contiguë à la parcelle 561 (classée Ue1) et présente les mêmes vocations touristiques. Mais il nous semble que la protection des zones humides nous est opposable et donc le classement en zone Nzh.

Si tel est le cas, est-il alors possible de modifier cette zone de Nzh en Ue1 en autorisant l'installation des habitations légères de loisirs ? Les parcelles 561 et 563 pourraient sinon être classées en STECAL comme nous le permet l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ». Les caractéristiques des constructions envisagées seront fixées permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### 5.5) Réponses de la commune à ces observations : Cf point 4).

L'interdiction de dépôt de plus de dix véhicules, des garages collectifs de caravanes et des résidences mobiles de loisirs traduit l'objectif de préservation des qualités paysagères caractérisant les zones UA et UB où la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est par ailleurs autorisée.

Les OAP n'empêchent pas le développement de ces activités.

La délimitation des zones Nzh a été explicitée au point 4). Le PLU est tenu de garantir la préservation des zones humides avérées (classe 2) inventoriées par la DRIEE en interdisant tout aménagement ou utilisation du sol susceptible de lui porter atteinte. Le développement d'une telle activité en zone Nzh est donc incompatible avec cet objectif.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> Je considère satisfaisantes les justifications apportées par la commune, notamment pour le maintien de la délimitation et du règlement de la zone Nzh, les OAP n'empêchent pas la poursuite et le développement des activités actuelles. Je n'ai pas retenu cette observation.

#### **6) Orientations d'Aménagement et de programmation OAP :**

L'analyse du parc de logements indique qu'avec moins de 9% de logements de moins de 3 pièces (part dans laquelle on notera l'absence de studios), l'offre de logement n'est pas en correspondance avec la taille des ménages (2,7 en 2016) et qu'il convient de trouver des solutions pour implanter sur le territoire des logements de petite taille et renforcer la part de ceux de taille moyenne afin de répondre à une plus grande variété de demandes (p 24 du rapport de présentation). A ce titre, 3 OAP sont présentées afin de permettre la densification humaine.

Pour chacune des opérations destinées à l'accueil de logements, la densité minimale requise est supérieure ou égale à 25 logements/ha. Cet objectif correspond à l'objectif moyen poursuivi pour les communes rurales défini par le SCoT Melun Val de Seine, en cours d'élaboration. Ce texte en cours d'élaboration n'est-il pas opposable ?

Nous avons noté que, dans les hypothèses de programmation de ces trois secteurs, il n'était pas stipulé la possibilité d'installer du commerce, des entreprises, de l'artisanat, de l'industrie ou toute autre activité professionnelle ou associative ou de poursuivre une activité agricole au sein des OAP. Il convient de rajouter ces activités professionnelles. Le secteur de l'OAP n°2 est toujours occupé par une activité agricole ; il conviendrait donc d'en modifier le nom « ancienne ferme » qui prête à confusion.

Concernant l'OAP n°1, deux secteurs sont identifiés avec des règles de densification différentes. Le secteur nord prévoit la construction de 8 logements sur 4 716m<sup>2</sup> (densité de 16,9 logements/ha), le secteur sud prévoit 7 logements sur 1400 m<sup>2</sup> (densité de 50,0 logements/ha).

Les secteurs appartenant à des propriétaires différents, il paraît complexe d'obtenir une opération d'ensemble.

Une liaison piétons-cycles se raccordant sur les trottoirs existants et projetés est à créer. Or, le terrain a été clos côté sud, dans la continuité de la devanture commerciale occupée par le salon de coiffure. Ce chemin sera-t-il donc abandonné ?

Concernant l'OAP n°2, est programmée l'obligation de 10 logements minimum sur 2 938m<sup>2</sup> (densité de 34,0 logements par hectare) ou de 6 logements sur 2 238m<sup>2</sup> (densité de 26,8 logements/ha) dans le cas où la zone de renouvellement serait impactée par une zone humide avérée et conservée.

En effet, des zones d'enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 et 3 y ont été déterminées, probablement par photo-interprétation. Des bâtiments et surfaces imperméabilisées y sont pourtant déjà installés depuis des dizaines d'années.

Concernant l'OAP n°3, sur les 1605 m<sup>2</sup> laissés en retirant les emplacements réservés n°4 et 5, 8 logements sont programmés (densité de 49,8 logements par hectare).

Nous sommes donc surpris par ces inégalités et nous nous interrogeons sur les raisons d'une telle différence de densité entre des OAP si proches ?

Lors de la réunion publique d'octobre 2020, est apparue l'obligation de construire 50% de logements de 3 pièces ou plus. Cette nouvelle obligation nous semble contradictoire au besoin en matière de diversification de l'offre de logements vers des petits logements comme identifié dans l'analyse des offres de logement actuelles sur la commune. Page 119 du rapport de présentation, le PADD indique bien que les hangars agricoles et anciens bâtiments d'activités présentant un potentiel de renouvellement urbain sont couverts par les OAP n°1, n°2 et n°3 dont les orientations favorisent la production de petits logements, de petits collectifs, adaptés aux besoins des jeunes ménages, personnes seules ou primo-accédants.

L'OAP n°4 prévoit la création d'un équipement dédié à la petite enfance sur une emprise au sol d'environ 1 200m<sup>2</sup>. Outre le fait qu'elle supprime un équipement sportif, installer ce type d'activité, à proximité d'une activité artisanale pouvant être bruyante, nous paraît étrange. De plus, l'OAP n'a pas prévu de stationnement ni concernant le personnel de la crèche, ni pour la dépose et ramasse des enfants.

Il nous paraîtrait plus judicieux de renforcer le pôle enfance actuel et de prévoir la construction d'un équipement d'accueil de la petite enfance à proximité de l'école. En cas de fratrie les parents n'auraient pas besoin de faire des aller-retours inutiles. La mairie a acquis les terrains 0629 et 0638 rue des écoles à cet effet. Une nouvelle OAP ne pourrait-elle pas être décidée sur ces parcelles jouxtant l'école et d'une superficie de plus de 1300m<sup>2</sup> ? Cette opération semble plus logique.

Il n'est pas indiqué un nombre de berceaux prévisionnel. En 2019, Voisenon a connu 9 naissances. A-t-on défini les autres modes de garde plébiscités par les parents et le coût prévisionnel de fonctionnement avant de bloquer la constructibilité d'un terrain communal ? Les normes départementales imposent 13m<sup>2</sup> par enfant plus 100m<sup>2</sup> de jardin. Aussi, dans le cas d'une structure accueillant 15 enfants, le bâtiment nécessiterait moins de 200m<sup>2</sup> au sol avec 100m<sup>2</sup> de jardin.

Le maintien et la qualification de la liaison douce et des espaces verts existants au sein de la parcelle 0017 identifiée pour l'OAP n°4 nous paraît être utile et conforme aux orientations du PADD. Ce terrain communal aurait pu néanmoins permettre d'atteindre les objectifs de densification de la population du PADD. De 4 à 6 pavillons auraient pu y être construits. Si l'on tient compte des densités programmées sur les OAP n°1,2 ou 3 ; 10 à 12 logements pourraient y être construits. Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas voulu être la première à faire construire de l'habitat collectif au lieu d'imposer cette responsabilité à des propriétaires privés. Sinon, l'installation de nouveaux équipements sportifs aurait pu être programmée.

#### 5.6) Réponses de la commune à ces observations :

Dans la mesure où il n'est pas approuvé, le SCot Melun Val de Seine n'est pas opposable.

Comme évoqué précédemment, les OAP n'empêchent pas le développement de ses activités, l'OAP n°1 prévoit même la possibilité d'intégration d'activités commerciales en rez-de-chaussée afin de renforcer l'armature du centre du village et tenant compte de sa situation particulièrement propice à l'accueil de commerces et services.

Comme expliqué au point 2.1), les OAP ont été définies en tenant compte de la situation particulière des terrains dans le tissu urbain et des caractéristiques et contraintes qui leur sont propres.

En ce qui concerne les zones humides, une réponse a été apportée au point 4.3).

Les OAP n°1 et 3 inscrivent une obligation de 50% de logements de 3 pièces au plus, c'est-à-dire 3 pièces au maximum. Cela répond donc à l'objectif de diversification poursuivi. Cette obligation n'est pas inscrite dans l'OAP n°2, tenant compte des contraintes particulières liées à la présence d'une zone humide potentielle.

En ce qui concerne, l'OAP n°4, une réponse a été apportée aux points 2.2) et 2.5). Les éventuelles nuisances sonores liées à la proximité de l'entreprise Pedrazzini, seront à prendre en compte au stade de la conception du bâtiment. Malgré la présence de l'aire de jeux du Hameau du Jard, la parcelle concernée ne constitue pas un équipement sportif et fait l'objet d'un espace public Ouvert.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> Je considère satisfaisantes les justifications apportées par la commune. En ce qui concerne, l'OAP n°4, une réponse a été apportée aux points 2.2) et 2.5). Les éventuelles nuisances sonores liées à la proximité de l'entreprise Pedrazzini, devront être prises en compte au stade du permis de construire et de la conception du bâtiment.

#### **7) Stationnement :**

D'après le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, le taux de motorisation constaté à Voisenon est de 1,7 voiture par ménage. La norme plancher qui devra être inscrite au PLU de Voisenon doit être inférieure ou égale à 2,5 voitures par logement.

Décision n° E 2100022/77 du 04/03/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voisenon.

On pourra donc, par exemple, retenir 2 places de stationnement maximum par logement, mais pas 3 places. Or, dans le règlement écrit, il est inscrit qu'il faut prévoir 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher.

Que faut-il donc retenir :

- Pour une maison de 200m<sup>2</sup> : 2 places (PUIF) ou 4 places (Règlement écrit),
- Pour 1 studio : 2 places (PUIF) ou 1 place (Règlement écrit) ?

Il convient de préciser cette différence d'appréciation.

Page 12 du règlement écrit est spécifié le nombre d'emplacements à prévoir pour le stationnement des véhicules automobiles dans le cadre de certaines activités. Quelle règle doit-on suivre quand il s'agit d'une activité professionnelle différente de celles mentionnées et non destinée à accueillir du public ?

#### 5.7) Réponses de la commune à ces observations :

La valeur plancher ainsi calculée correspond à une recommandation du PUIF. Ce sont bien les dispositions du règlement écrit, par ailleurs compatibles avec le PUIF, qui sont applicables.

Les différentes activités auxquelles s'appliquent les normes de stationnement correspondent aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone. La liste des destinations et des sous-destinations que le PLU peut autoriser est fixée aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, modifiés par l'arrêté du 10 novembre 2016, en vigueur au moment de l'élaboration du PLU. Cet arrêté définissant les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées dans le PLU est joint en annexe du règlement. Le PLU ne peut en fixer d'autres.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> Les dispositions du règlement écrit sont, et doivent rester, compatibles avec les recommandations du PUIF, je n'ai pas retenu cette observation.

#### **8) Nuancier :**

Le territoire communal de Voisenon s'inscrit dans l'unité du plateau de Brie ponctué de buttes témoins. Il est rappelé que les paysages agricoles offrent des vues paysagères sur le plateau de Brie). Voisenon est donc bien située hors du périmètre du parc naturel régional du Gâtinais.

D'après la carte en page 10 de la charte de valorisation du bâti ancien de Seine-et-Marne rédigée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, Voisenon se trouve en Brie Française dont les enduits sont réalisés principalement en plâtre, à la frontière de la Bière où la chaux prédomine. Il convient donc de rajouter le plâtre comme matériau minéral dans l'avant-propos des recommandations nuancier du règlement.

Les nuances de couleurs proposées dans le PLU pour les enduits, modénatures, soubassements, menuiseries et huisseries seront directement tirées de l'étude des colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français. Bien qu'il s'agisse d'un territoire différent de la Brie française, il présente des caractéristiques proches de Voisenon et nous concevons que cette étude puisse servir de source de réflexion sur les questions de tonalités et couleurs du bâti.

Par contre, nous nous interrogeons sur la raison pour laquelle un choix si restreint de couleurs a été proposé dans le cadre du PLU de Voisenon. Pour rappel, le nuancier du bâti du Parc naturel régional du Gâtinais français (pièce jointe n°6) propose 71 nuances pour les enduits ; 60 pour les pierres ; 38 pour les encadrements, bandeaux, chaînes et corniches ; 36 pour les soubassements ; 102 pour les fenêtres, volets et portes ; 58 pour les toitures.

Par rapport au nuancier proposé par l'AVAP de la commune de Brie comte Robert, il manque 6 nuances d'enduits (230610, 1307020, 1508010, 150820, 2208005, 2209005) ; la nuance 9000 pour les menuiseries et huisseries ainsi que les 24 nuances de la planche 8 de ce référentiel.

De plus, de nombreuses huisseries de portes et fenêtres de maisons de Voisenon sont peintes en blanc ou de couleur foncée (anthracite ou noir). Même celles de la mairie sont anthracites et celles de l'école blanches. De nombreux portails et grilles sont peints en noir. Il conviendrait donc de rajouter ces nuances dans la liste de propositions.

Dans le règlement des zones UA et UB du PLU les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement. Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Or, ceci est en contradiction avec le document intitulé « 5.b. Règlement - Recommandations : Nuancier » dans lequel les nuances sont proposées. « La vocation du nuancier est de proposer une gamme chromatique harmonieuse intéressante pour le paysage de la commune ». Il faut donc expliciter que ce sont des recommandations dans le règlement écrit et non une restriction aux teintes du document.

#### 5.8) Réponses de la commune à ces observations :

En effet, le nuancier du PNR du Gâtinais a été adapté et restreint afin de mieux correspondre aux teintes observées et attendues sur la commune. Les teintes blanches et noires seront ajoutées pour les huisseries et les clôtures. Il sera précisé que ce nuancier a bien une valeur réglementaire et ne constitue pas une recommandation.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> Le nuancier du PNR du Gâtinais, auquel les teintes blanches et noires seront ajoutées pour les huisseries et les clôtures, aura bien une valeur réglementaire, il ne doit pas constituer seulement une recommandation.

#### **6) - Observation n° 8, madame Véronique CANDELIER, et observation n° 9, monsieur Franck CANDELIER, du 05/06/2021.**

Monsieur et madame Candelier sont opposés au PLU en l'état, estimant être spoliés de leur bien ! Ils refusent fermement et formellement d'être dans une zone où ils ne seraient plus décisionnaires.

Les parcelles concernées par leur contestation sont les parcelles 565 et 382.

Ils demandent donc la modification du PLU.

#### 6) Réponse de la commune à cette observation :

La réponse a été apportée au point 2.3).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> La délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles. Cette observation n'est pas retenue. Cette protection n'est pas une spoliation du droit de propriété, mais seulement un encadrement réglementaire des possibilités de constructions.



**7) - Observations n° 10 et n° 11, madame Isabelle BOILLY et monsieur Max BOILLY, du 05/06/2021.**

Monsieur et madame Boilly refusent que l'ensemble de leurs parcelles ou parties de parcelles soient définies dans les zones "fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver" (L.151-23).

Ils sont propriétaires des parcelles suivantes.

- 438 et 437 acquises le 22 avril 1981.
- 241 acquise le 28 juin 1995.
- 551 acquise le 12 décembre 2011.

**7) Réponse de la commune à cette observation :**

La réponse a été apportée au point 2.3). Pour rappel, la protection « Cœur d'îlot et fond de jardin » n'empêche pas les aménagements dans les constructions existantes. Les annexes limitées à 15m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 20% de l'emprise des constructions existantes y sont autorisées.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

> Voir observation précédente. La délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles. Pour les parcelles 241 et 437 contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » devra être égale ou inférieure à 50% de la parcelle. Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

**8) - Observations n° 12, madame Valérie FOURNIER et monsieur Fabien FOURNIER, du 05/06/2021.**

Dans ce dépôt, M. et Mme Fournier rappellent et confirment les dépôts de leurs observations, n° 7 sur le registre électronique et n° 12 sur le registre papier, sans apporter d'éléments supplémentaires.

**9) - Observations n° 13, madame Louise Viola née Cantillon, du 05/06/2021.**

Madame Louise Viola conteste le projet de réserve du lot cadastré n° 189 d'une surface de 915 m<sup>2</sup> inscrit dans le projet du PLU en emplacement réservé (ER2) dédié à l'extension du groupe scolaire. Trouvant cette décision surprenante pour les remarques suivantes :

- 1) La commune s'est portée acquéreur des parcelles ancienne numérotation : cadastré B59, A185, A 186 et B 497, nouveaux numéros n° 634, 635, 636, 638, 639, 653, et 654 (pièce n° 1) préemption pour l'extension des bâtiments scolaires et associatifs suivant délibération point 8 de ODJ du conseil municipal du 05 mai 2015 pièces n° 2.
- 2) La commune par délibération n° 10 du 28 juin 2016 décide de céder deux parcelles du terrain préempté pour la construction d'habitat à un promoteur immobilier (pièce n° 5) en condamnant la possibilité d'accès au reste de la propriété en second rang, suite à une procédure devant le tribunal administratif de Melun et la cour d'appel de Paris un compromis permet à la commune en date du 10 décembre 2020 et après modification du projet initial (pièce n° 4 et 4 bis) de lotir ce terrain en créant 2 lots constructibles une réserve de voirie et un lot arrière pour prévoir l'extension des bâtiments scolaires et associatifs.

3) Les mandatures précédentes ayant déjà exproprié ma famille :

- a) Mandature C DUPORT le lots 123 d'une surface de 4 871 m<sup>2</sup> pour la création du groupe scolaire,
- b) Mandature de J GUILLOU les lots 190 d'une surface de 4 772 m<sup>2</sup> et 139 d'une surface de 2 673 m<sup>2</sup> construction du Mille club et terrain sportif et le lot 43 de 1559 m<sup>2</sup> pour la réalisation de l'accès arrière impasse des longs réages puis devenue rue des longs réages.
- c) Soit une expropriation totale de 13 875 m<sup>2</sup> lots n° 123 - 43 - 139 - 190 en cœur de village au prix de la terre agricole. (Pièce n° 3).

4/ Je ne comprends pas pourquoi, la commune met un droit de réserve sur ma parcelle cadastré n°189, puisque deux parcelles du terrain préempté (pièce n°5) ont été cédées pour la construction d'habitat à un promoteur immobilier. Et une autre partie, prévoit déjà l'extension du groupe scolaire et associatif. Il n'était pas nécessaire de vendre ces deux parcelles. Je constate que la commune n'a pas respecté le projet initial. La commune aurait dû garder les parcelles qu'elle a achetées et non les vendre.

La démarche de la commune n'est pas du tout logique. La commune possède déjà des parcelles. Pour ces raisons nous considérons avoir largement contribué à l'extension de la commune et constatons une inégalité dans la gestion des secteurs, des priorités, un abus d'autorité, une inégalité envers les concitoyens de la commune et une forme d'abus de faiblesse face aux anciens de la commune.

Nous ne sommes pas d'accord de ce droit de réserve pour la parcelle cadastrée 189.

#### 9) Réponse de la commune à cette observation :

La réponse a été apportée au point 2.2). Pour rappel, la commune a été contrainte, à grand regret, de vendre les deux parcelles susmentionnées pour assurer l'équilibre du budget communal. La nécessité d'espace pour l'environnement scolaire demeure et malheureusement ce terrain jouxte l'école.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> La commune vend, pour abonder le budget communal, deux parcelles qu'elle avait préemptées précédemment pour l'extension d'équipements scolaires et elle crée un emplacement réservé sur la parcelle n° 189 pour le même usage, cela apparaît contradictoire et la commune n'apporte qu'une d'explication partielle ne justifiant pas entièrement cette opération. De même, la commune n'apporte pas de justification précise sur l'objet de l'acquisition de cette parcelle. Aussi je donne un avis défavorable à la création de l'emplacement réservé (ER 2) sur la parcelle n° 189.

#### **10) - Observations n° 14, madame Florence PIAZZA, du 05/06/2021.**

Madame Florence Piazza constate qu'au fond de sa propriété, sise au 30 rue des Closeaux Voisenon, la commune prévoit un fond de jardin à préserver ou cœur d'îlot à préserver. Ce qui veut dire qu'elle ne peut pas construire une maison. Il s'agit des parcelles 578, 95, 361, 360.

Sa propriété fait environ 1 300 m<sup>2</sup>. À cet endroit, une construction d'une maison était prévue au fond de cette propriété. Son voisin possède une large bande de terrain, et sa parcelle n'est pas concernée par cet îlot à préserver. Il peut donc construire.

Aussi, elle ne comprend pas, que dans la même rue que sa propriété et sur le même trottoir, les parcelles suivantes : 640, 641, 642, 643, 644, 645 et 646 aient été regroupées en deux parcelles, 641 et 644, dont une est la maison d'habitation et que l'autre parcelle vienne d'être vendue pour construire une maison.

Ensuite, dans environ 400 m<sup>2</sup> de terrain, dans lequel se trouve une maison, il vient de s'y rajouter une construction d'une autre maison. D'ailleurs, c'est encore en cours de construction.

Aussi, dans une même superficie que son terrain avec une maison, un accord de permis de construire a été attribué. Que ce soit derrière la maison existante ou devant ou à côté, je ne vois pas la différence. Le nombre de voitures sera identique, le nombre de poubelles sera le même quel que soit la disposition des maisons.

Elle ne comprend pas la logique de lui interdire de construire dans 1 300 m<sup>2</sup> et de permettre dans un terrain de 400 m<sup>2</sup> d'avoir eu récemment l'accord de la mairie de construire une deuxième maison.

Autoriser de mettre deux maisons dans 400 m<sup>2</sup> de terrain, autoriser dans 1300 m<sup>2</sup> de terrain de construire une deuxième maison pour son enfant, et lui interdire de construire une deuxième maison dans sa propriété de 1 300 m<sup>2</sup> pour son fils, lui paraît illogique et incompréhensible.

Pour ces raisons, elle dénonce cet îlot à préserver ou cœur de jardin à préserver.

Elle n'est pas d'accord que le fond de son jardin ne soit pas constructible, et demande au minimum que le zonage de cœur d'îlot au fond de son jardin soit réduit.

#### 10) Réponse de la commune à cette observation :

La réponse a été apportée aux points 2.3) et 7). Pour rappel, l'autorisation des constructions susmentionnées a été instruite sous le régime du RNU. Or le PLU aurait dû être entériné en 2016 ce qui explique la distorsion entre hier et demain. Son objectif est précisément de permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'éviter les constructions en second rang.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> La délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles. Pour la parcelle 361 contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » devra être égale ou inférieure à 50% de la parcelle. Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

#### **11) - Observation n° 15, monsieur Gislard VANESSA, du 05/06/2021.**

Monsieur Gislard Vanessa signale son refus et son mécontentement.

Il comprend parfaitement le besoin de réglementer l'urbanisation pour garantir l'authenticité de la commune et pour conserver le "charme" de l'ancien. Cependant il considère qu'authenticité et nouveauté peuvent parfaitement s'harmoniser et déclare :

*Le PLU proposé actuellement n'est que contrainte pour des propriétaires : nuancier de couleur imposé (impossibilité pour ma part de poursuivre l'aménagement que j'ai débuté cette année puisque les teintes bleues ne seraient pas autorisées, je crois que des couleurs plus classiques comme le gris, noir et blanc n'y sont pas non plus) et limitant fortement les possibilités, il n'y a dans ce PLU que des contraintes; impossibilité de changer ses clôtures par des clôtures récentes dans la zone "ancienne" de la commune il faut garder des "grilles".*

*Aucune intimité lorsque l'ensemble de mes fenêtres donnent dans la rue et que les piétons s'arrêtent et observent les habitations, limitation des espèces végétales qui peuvent être implantées dans les jardins, contraintes également sur la mise en place de panneaux solaires ou pompes à chaleurs alors que ces énergies sont fortement plébiscitées et dans l'air du temps; obligation de conserver le muret en mur.*

*Sans parler des projets d'augmentations des logements au sein de la commune alors que des problèmes de circulation, place de stationnement, pollution sonore déjà présentes par la densité de véhicules circulants dans la commune.*

*Étant jeune propriétaire dans la commune, ce PLU me déçoit fortement. Je ne me sens pas libre de pouvoir faire ce que je veux chez moi.*

#### 11) Réponses de la commune à ces observations :

La réponse a été apportée au point 5.8). Les règles susmentionnées -déterminées par l'administration traduisent les objectifs de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère poursuivis par le PADD et la volonté de préserver les caractéristiques qui fondent le cadre de vie et l'attractivité du village, en tenant compte de la physionomie propre à chaque zone. Ces règles générales sont hélas perçues par beaucoup comme des contraintes.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> La réglementation du PLU traduit les objectifs de qualité urbaine, architecturale, environnementale et la volonté de préserver les caractéristiques qui fondent le cadre de vie et l'attractivité du village. Des dispositions plus contemporaines peuvent toujours être proposées dans une demande de permis de construire, il appartient à la commune de juger de leur intégration possible dans leur environnement.

---

**Observations déposées sur le registre papier.**

**12) - Observation n° 01, madame Sylvie BONNAFI, du 01/06/2021.**

Madame Sylvie Bonnafi constate une emprise de cœur d'îlot de jardin préservé en fond de son terrain, parcelle n° 448.

Elle considère que cela va amputer et dévaluer son patrimoine foncier.

Elle constate également une différence d'emprise suivant les terrains concernés, pourquoi ?

Elle porte donc réclamation sur ce classement sur sa parcelle.

**12) Réponse de la commune à cette observation :**

La réponse à été apportée au point 2.3). Les débordements du ru ont laissé des traces dans les mémoires. La protection d'éventuels riverains impose la prudence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

> La délimitation des « Cœur d'îlots et fonds de jardins » a été explicitée au point 2.3) et 5.1). En bordure de ru, il s'agit de protéger les berges et il convient de protéger la végétation formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques, conformément aux objectifs du SRCE. La délimitation de la protection « Cœur d'îlots et fonds de jardins » s'appuie en l'occurrence sur la présence de la végétation existante. Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

**13) - Observations n° 02, madame Louise Viola née Cantillon,, du 01/06/2021.**

**Voir 9)** - Observations n° 13, madame Louise Viola née Cantillon, du 05/06/2021 sur le registre électronique.

**14) - Observations n° 3, madame Isabelle BOILLY et monsieur Max BOILLY, du 02/06/2021.**

**Voir 7)** - Observations n° 10 et n° 11, madame Isabelle BOILLY et monsieur Max BOILLY, du 05/06/2021, sur le registre électronique.

**15) - Observations n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, le 02/05/2021.**

Voie 2) - Observations n° 2, n°3 et n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, les 03 et 04/05/2021, sur le registre électronique.

**16) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021.**

Voir 3) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021, sur le registre électronique.

**17) - Observation n° 6, madame Florence PIAZZA, du 05/06/2021.**

Voir 10) - Observation n° 14, madame Florence PIAZZA, du 05/06/2021, sur le registre électronique.

**18) - Observation n° 7, madame Annyck FOURNIER-LELEU du 04/06/2021**

Voir 4) - Observation n° 6, madame Annyck FOURNIER-LELEU du 04/06/2021, sur le registre électronique

**19) - Observations n°8 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, le 02/05/2021.**

Voie 2) - Observations n° 2, n°3 et n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, les 03 et 04/05/2021, sur le registre électronique.

**20) - Observation n° 9, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021.**

Voir 3) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021, sur le registre électronique.

**21) - Observation n° 10, monsieur Claude MARTEAU le 04/06/2021.**

Monsieur Claude MARTEAU demande que le classement de sa parcelle n° 226 reste en l'état et ne soit pas classée inconstructible



21) Réponse de la commune à cette observation :

La commune consent à réduire de 50% ladite zone.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Je suis favorable à cette mesure. Voir 25) observation n° 2 du commissaire enquêteur.

**22) - Observation n° 11, monsieur Christian CARINI le 04/06/2021.**

Avec plusieurs de ses voisins, monsieur Christian CARINI exprime leur désaccord au sujet de l'implantation d'une antenne relais pour le réseau téléphonique. Ils s'opposent fermement à cette implantation prévue au niveau des buttes situées au nord des lotissements du hameau et de l'abbaye du Jard.

22) Réponse de la commune à cette observation :

Ce point ne relève pas du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Ce point est effectivement hors du sujet de cette enquête publique.

**23) - Observation n° 12 madame FOURNIER-VERNIN Valérie et monsieur FOURNIER Fabien, du 06/06/2021.**

Voir 5) - Observation n° 7 madame FOURNIER-VERNIN Valérie et monsieur FOURNIER Fabien, du 06/06/2021, du registre électronique.

**24) - Observation n° 1 du commissaire enquêteur.**

> La zone Ab couvre des terrains situés autour de la « Cueillette de Voisenon » qui pourront accueillir les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole liées ou non à la cueillette de Voisenon. Cette zone comprend un secteur Ab1 dans lequel seules les serres sont admises. Si ces dispositions sont de nature à permettre l'évolution et le développement de la « Cueillette de Voisenon », il me paraît nécessaire d'ouvrir davantage de perspectives et de constructibilités à l'ensemble des zones agricoles. Une réflexion doit être portée sur l'emprise de la zone Ab, afin que cette dernière soit suffisante pour permettre le développement éventuel de nouvelles activités agricoles sur la commune. Je remarque que la Direction Départementale des Territoires, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France ont formulé expressément le déficit de constructibilité des zones agricoles. À noter qu'il semble que des bâtiments à usage d'activité agricole, situés en centre bourg, sont appelés à disparaître.

24) Réponse de la commune à cette observation :

Les zones Ab et Ab1 ont été délimitées en concertation avec les exploitants concernés lors de la réunion du 12 décembre 2019 évoquée plus haut. Ces exploitants n'ont émis aucune demande particulière.

La zone Aa couvre les terres de culture de la plaine agricole. Afin de préserver les espaces agricoles du mitage, les constructions pourraient être autorisées en cas de nécessité avérée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

> Les exploitants agricoles, consultés par la mairie, n'ont émis aucune demande particulière concernant leurs besoins de construction de bâtiments d'exploitation. Je valide la position de la commune qui veut préserver les espaces agricoles du mitage. La commune devra cependant rester à l'écoute des exploitants si leurs besoins évoluaient.

## **25) - Observation n° 2 du commissaire enquêteur.**

Les « cœurs d'îlot et jardins » à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
- des annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Cette disposition est fortement contestée par plusieurs personnes.

Voir : 5 - Observation n° 7 madame FOURNIER-VERNIN Valérie.

7) - Observations n° 10 et n° 11, madame Isabelle BOILLY.

10) - Observations n° 14, madame Florence PIAZZA.

12) - Observation n° 01, madame Sylvie BONNAFI.

21) - Observation n° 10, monsieur Claude MARTEAU.

Elles sont ressenties comme injustes inégalitaires.

Doivent-elles concerner des propriétés construites pour l'habitation, totalement ou partiellement ?

La largeur de la bande longeant le ru est-elle justifiée ?

### **25 )Réponse de la commune à cette observation :**

Chacune des observations a été étudiée avec soin et intérêt. Des modifications ont été apportées aux points 2.3, 3, 5.1, 5.2, 6, 7, 10, 12 et 21. Le transfert de zone d'utilité publique a été nécessité par des contraintes budgétaires. La commune regrette de se reporter sur un terrain contigu au Mille-Club et à l'école.

### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

> Pour les « cœurs d'îlot et jardins » à préserver repérés au règlement graphique la délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles.

Au droit du ru, il s'agit préserver ses berges de toutes imperméabilisation afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, mais également de protéger la végétation existante formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques. Au droit de l'espace agricole, la bande de protection délimitée en fond de jardins traduit l'objectif du PADD visant à renforcer la présence végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin de qualifier la perception de la silhouette du village depuis les espaces ouverts du plateau mais aussi d'y renforcer la biodiversité.

Je suis tout à fait en accord avec cette réglementation avec les 2 réserves suivantes :

- pour les parcelles contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » devra être seulement égale ou inférieure à 50% de la parcelle.
- toutes les parcelles situées en bordure du ru devront être concernées par l'emprise « cœurs d'îlot et jardins ».



### **26) - Observation n° 3 du commissaire enquêteur.**

Dans la zone Ac (STECAL), le CES, est aujourd'hui fixé à 70%. Ce coefficient me paraît excessif. Il serait souhaitable de le revoir à la baisse (50%) afin de correspondre au projet envisagé. Le pourcentage des terres devant rester libres de toute imperméabilisation devrait également être adapté.

#### 26) Réponse de la commune à cette observation :

En effet, il ne semble plus nécessaire d'autoriser une emprise de 70% pour la bonne réalisation du projet et garantir le maintien de l'entreprise sur le territoire. L'emprise autorisée sera réduite à 50%.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

> Je suis tout à fait d'accord pour une emprise de 50% pour ce STECAL en zone Ac.

---

## **3.2. Analyse générale**

Le projet de PLU de Voisenon expose avec précision les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers de la commune, l'évolution passée de son contexte socio-démographique et de sa structure urbaine, ainsi que les objectifs fixés : population, activités, équipements, éléments à préserver. Il prévoit un développement modéré de la population et crée une nouvelle offre de logements au sein de l'enveloppe urbaine, tout en étant particulièrement économe en consommation d'espace, les extensions prévues s'élevant à 0,185 ha. Une véritable réflexion a été menée par la commune sur les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment grâce aux OAP mises en place. Le rapport de présentation traite bien des différents thèmes requis, notamment de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux qui s'imposent à lui. Le PADD définit les orientations, les objectifs architecturaux et économiques que la commune souhaite mettre en place. Les OAP reflètent les objectifs du PADD. Leur programmation vise à développer un parc de logements de plus petite taille, en fixant une part de logements de trois pièces au plus. Les OAP assurent une part de logements sociaux afin de garantir la mixité sociale, dans le but de décliner de façon cohérente et complète les orientations du PADD. Cependant, je recommande que les OAP n°1, n° 2 et n° 3 puissent faire l'objet chacune d'une « **opération d'ensemble** » sur leur site respectif de projet.

Des observations considèrent que les OAP vont à l'encontre des droits fondamentaux. Elles ne se substituent pas au règlement mais le complètent de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Elles visent à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement. Elles ne sont pas une spoliation du droit de propriété, seulement un encadrement règlementaire en cas de reconversion du site. Je n'ai pas retenu cette observation.

Concernant l'OAP n° 3, il convient de supprimer du règlement graphique la protection de cette portion du mur d'enceinte de la propriété au titre de l'article L.151-19. Il sera protégé dans le cadre de l'OAP qui intégrera une orientation garantissant sa conservation tout en permettant la création d'un accès automobile.

Pour les « cœurs d'îlot et jardins » à préserver repérés au règlement graphique la délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles.

Au droit du ru, il s'agit préserver ses berges de toutes imperméabilisation afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, mais également de protéger la végétation existante formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques.

Au droit de l'espace agricole, la bande de protection délimitée en fond de jardins traduit l'objectif du PADD visant à renforcer la présence végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin de qualifier la perception de la silhouette du village depuis les espaces ouverts du plateau mais aussi d'y renforcer la biodiversité.

Je suis tout à fait en accord avec cette réglementation, mais avec les 2 réserves suivantes :

- pour les parcelles contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » devra rester égale ou inférieure à 50% de la parcelle.
- toutes les parcelles situées en bordure du ru devront être concernées par l'emprise « cœurs d'îlot et jardins ».

La création de l'emplacement réservé (ER 2) est contestée. En effet, la commune vend, pour abonder le budget communal, deux parcelles qu'elle avait préemptées précédemment pour l'extension d'équipements scolaires et elle crée un emplacement réservé sur la parcelle n° 189 pour le même usage, cela apparaît contradictoire et la commune n'apporte qu'une d'explication partielle ne justifiant pas entièrement cette opération. De même, la commune n'apporte pas de justification précise sur l'objet de l'acquisition de cette parcelle. Aussi je ne suis pas favorable à la création de l'emplacement réservé (ER 2) sur la parcelle n° 189.

Le projet de PLU comporte un STECAL, correspondant à la zone Ac, d'une superficie de 0,4 ha. L'autorisation d'une emprise au sol de 70 % en zone Ac, même sous l'égide d'un STECAL est excessive, elle doit être réduite à 50% au maximum.

La zone Ab couvre des terrains situés autour de la « Cueillette de Voisenon » qui pourront accueillir les installations et constructions surtout nécessaires à l'activité agricole liées à la cueillette de Voisenon. Pour la Zone Aa qui couvre les terres de culture de la plaine agricole, les exploitants agricoles, consultés par la mairie, n'ont émis aucune demande particulière concernant leurs besoins de construction de bâtiments d'exploitation. Je valide la position de la commune qui veut préserver les espaces agricoles du mitage. La commune devra cependant rester à l'écoute des exploitants si leurs besoins évoluaient.

À Pringy le 16 juillet 2021

Le commissaire enquêteur :



Michel Cersier

## **CONCLUSIONS MOTIVÉES**



## 4. CONCLUSIONS.



**RÉGION ÎLE-DE-FRANCE**  
**Département de SEINE-ET-MARNE**  
**Commune de VOISENON 77950**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),  
pour remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS),  
rendu caduc depuis le 1er janvier 2016, porté par la loi ALUR.**



L'enquête publique s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs,  
du lundi 03 mai 2021 au samedi 05 juin 2021 inclus.  
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Voisenon 77950, 08 rue des Écoles.  
Arrêté municipal n° 08/2021, en date du 07 avril 2021.  
*Commissaire enquêteur : M. MICHEL CERISIER*

### **CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS**

Rapport, conclusions motivées et avis remis par le commissaire enquêteur le 16 juillet 2021 à la  
mairie de Voisenon.

Décision n° E 21000022/77 du 04/03/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur  
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voisenon.



## 4.1. Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

### Conclusions motivées

#### 4.1.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique

L'enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Voisenon 77950. La commune de Voisenon était couverte par un plan d'occupation des sols (POS) approuvé par délibération le 05 octobre 2000, puis modifié par délibération du 10 juin 2008. Le territoire communal est couvert par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 26 mars 2017, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Le 20 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du P.L.U. et a défini les modalités de la concertation s'y rapportant, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme. Les objectifs de l'élaboration du PLU inscrits dans la délibération sont de :

- Maîtriser localement une pression foncière prégnante dans le secteur périurbain de l'agglomération de Melun Val de Seine.
- Préserver les espaces naturels et agricoles sources notamment de biodiversité.
- Arrêter les modalités permettant un développement harmonieux et raisonné de l'habitat et de toute activité économique existant dans la commune.

L'enquête publique est régie :

- par le code de l'urbanisme, articles L.153-1 à L.153-22 et R.153-1 à R.153-10,
- par le code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique. Il explique et justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le projet prend en compte les orientations générales définies par le PADD :

1. Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
2. L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Trois secteurs d'OAP ont été arrêtés sur trois sites susceptibles d'accueillir des programmes de logement en renouvellement urbain :

- L'OAP n° 1 - Fermes de la rue du Château : 15 logements minimum.
- L'OAP n°2 - Ancienne ferme de la rue des Closeaux : 6 à 10 logements minimum.
- L'OAP n°3 - Menuiserie de Voisenon : 8 logements minimum.

- Et l'OAP n°4 rue de la Ronce Fleurie qui a été arrêtée afin d'encadrer l'aménagement d'équipements publics sur un terrain communal.

Cette élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voisenon nécessite une enquête publique.

#### **4.1.2. Déroulement de l'enquête publique.**

Après ma désignation de commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif de Melun, l'enquête publique a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du lundi 03 mai 2021 au samedi 05 juin 2021 à la mairie de Voisenon.

L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Conformément à l'arrêté municipal, les cinq permanences prévues ont bien été effectuées.

Le commissaire enquêteur estime que :

- le dossier a été établi conformément à la réglementation,
- l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation en vigueur,
- la publicité et l'information du public ont été correctement réalisées,
- le public a pu librement consulter le dossier à la mairie et sur le site internet de la commune, et qu'il a eu la possibilité de s'exprimer sans contrainte. Un registre était présent dans la mairie et une adresse électronique sur le site de la commune permettait d'adresser des observations par voie dématérialisée.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a reçu dix-neuf personnes parmi le public. Douze courriers ou dépositions manuscrites, ont été déposés sur le registre papier. Sept personnes ont demandé des renseignements, parmi elles, quatre se sont identifiées.

Quinze observations ont été déposées sur le registre électronique, dont quelques-unes en complément ou en doublon d'observations déposées sur le registre papier.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 11 juin 2021 puis remis et commenté en mairie à monsieur le maire de Voisenon ce même jour à 14h00.

Par lettre en date du 12 juillet 2021, reçue le 13 juillet 2021, monsieur le maire de Voisenon, responsable du projet, par l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître ses observations en réponse à celles formulées par le public.

#### **4.1.3. Conclusions sur les observations.**

Plusieurs observations contestent les OAP :

- > Les orientations des OAP ne se substituent pas au règlement mais le complètent de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Elles visent à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement. Elles ne sont pas une spoliation du droit de propriété, seulement un encadrement réglementaire en cas de reconversion du site. L'OAP n°4, dédiée à l'aménagement d'un équipement d'accueil périscolaire de la petite enfance prévoit bien une bande arborée de 2 mètres d'épaisseur. Ses dispositions sont bien adaptées à ce type d'établissement. Je recommande que les OAP n°1, n° 2 et n° 3 puissent faire l'objet chacune d'une « opération d'ensemble » sur leur site respectif de projet.



- > Concernant la demande de madame Fournier-Leleu, pour l'OAP n° 2, il convient de supprimer du règlement graphique la protection de la portion du mur d'enceinte de la propriété au titre de l'article L.151-19. Le mur sera protégé dans le cadre de l'OAP qui intégrera une orientation garantissant sa conservation tout en permettant la création d'un accès automobile. La zone humide délimitée dans cette OAP est avérée (classe 2) dans le cadre des études menées par la DRIEE et par Seine-et-Marne environnement. Le PLU doit protéger ces dernières pour être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.
- > Une observation déclare que la procédure du PLU de Voisenon et le choix du cabinet Rivière sont entachés d'illégalité. Il s'avère que la procédure d'appel d'offre pour la désignation du cabinet Rivière et les modalités de la concertation ont respecté les procédures réglementaires. La réunion publique du 3 octobre 2020 s'est tenue dans le respect des mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19.
- > La création de l'emplacement réservé n° 4 est contestée. La commune justifie pleinement la création de cet emplacement réservé dans le but de réaliser des aménagements publics nécessaires à l'extension des bâtiments techniques et d'un parking fermé dans la Mairie.
- > Il est demandé pour les parcelles B34, B37, B493 et B552 ancienne ferme des Garennes, devenue la Scierie « Bois Scierie 77 », le classement de ces parcelles en STECAL Ce classement n'apparaît pas justifié en l'état actuel de ces parcelles situées en espaces naturels non cultivés et non déclarés à la PAC.
- > Le nuancier du PNR du Gâtinais, auquel les teintes blanches et noires seront ajoutées, pour les huisseries et les clôtures aura bien une valeur réglementaire et ne constituera pas seulement une recommandation.
- > La création de l'emplacement réservé (ER 2) est contestée. En effet, la commune vend, pour abonder le budget communal, deux parcelles qu'elle avait préemptées précédemment pour l'extension d'équipements scolaires et elle crée un emplacement réservé sur la parcelle n° 189 pour le même usage, cela apparaît contradictoire et la commune n'apporte qu'une d'explication partielle ne justifiant pas entièrement cette opération. De même, la commune n'apporte pas de justification précise sur l'objet de l'acquisition de cette parcelle. Aussi je ne suis pas favorable à la création de l'emplacement réservé (ER 2) sur la parcelle n° 189.
- > Le projet de PLU comporte un STECAL, correspondant à la zone Ac, d'une superficie de 0,4 ha. L'autorisation d'une emprise au sol de 70 % en zone Ac, même sous l'égide d'un STECAL est excessive, elle doit être réduite à 50% au maximum.
- > La zone Ab couvre des terrains situés autour de la « Cueillette de Voisenon » qui pourront accueillir les installations et constructions surtout nécessaires à l'activité agricole liées à la cueillette de Voisenon. Pour la Zone Aa qui couvre les terres de culture de la plaine agricole, les exploitants agricoles, consultés par la mairie, n'ont émis aucune demande particulière concernant leurs besoins de construction de bâtiments d'exploitation. Je valide la position de la commune qui veut préserver les espaces agricoles du mitage. La commune devra cependant rester à l'écoute des exploitants si leurs besoins évoluaient.
- > Pour les « cœurs d'îlot et jardins » à préserver repérés au règlement graphique la délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles.

Au droit du ru, il s'agit préserver ses berges de toutes imperméabilisation afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, mais également de protéger la végétation existante formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques.

Au droit de l'espace agricole, la bande de protection délimitée en fond de jardins traduit l'objectif du PADD visant à renforcer la présence végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin de qualifier la perception de la silhouette du village depuis les espaces ouverts du plateau mais aussi d'y renforcer la biodiversité.

Je suis tout à fait en accord avec cette réglementation, mais avec les deux réserves suivantes :

- pour les parcelles contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » devra rester égale ou inférieure à 50% de la parcelle.
- toutes les parcelles situées en bordure du ru devront être concernées par l'emprise « cœurs d'îlot et jardins ».

#### **4.1.4. Conclusion générale.**

Le projet de PLU de Voisenon expose avec précision les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers de la commune, l'évolution passée de son contexte socio-démographique et de sa structure urbaine, ainsi que les objectifs fixés : population, activités, équipements, éléments à préserver et il prévoit un développement modéré de la population et crée une nouvelle offre de logements au sein de l'enveloppe urbaine, tout en étant particulièrement économe en consommation d'espace.

Les OAP reflètent les objectifs du PADD. Leur programmation vise à développer un parc de logements de plus petite taille, en fixant une part de logements de trois pièces au plus.

Cependant, je recommande que les OAP n°1, n° 2 et n° 3 puissent faire l'objet chacune d'une « **opération d'ensemble** » sur leur site respectif de projet.

Des observations considèrent que les OAP vont à l'encontre des droits fondamentaux. Elles ne se substituent pas au règlement mais le complètent de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Elles visent à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement. Elles ne sont pas une spoliation du droit de propriété, seulement un encadrement règlementaire en cas de reconversion du site. Je n'ai pas retenu cette observation.

Concernant l'OAP n° 3, il convient de supprimer du règlement graphique la protection de cette portion du mur d'enceinte de la propriété au titre de l'article L.151-19. Il sera protégé dans le cadre de l'OAP qui intégrera une orientation garantissant sa conservation tout en permettant la création d'un accès automobile.

Pour les « cœurs d'îlot et jardins » à préserver repérés au règlement graphique la délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles et à préserver les berges du ru.

Au droit de l'espace agricole, la bande de protection délimitée en fond de jardins traduit l'objectif du PADD visant à renforcer la présence végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin de qualifier la perception de la silhouette du village depuis les espaces ouverts du plateau mais aussi d'y renforcer la biodiversité.

Je suis en accord avec cette réglementation, mais avec les 2 réserves suivantes :

- pour les parcelles contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » devra rester égale ou inférieure à 50% de la parcelle.
- toutes les parcelles situées en bordure du ru devront être concernées par l'emprise « cœurs d'îlot et jardins ».

La création de l'emplacement réservé (ER 2) est contestée. En effet, la commune vend, pour abonder le budget communal, deux parcelles qu'elle avait préemptées précédemment pour l'extension d'équipements scolaires et elle crée un emplacement réservé sur la parcelle n° 189 pour le même usage, cela apparaît contradictoire et la commune n'apporte qu'une d'explication partielle ne justifiant pas entièrement cette opération. De même, la commune n'apporte pas de justification précise sur l'objet de l'acquisition de cette parcelle. Aussi je ne suis pas favorable à la création de l'emplacement réservé (ER 2) sur la parcelle n° 189.

Le projet de PLU comporte un STECAL, correspondant à la zone Ac, d'une superficie de 0,4 ha. L'autorisation d'une emprise au sol de 70 % en zone Ac, même sous l'égide d'un STECAL est excessive, elle doit être réduite à 50% au maximum.

La zone Ab couvre des terrains situés autour de la « Cueillette de Voisenon » qui pourront accueillir les installations et constructions surtout nécessaires à l'activité agricole liées à la cueillette de Voisenon. Pour la Zone Aa qui couvre les terres de culture de la plaine agricole, les exploitants agricoles, consultés par la mairie, n'ont émis aucune demande particulière concernant leurs besoins de construction de bâtiments d'exploitation. Je valide la position de la commune qui veut préserver les espaces agricoles du mitage. La commune devra cependant rester à l'écoute des exploitants si leurs besoins évoluaient.

Les avis des personnes publiques associées sont favorables. Quelques observations portent sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU ; elles devront être prises en compte. Mais d'autres observations portent sur des points qui ne sont pas seulement formels. Elles concernent plus particulièrement la sécurité routière des accès aux OAP et le règlement dont les remarques permettront d'améliorer le document et de le rendre plus facilement applicable, mais aussi, de garantir une meilleure compatibilité avec le SDRIF et une bonne application du code de l'urbanisme.

#### **4.1.5. Avis du commissaire enquêteur.**

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu par courrier, et pris en compte, ses éléments de réponse.

Considérant que les modifications proposées par le maire de la commune dans son mémoire en réponse apportent des améliorations et des précisions nécessaires à l'actualisation des documents, et que ces modifications n'auront qu'un impact très réduit sur l'économie générale du projet.

##### Compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- des visites effectuées sur la commune,
- des divers entretiens au cours de l'enquête,
- des entretiens avec les responsables de la mairie de Voisenon
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique,
- du rapport établi,
- des conclusions développées ci-dessus.

Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- Les OAP n°1, n° 2 et n° 3 devraient faire l'objet chacune d'une « **opération d'ensemble** » sur leur site de projet respectif.
- Le secteur agricole Aa, qui est prépondérant, est totalement inconstructible pour l'activité agricole. Cela peut empêcher dans l'avenir le développement des exploitations existantes et l'installation de nouveaux exploitants. La commune veut préserver les espaces agricoles du mitage, elle devra cependant rester à l'écoute des exploitants et attentive à leurs besoins de constructions agricoles, si cela s'avérait nécessaire.

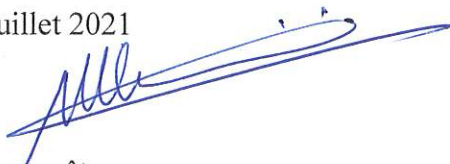
En conclusion le commissaire enquêteur :

**Émet un avis favorable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),  
pour remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols de la commune.**

Avec les trois réserves suivantes :

- > En raison de l'absence de justifications suffisantes et précises sur cette opération, je suis défavorable à la création de l'emplacement réservé (ER 2) sur la parcelle n° 189.
- > Concernant l'OAP n° 3, il convient de supprimer du règlement graphique la protection de la portion du mur d'enceinte de la propriété au titre de l'article L.151-19. Il sera protégé dans le cadre de l'OAP qui intégrera une orientation garantissant sa conservation tout en permettant la création d'un accès automobile.
- > Pour les « cœurs d'îlot et jardins » à préserver repérés au règlement graphique, je suis tout à fait en accord avec cette réglementation sous réserve que :
  - pour les parcelles contenant une maison d'habitation, l'emprise « cœurs d'îlot et jardins » soit seulement égale ou inférieure à 50% de la parcelle.
  - toutes les parcelles situées en bordure du ru soient concernées dans les mêmes conditions par l'emprise spécifique « cœurs d'îlot et jardins » instaurée sur les berges du ru.

À Pringy le 16 juillet 2021



Le commissaire enquêteur,  
Michel Cerisier

## ANNEXES



## 5. ANNEXES

5.1 Décision n° E21000022/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.....	66
5.2 Arrêté municipal du 07 avril 2021 prescrivant l'enquête publique. ....	67
5.3. Certificat d'affichage .....	70
5.4 - Mémoire en réponse de la commune de Voisenon : .....	71
5.5 - Copies des observations recueillies au cours de l'enquête publique sur le registre papier :.....	102

## 5.1 Décision n° E21000022/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

04/03/2021

N° E21000022 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

### Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 04/03/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Voisenon demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voisenon.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021.

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Maurice DECLERCQ, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

### DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Michel CERISIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Voisenon et à Monsieur Michel CERISIER.

Fait à Melun, le 04/03/2021

Le premier vice-président,

  
M. DECLERCQ



## 5.2 Arrêté municipal du 07 avril 2021 prescrivant l'enquête publique.

*Mairie de Voisenon*



Département de Seine & Marne  
Arrondissement de Melun - Canton de Melun

### ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VOISENON 08/2021

Le Maire de la Commune de Voisenon,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 Décembre 2020 relative au bilan de concertation et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté;

Vu la décision du 09 Mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

#### Arrête

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet du PLU de la commune de VOISENON, du lundi 3 Mai 2021 au samedi 5 juin inclus, soit pendant 34 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Michel Cerisier, chef d'entreprise retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Melun.

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de VOISENON, 8 rue des Ecoles, 77950 Voisenon, pendant la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture au public à savoir :

- Les lundis de 13h30 à 17h30
- Les mardis de 08h00 à 12h00
- Les mercredis de 13h30 à 16h30
- Les vendredis de 08h00 à 12h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier à la mairie ou sur le site internet de la Commune  
<http://www.voisenon.fr>

Le public pourra présenter ses observations :

- Sur le registre ouvert à cet effet et disponible à la mairie,
- Par écrit au commissaire enquêteur à l'adresser postale de la mairie,
- Par courriel à l'adresse suivante : [mairie@voisenon.fr](mailto:mairie@voisenon.fr)
- Sur le site internet de la commune <http://www.voisenon.fr>

Les observations du public sont consultables sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sera joint au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie de VOISENON, 8 rue des Ecoles, 77950 Voisenon, dès la publication du présent arrêté. Les observations du public sont également consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Voisenon pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 03 mai 2021 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 12 mai 2021 de 15h30 à 18h30
- Mardi 18 mai 2021 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 02 juin 2021 de 14h30 à 17h30
- Samedi 05 juin 2021 de 9h00 à 12h00

Article 5 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de VOISENON et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de VOISENON disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de VOISENON le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du Code de l'Environnement, relatera le déroulement de l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera déposée en mairie de VOISENON et sur le site Internet <http://www.voisenon.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de cette approbation.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le Département. Il sera également publié sur le site Internet <http://www.voisenon.fr>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie de VOISENON et en tous lieux habituels.

Article 9 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de la Mairie de VOISENON, 8 rue des Ecoles, 77950 VOISENON.

Article 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Tout intéressé peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de l'arrêté, ou d'un recours hiérarchique le Préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet implicite.

Article 11 : Ampliation de présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de Seine et Marne, ainsi qu'à Monsieur Michel CERISIER, Commissaire Enquêteur.

Fait à Voisenon le 07 Avril 2021



Julien AGUIN

### 5.3. Certificat d'affichage

*Mairie de Voisenon*



Département de Seine & Marne  
Arrondissement de Melun - Canton de Melun

Je soussigné, **Monsieur Julien AGUIN**, Maire de la commune de Voisenon (Seine-et-Marne) atteste que l'affichage d'information de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été posé sur les panneaux d'affichage de la commune situés :

- en Mairie ;
- rue des Écoles – rue des Closeaux
- 9 rue des Closeaux ;
- Chemin des Cornes – allée des Bleuets ;
- Hameau du Jard ;
- Chemin du Moulin ;
- Les Chaumières ;

Date d'affichage : 14 avril 2021 à 10 juin 2021.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Voisenon, le 10 juin 2021.

Le Maire,



Julien AGUIN

## 5.4 - Mémoire en réponse de la commune de Voisenon :

3

### Synthèse des observations du public :

Observations déposées sur le registre électronique
--

#### **1) - Observation n° 1, monsieur LOMBERTY, le 25/05/2021.**

Monsieur Lomberty a déposé les considérations suivantes :

*« Les documents préparatoires du PLU ont identifié que l'urbanisation des 10 dernières années a renforcé la part des maisons au détriment des appartements dont la part a diminué de moitié avec pour conséquence « qu'avec moins de 9 % de logements de moins de 3 pièces l'offre de logements n'est pas en correspondance avec la taille des ménages.*

*Il est déduit de ce constat qu'il convient de trouver des solutions pour implanter sur le territoire des logements de petite taille ...afin de répondre à une plus grande variété de demandes » et que « la diversité des logements est à compléter.*

*Les orientations d'aménagement proposées, avec la densification de l'aire urbaine pour les 10 prochaines années, vont clairement dans ce sens et les 3 OAP prévoient en effet que 50% au moins des logements à y construire devront comporter 3 pièces au maximum.*

*Cependant, l'addition des prévisions pour ces 3 OAP ne conduit qu'à une réalisation de 15 à 20 logements de 3 pièces au plus, soit 1 à 2 par an sur la décennie à venir.*

*D'autre part, les conditions de réalisation en zone urbaine entraînent un certain nombre de contraintes, d'ailleurs identifiées dans le descriptif des OAP, de nature à majorer les coûts de ces opérations et en conséquence les prix de vente ou de location.*

*Ne serait-il pas pertinent de conforter ces orientations avec une opération complémentaire prévoyant 100% de petites surfaces et réservée à la location avec des loyers modérés ou conventionnés ?*

*L'utilisation de 0,5 Ha de terre actuellement agricole sur la frange Est de la zone urbaine permettrait, dans le respect des orientations de densité du SDRIF, de construire 2 ou 3 petits bâtiments de 4 à 5 logements sur un foncier à plus faible coût et avec des contraintes d'aménagement moins contraignantes qu'en cœur de zone urbaine conduisant à des loyers adaptés « permettant notamment d'accueillir de jeunes ménages ou des personnes âgées seules.*

*Une telle opération permettrait d'élargir le champ des réponses aux besoins et orientations du PLU, tant en nombre qu'en type de logements, et également d'aménager plus qualitativement la frange urbaine avec la zone agricole ».*

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 3/33

1) Réponse de la commune :

La commune de Voisenon n'est pas assujettie à la loi SRU, dans la mesure où elle n'a pas atteint le seuil des 1500 habitants. Cette réflexion intéressante n'est donc valable dans la situation actuelle de la commune.

La majorité municipale qui a recueilli près de 73% des voix aux élections de 2020 s'est engagée à respecter le désir de ruralité des voisenonais.

Ces terrains agricoles actuellement cultivés sont situés en dehors de l'enveloppe urbanisée. Le PADD se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » : Seuls les bâtiments à usage professionnel agricole seront acceptés.

La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants ne recourant qu'à une faible extension résidentielle de 1000m<sup>2</sup> sur le secteur déjà artificialisé de l'ancienne station d'épuration. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

**2) - Observations n° 2, n°3 et n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, les 03 et 04/05/2021.**

- Monsieur Jacques LELOUP est propriétaire des Parcelles 68 et 69 sises 25/27 rue des Closeaux situé dans le tissu urbain constitué de Voisenon, faisant l'objet de l'OAP n° 3 soumise à 10 clauses de restrictions dont un projet d'emplacement réservé (ER n° 4) dans le projet du PLU de Voisenon. La création d'une OAP n° 3 sur le site de l'ancienne menuiserie ne lui apparaît pas justifiée :

- a) *Le site de l'ancienne Menuiserie de 2 450 m<sup>2</sup>, propriété de la SCI Les Closeaux de Voisenon comprenant des bâtiments industriels à ossature bois et pour partie structure métallique d'une surface de 1 600 m<sup>2</sup> partiellement sur 2 niveaux, un ensemble de Bureaux RdC plus combles d'une surface de 200 m<sup>2</sup> et un bâtiment ancien, vestige de l'ancienne ferme datant d'avant 1878, l'ensemble clos de mur en pierre sauf sur la façade coté RD82.*
- b) *La SCI et son propriétaire ont la capacité pour porter à terme un projet immobilier conforme aux obligations de densification de la loi SRU. Il est à rappeler que le site est totalement privé et ne justifie pas l'intervention des services de la commune pour le valoriser. Les orientations d'aménagement et de programmation envisagées sont en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*
- c) *Il est à noter que l'OAP n° 3 est la seule à supporter 10 contraintes, ces obligations ne sont pas dans leur intégralité appliquées aux OAP 1, 2 et 4 ni sur les terrains communaux.*



Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 4/33

d) Sur l'application des 10 contraintes, le projet communal de l'OAP n°3 d'une surface de 2 450 m<sup>2</sup> en imputant les 600 m<sup>2</sup> d'emplacement réservé par la commune, les 2 fois 120 m<sup>2</sup> d'emprise de frange végétale, les 200 m<sup>2</sup> de réserves pour la création d'un cheminement piéton, la surface de stationnement de 16 places soit 200 m<sup>2</sup>, l'emprise de 2 m pour élargissement du trottoir sur la façade côté rue des closeaux soit 45 m<sup>2</sup> il reste hors VRD 1 165 m<sup>2</sup> soit environ 140 m<sup>2</sup> par logement ce qui rend un projet immobilier de 8 logements incohérent par rapport aux autres projets et pourrait inciter le propriétaire au maintien des bâtiments existants et un retour à une activité industrielle ou de stockage au cœur de village. Nous notons aussi une inégalité dans les projets d'OAP sur la non application des contraintes appliquées sur l'OAP n°3, sur les surfaces moyennes de chaque habitat compte tenu des surfaces de parking, des franges végétales des emprises de liaison douces hors VRD.

En comparaison sur l'OAP n°1 soit 15 logements 260 m<sup>2</sup> par habitat, OAP n°2 soit 8 logements 185 m<sup>2</sup> par habitat. Il est noté que sur les OAP 1 et 2 aucun emplacement réservé n'est prévu. Seules les OAP 2 et 3 sont impactées par des contraintes.

- e) En général les OAP et les éléments protégés ne peuvent pas porter sur une parcelle unique, n'être qu'une simple hypothèse leur réalisation doit être certaine, ni se substituer à un règlement dans un rapport de conformité...
- f) Il ne peut y avoir des contraintes supplémentaires appliquées aux OAP les projets doivent être en cohérence sur l'ensemble de la zone urbaine.
- g) Compte tenu de ces remarques le projet ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique.

Aussi, monsieur Jacques LELOUP refuse l'inscription de sa propriété dans le cadre d'une OAP pour les raisons indiquées ci-dessus et considère que la spoliation par la commune de son droit de propriété et de choix va à l'encontre de ses droits fondamentaux.

#### 2.1) Réponse de la commune :

L'emplacement parcellaire de l'ancienne menuiserie de Voisenon dite OAP n°3 présente un caractère central dans la commune. Cela justifie pleinement la volonté d'extension des services publics locaux voisins dudit emplacement.

Comme précisé dans la réponse faite à Monsieur LOMBERTY, un projet immobilier de logements conformes à la loi SRU n'est pas envisageable. La commune de Voisenon n'étant pas soumise aux obligations de ladite loi.

Les 10 contraintes évoquées n'étant liées qu'à la nécessité d'éviter particulièrement le stationnement sur les trottoirs et sur la voie publique. Cela permet de mettre dans de meilleures conditions le travail des employés municipaux.

L'OAP n°3 n'empêche pas une reprise d'activité économique sur les parcelles restantes de l'ancienne menuiserie. La commune favorise l'installation d'activité économique.

*tk*

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 5/33

Cette OAP n'empêche pas une reprise de l'activité économique sur les deux parcelles formant l'emprise résiduelle mais vise à encadrer sa reconversion potentielle en logements. Ses orientations ne se substituent pas au règlement mais le complètent dans un rapport de compatibilité de manière à garantir une insertion harmonieuse des constructions en tenant compte des caractéristiques du tissu dans lequel elles s'intègrent. Les emplacements réservés dédiés aux extensions des équipements publics se justifient par leur situation limitrophe, par l'existence d'un besoin réel de pouvoir étendre les services techniques et le parking de la mairie libérant ainsi la voirie publique.

La situation du secteur d'OAP au sein du tissu fonctionnel mixte caractérisant le cœur du village. Les secteurs d'OAP n°1 et 2 ne sont pas situés à proximité des équipements publics, tandis que l'OAP n°4 est entièrement consacrée à l'aménagement potentiel d'un équipement dédié à la petite enfance sur un terrain communal.

La création d'une desserte piétonne via le parking de la Mairie répond à l'objectif du PADD visant à améliorer l'accessibilité aux équipements et à développer le maillage de liaisons douces du bourg, comme dans les OAP n°1 et n°4. D'une manière générale, les différentes orientations inscrites dans les OAP visent à encadrer le potentiel constructible et/ou de renouvellement des secteurs concernés et à traduire les objectifs du PADD, en tenant compte de leur situation particulière au sein du tissu bâti et des enjeux d'aménagement et d'insertion paysagère en découlant.

D'autre part monsieur Jacques LELOUP considère que la commune ne s'applique pas les contraintes des 3 premières OAP à ses propriétés :

- a) *L'OAP n° 4 n'a pas de frange végétale de 2 mètres minimum, pas d'obligation des stationnement, aménagement de la liaison douce, traitement de la zone de l'enfouissement du Ru de Voisenon, sure cet OAP la commune prévoit l'implantation d'une crèche familiale alors qu'une préemption a été faite à côté du groupe scolaire et en cœur de village, limitant les trajets voitures en sécurisant les enfants et piétons*
- b) *Zone UB ancienne station d'épuration pas de frange végétale consommation d'espaces agricoles urbanisation en zone inondable actuellement stockage des bennes à déchets et divers matériaux implantation bord du ru de Voisenon et mur extérieur classé.*
- c) *Idem sur les réserves Maison GAUTREAU préemption pour extension des bâtiments scolaires et associatifs propriété partiellement mise en vente ??? pour rééquilibrer le budget communal etc...Il est possible d'implanter les bâtiments techniques municipaux dans la mesure du besoin communal sur l'un de ces emplacements avec un meilleur accès. Et utiliser les ateliers actuels en extension des locaux administratifs accessibles PMR.*



Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 6/33



### 2.2) Réponse de la commune :

Pour rappel, l'OAP n°4 dédié à l'aménagement d'un équipement d'accueil périscolaire de la petite enfance prévoit bien une bande arborée de 2 mètres d'épaisseur afin de préserver les vues sur les habitations limitrophes. Ce secteur présente une capacité de stationnement adaptée (18 places rue de la Ronce Fleurie), c'est pourquoi l'OAP ne prévoit pas d'orientations en complément des dispositions applicables du règlement en la matière.

Le site de l'ancienne station d'épuration situé en zone UB n'est pas couvert par des terres agricoles, mais par un espace, déjà artificialisé et qualifié de semi-naturel au MOS 2012. Entouré par une clôture de pierre marquant dans le paysage la limite de l'urbanisation, le site s'inscrit la continuité du lotissement de Voisenon. Son classement en zone UB vise à permettre un aménagement résidentiel cohérent et adapté à la physionomie du secteur. Il ne fait actuellement l'objet d'aucun projet particulier. Le règlement de la zone et les outils réglementaires mis en place (protection du mur de clôture et du fond de jardin en tant qu'élément de paysage, bande inconstructible de part et d'autre des berges du ru...) suffisent à traduire les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale attendus sur ce secteur. C'est pourquoi, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une OAP.

Enfin, pour des raisons de sécurité, la Mairie ne souhaite pas implanter les services techniques municipaux à l'endroit de la « Maison Gautreau », limitrophe du Groupe scolaire. En revanche, il convient d'anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire : restauration scolaire, services périscolaires, etc.

Monsieur Jacques LELOUP fait aussi les observations suivantes sur les propriétés privées en zone agricole :

- a) *Zone AC Ancienne Ferme du Moulin pas de frange végétale consommation d'espaces agricoles urbanisation en zone inondable création d'entrepôts de stockage et parking, délibération préparée et présentée en Conseil Municipal le 17 Décembre 2019 par le représentant du Maire M. AGUIN.*
- b) *Création d'un STECAL en zone agricole coté Ferme du Moulin et pas sur les Garennes ?*
- c) *Pas de frange protégée sur l'emprise du Ru dans les zones agricoles au sud comme au nord ni sur l'emprise du terrain de tennis.*

Observations sur les propriétés privées en zone urbaine, il n'est pas prévu dans le PLU l'application des contraintes des OAP :

- a) *Certains lots en deuxième rang chemin du Moulin coté lotissement des Ponceaux,*
- b) *Dans la zone réservée écologique rue des Écoles propriété de Mme COLLARD.*

Observations sur les espaces protégés Fonds de jardin cœur d'îlot et berges du Ru.

*Les emprises du « Règlement graphique atlas communal » indiquent clairement une sélection de « copinage » de ces emprises et se limitent à un zonage cadastral sans débordement aux propriétés foncières des « amis » ou de réseaux. Exemple lot 525, 526 363 662 663 468 954.*

Abandon du projet gare routière au sud de la commune.

**Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.**

### 2.3) Réponse de la commune à ces différentes observations :

Pour rappel, "les franges végétales" sont des orientations dédiées à préserver les vues des habitations limitrophes, inscrites uniquement dans les OAP qui encadrent des opérations d'ensemble.

En ce qui concerne la zone Ac, le règlement de la zone et les outils réglementaires mis en place suffisent à traduire les objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale attendus sur ce secteur. C'est pourquoi, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une OAP. Par ailleurs, Voisenon n'est concernée par aucun document réglementaire ou officiel portant sur le risque d'inondation.

Le règlement inscrit une bande inconstructible de 8 mètres minimum de part et d'autre des berges du ru, dans toutes les zones concernées, y compris la zone agricole au nord et au sud, en tenant compte des phénomènes de débordements observés ces dernières années. Le ru est busé au droit du secteur faisant l'objet de l'OAP n°4.

Le STECAL créé au nord de l'ancienne ferme du Moulin (zone Ac), dans la continuité du tissu bâti du hameau, vise à permettre à l'entreprise de marbrerie Pedrazzini, qui génère une activité économique importante sur la commune, de développer ses capacités de stockage et, par conséquent, de garantir son maintien sur la commune.

Le secteur des Garennes correspond à l'ancienne scierie dont l'activité a cessé il y a plus d'une dizaine d'années. Située à l'écart du tissu urbain, en bordure du Bois du Jard et du collège Nazareth, le bâtiment, non cadastré, aujourd'hui désaffecté a fait l'objet d'une demande d'arrêt de mise en péril par la municipalité afin de résoudre les problèmes de sécurité qui en découlent. Aucun projet de reprise d'activités ne justifie la mise en place d'un STECAL sur ce secteur.

La délimitation des protections "Cœurs d'îlot et fonds de jardins" vise à empêcher les constructions en second rang, à maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain et à qualifier l'interface entre les espaces bâtis, naturels et agricoles :

Au droit du ru, il s'agit préserver ses berges de toutes imperméabilisation afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, mais également de protéger la végétation existante formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques. La bande de protection délimitée en bordure du ru, tient compte de la végétation observée ces dernières années.

Au droit de l'espace agricole, la bande de protection délimitée en fond de jardins traduit l'objectif du PADD visant à renforcer la présence végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin de qualifier la perception de la silhouette du village depuis les espaces ouverts du plateau mais aussi d'y renforcer la biodiversité.

Au droit du cœur d'îlot formé par les rues Grande, des Écoles, des Closeaux et des Fontaines, il s'agit de maintenir des espaces de pleine terre dans le tissu urbain afin de préserver ses qualités paysagères et environnementales et d'éviter l'urbanisation de second rang qui est, par ailleurs, susceptible de générer des problèmes d'accès. Le cœur d'îlot a été délimité en tenant compte de la bande de constructibilité de 30 mètres inscrite dans l'ancien POS, elle a été ajustée dans la mesure du possible aux limites parcellaires afin d'en faciliter la lisibilité et l'application.

Le projet de gare routière a subi un non-lieu.

*k*

**Décision n° E 2100022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.**

Page 8/33

La procédure du PLU de Voisenon et le choix du cabinet Rivière sont entachés d'illégalité.

- a) Pas de procédure d'appel d'offre pour la désignation du Cabinet Rivière, choix du Maire.
- b) Prise d'une décision du Maire pour le montant des honoraires.
- c) Une seule réunion publique par le Cabinet URBANENCE le 27 septembre 2018.
- d) Une seule réunion publique par le Cabinet Rivière le 3 octobre 2020 suite au nouveau PADD présenté le 17 décembre 2019.
- e) De plus la réunion du 3 octobre 2020 était sur réservation et avec limitation des participants. (Pièce n° 16).

2.4) Réponse de la commune à cette observation :

La procédure mise en place était conforme aux procédures applicables aux marchés publics de moins de 25 000 €.

L'ensemble des modalités de concertation définies lors de la délibération du 20 janvier 2015 ont été respectées.

La réunion du 3 octobre 2020 s'est tenue dans le respect des mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID-19 instaurées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Les places en présentiel ont dûes être limitées à 20 personnes, accessibles via réservation auprès des services municipaux. La réunion a fait l'objet d'une retransmission publique en direct, diffusée sur YouTube et sur le site Internet de la Mairie. Un délai de 15 jours à compter de la diffusion en direct a été donné aux participants pour faire part de leurs questions et observations par e-mail. La vidéo avait fait l'objet de 72 vues à la clôture de la concertation.

Création d'un emplacement réservé n°4 pour extension des bâtiments technique et d'un parking fermé dans la Mairie. (Pièce n° 1 et 2).

*Cette décision va à l'encontre des enjeux stipulés : Chapitre 3 Orientations d'aménagement et de programmation page 7 OAP du PLU proposé, des obligations de densification du cœur du village et l'indication de la création d'un minimum de 8 logements (pièce n° 4) sur l'emprise foncière parcelles 68 et 69 d'une surface de 2480 m<sup>2</sup> (pièce n° 3) compte tenu des obligations de stationnement, de l'emprise des voiries et réseaux ainsi que des contraintes de viabilisations et de plantations. La commune est actuellement propriétaire de plusieurs parcelles de foncier non bâti en cœur de village :*

*tk*

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 9/33

- a) 14 rue des Écoles terrain de 2 400 m<sup>2</sup> acquis par préemption courant mai 2015 « considérant la mitoyenneté du terrain avec l'École Constant DUPORT et la salle du Mille club et de pouvoir organiser le maintien, l'extension et le développement d'activités périscolaires et de loisirs, considérant que la croissance du village nécessitera de nouveaux équipements collectifs » (suivant délibération du CM du 5 mai 2015) pour le développement des installations municipales scolaires et associatives et d'un accès aux bâtiments municipaux scolaire, Mille-club, aire de jeux, plateau sportif et parking. (Parcelles section A n° 629, 634, 635 ,section B n° 636, 638, 653, 654) mitoyennes du groupe scolaire Constant DUPORT, Mille club, aire de jeux et terrain de foot basket, un projet non inscrit au PLU projet de réalisation d'une cession immobilière partielle de 2 parcelles total de 900 m<sup>2</sup>, emprise d'une voirie à sens unique avec liaison douce et la conservation d'une parcelle constructible d'environ 1 000 m<sup>2</sup> en fond de lot pour l'extension de l'École et locaux associatifs aucune contrainte sur ce projet pas de frange végétale de 2 m en mitoyenneté, pas de stationnement sur la voie créée.
- b) Chemin du moulin ancienne station d'épuration terrain de 1 000 m<sup>2</sup> clos de mur servant de stockage des déchets verts et matériel divers. (Parcelle n° 369) où il est prévu sa cession en deux lots constructibles cette extension de l'enveloppe d'urbanisation sur terre agricole (pièce n° 5 et 6) bord du ru de Voisenon zone inondable alors que les terrains de la même zone protégées fonds de jardin.
- c) Rue des Oliviers terrain constructible de 593 m<sup>2</sup>, inutilisé actuellement et sans projet au PLU (parcelle section A n° 331).
- d) Rue de la Ronce fleurie ancien terrain de tennis de 3315 m<sup>2</sup> (parcelle section AB n° 17) inscrit au PLU pour installation de bâtiments communaux et équipements publics au profit de la petite enfance (objet déjà inscrit dans le projet dit Maison Gautreau préemption du 14 rue des Ecoles).
- e) Sur le territoire de la commune de Rubelles terrain agricole d'env. 7000 m<sup>2</sup> (parcelle section A n° 357, 68, 355, 63) attenant au cimetière pour l'extension de ce dernier et la création d'un parking actuellement fermage agricole. Non inscrit dans les projets du PLU.
- f) Rue des Longs Réages les terrains (parcelle section A n° 190) de 4 772 m<sup>2</sup> (parcelle section A n° 139) de 2 673 m<sup>2</sup> (parcelles section A 186 section B 498 et 441) de 564 m<sup>2</sup> actuellement terrain de foot basket aire de jeux d'enfants et pétanque possibilité d'extension du parking du Mille club sur cette réserve foncière à env. 300 m de la Mairie, parcelles préservées fond de jardin ou cœur d'ilot totalement inconstructible où la mairie a installé dernièrement un aire de jeux bétonnée pour enfants. Non inscrit dans les projets du PLU.
- g) Rue des closeaux au 33 surface de 416 m<sup>2</sup> (parcelle section B n° 73) actuellement accès piétons entre le RD 82 et le terrain de foot et basket, aire de jeux pour enfants et terrain de pétanque.
- h) Rue de la ronce fleurie terrain dit "des buttes" de 13 407 m<sup>2</sup> (parcelle section AB n° 90) au fond des lotissements de l'abbaye et du hameau du jard non utilisé actuellement et sans projet au PLU.

k

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 10/33

- i) Face à la Mairie le lot Parcelle section B n° 480 d'une surface de 248 m<sup>2</sup> avec 6 places de parking Maison des associations lot parcelle section B 445 et 349 d'une surface de 373 m<sup>2</sup> avec une grange de 33 m<sup>2</sup> sans projet au PLU.
- j) A côté de la Mairie lot parcelle section B n° 65 de 613 m<sup>2</sup> espace vert de bord de rue sans projet au PLU possibilité de créer une dizaine de place de parking en épis.
- k) Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé n° 6 dédié à l'aménagement d'un espace de stationnement d'environ 800 m<sup>2</sup> à l'ouest de la Maison des associations face à la Maire et cela à moins de 150 m de l'emprise n°4.
- l) L'ensemble des parcelles cadastrées Section B n° 62-63-64-65-540 forment une unité foncière de près de 2400 m<sup>2</sup> sur laquelle l'extension des services techniques semble plus justifiée que sur l'emplacement réservé n°4. Ledit emplacement, d'une superficie de près de 400 m<sup>2</sup> sur une unité foncière de 2450 m<sup>2</sup> environ représente une lésion de 1/6<sup>ème</sup> de la propriété.
- m) Lotissement Plaine du Jard réserve foncière de 2 lots constructibles total 900 m<sup>2</sup> en attente du transfert des voiries et espaces vert sans projet au PLU

Compte tenu des disponibilités et des réserves foncières et des propriétés de la commune, celle-ci n'a aucun justificatif pour mettre en place des réserves foncières supplémentaires sur le territoire municipal, sachant qu'aujourd'hui la municipalité tend à externaliser les services et l'entretien des espaces verts, donc n'a aucun intérêt à l'extension des services techniques ; il en est de même sur l'évolution démographique prévoyant une population de 1250 habitants à horizon 2030 que le dernier referendum de 2015 indiquait une population de 1133 habitants et compte tenu du vieillissement et de la courbe des âges des voisenonais ce projet ne se justifie pas et ne peut être d'utilité publique.

Que la commune à la possibilité d'agrandir ses locaux techniques sur l'esplanade bétonnée devant le bâtiment actuellement utiliser pour stocker des matériaux entreposables sur des terrains dédiés périphériques, voire l'acquisition de la bande arrière en prolongement du bâtiment actuellement non utilisé par son propriétaire.

Compte tenu de ces remarques le projet d'emplacements réservés (pièce n° 7) ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique (Plan de localisation des propriétés foncières de la commune pièce n° 14).

#### 2.5) Réponse de la commune à cette observation :

- a) Cf. réponse 2.2)
- b) Cf. réponse 2.2)
- c) La municipalité souhaite maintenir en espace vert sur cette parcelle insérée dans un lotissement résidentiel et projette d'y aménager un espace de stationnement paysager répondant précisément aux besoins du lotissement et du pôle d'équipements limitrophe.
- d) Cf. réponse 2.2). Il convient de rappeler que l'objet du projet dit Maison Gautreau concerne l'aménagement d'un accueil scolaire. L'objet de l'OAP n°4 porte sur l'aménagement d'un accueil de la petite enfance, par conséquent périscolaire. Ces deux projets ne répondent pas aux mêmes besoins.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

- e) Le PLU de Voisenon ne peut s'appliquer au territoire de Rubelles.
- f) Ce terrain a été légué à la commune sous la condition de son maintien en espace vert.
- g) La municipalité souhaite maintenir cet accès piéton aux équipements mentionné, tenant compte des objectifs de développement du maillage de liaisons douces. Elle souhaiterait pouvoir acheter le verger limitrophe afin d'agrandir l'espace vert.
- h) La municipalité souhaite maintenir cette parcelle en espace vert, en cohérence avec son environnement.
- i) Ce bâtiment est utilisé par la maison des associations. La commune souhaite maintenir cet équipement.
- j) La municipalité souhaite maintenir en espace vert, cet espace public majeur, caractérisant la centralité du village. L'aménagement d'un parking n'est pas adapté à l'enjeu paysager en découlant.
- k) Cet emplacement, comme l'emplacement n°4, répond au besoin d'augmenter les capacités de stationnement en centre-ville, tenant compte des projections démographiques inscrites au PADD.
- l) L'ensemble formé par les parcelles 62 – 63 – 64 et 540 est actuellement occupé par la mairie, son parking et les services technique qu'il convient précisément d'étendre. La parcelle 65 accueille, comme vu au point h), un espace paysager agrémenté d'un alignement d'arbres et assurant la desserte piétonne de la mairie et de l'école. Il s'agit d'une aménité caractérisant le centre du village que la municipalité souhaite préserver.
- m) Ces deux lots formant un espace vert au cœur du lotissement de la Plaine du Jard n'ont pas été rétrocédés et ne font l'objet d'aucun projet particulier.

L'inversion de la tendance démographique évoquée dans le rapport de présentation, d'abord due à l'aménagement du lotissement de la Plaine du Jard, est confirmée par les derniers chiffres de l'INSEE mais également la hausse des effectifs scolaires. Les mesures prises dans le PLU traduisent les objectifs du PADD de diversification de l'offre de logement en vue de l'accueil de jeunes ménages et visent à conforter et à équilibrer ce phénomène de croissance et de rajeunissement de la population. L'offre d'équipements doit donc pouvoir être progressivement adaptée aux besoins qui en découlent.

Comme mentionné au point l), ces parcelles sont déjà utilisées en tant que parking ou par les services techniques et constituent un espace restreint qu'il convient précisément d'étendre.

Création d'un chemin piétonnier (sans issue) donnant sur le parking actuel de la mairie.

*Il est prévu toujours en fond de parcelle n° 68 une emprise pour la création d'un chemin piétonnier afin d'accéder du parking de la mairie au RD 82 au niveau du 27 rue des closeaux en empruntant la voie crée dans le projet d'aménagement.*

- a) Actuellement il existe déjà deux cheminements piétonniers le premier au niveau du 33 rue des closeaux donnant accès direct au plateau sportif, l'aire de jeux, du Mille club ainsi qu'à l'entrée du groupe scolaire, le second au niveau du 23 rue des closeaux allant directement du RD 82 à la Mairie sur l'emprise de la parcelle n° 65 et 64 en prolongement du passage piétons par cheminement bétonné.*

\*

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

- b) Le projet prévoit l'accès au parking de la Mairie ce parking pour des raisons de sécurité est condamné par un portail coulissant fermé à clé toutes les nuits et jours fériés.
- c) Ajout d'une contrainte sur ce projet l'oblige de l'ouverture au public de la voirie privée ce qui obligera à terme une prise en charge de la voirie de l'éclairage public et l'entretien des réseaux par la commune.
- d) Ce projet ampute l'aménageur d'une privatisation du projet.
- e) Compte tenu de ces remarques le projet ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique

En conclusion, en application de l'Article 544 du Code civil, nous refusons l'emprise sur notre propriété d'un cheminement piétonnier pour les raisons indiquées ci-dessus et considérons que la spoliation par la commune de notre droit de propriété et de choix va à l'encontre de nos droits fondamentaux.

Création d'un emplacement réservé n° 4 pour emprise d'une bande de 2 m pour élargissement du trottoir côté impair du RD 82.

Le projet prévoit une réserve foncière de 2 m au nu du caniveau sur une partie de la façade côté rue du RD 82 pour l'élargissement du trottoir côté impair.

- a) Le plan d'alignement est d'ordre public et dépend de l'ART sur la rue des Closeaux RD82 la commune n'a pas la compétence sur les routes départementales celui-ci a été approuvé le 12 juin 1878 et conforme au règlement de voirie du 8 mars 1999
- b) Le maintien des bâtiments existants en rénovation étant les points de cote d'alignement.
- c) Le plan du frappé d'alignement du RD 82 (pièces n° 8 – 9 – 10 – 11 – 12 et 13) l'axe trait rouge du plan d'alignement indique l'implantation des cotes de réservations des voiries
- d) Implantation conforme à l'arrêté d'alignement n° 2015-842 de la Direction Principale des Routes ART de Melun.
- e) Le maintien des bâtiments existants ne permet pas la possibilité d'un retrait de bornage et d'alignement.
- f) La mise en place d'un nouveau plan d'alignement doit passer par une enquête publique à la demande de l'État et pas seulement de la Mairie.
- g) Le coût de VRD et de reconstruction des murs de clôture serait à la charge de la commune de plus, il s'agirait d'une expropriation foncière et pécuniaire.
- h) La création d'une voirie en écluse dans l'alignement des chicanes déjà existantes permettrait l'élargissement du trottoir serait moins onéreux.
- i) Compte tenu de ces remarques le projet ne peut être considéré par la commune de Voisenon d'utilité publique

En conclusion, en application de l'Article 544 du Code civil, nous refusons l'emprise d'un emplacement réservé n° 4 sur notre propriété d'une bande de 2 mètres sur la façade pour les raisons indiquées ci-dessus et considérons que la spoliation par la commune de notre droit de propriété et de choix va à l'encontre de nos droits fondamentaux.

#### 2.6) Réponse de la commune à ces diverses observations :

Comme évoqué précédemment, ces emplacements réservés répondent à l'objectif du PADD de développer le maillage de liaisons douces de la commune afin, notamment, d'améliorer l'accessibilité piétonne aux équipements et de sécuriser les circulations de l'ensemble des usagers.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

**3) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021.**

Membre de l'indivision Leconte située lieu-dit les Garennes parcelles B34, B37, B493 et B552 ancienne ferme des Garennes devenue la Scierie « Bois Scierie 77 » des années 1990 à 2005 et cataloguée lors d'un Conseil Municipal par M. AGUIN Julien Maire de Voisenon comme « Friche Industrielle ».

Madame Annie Leconte Leloup déclare que cette parcelle d'une contenance d'environ 7 000 m<sup>2</sup> desservie par un chemin communal et intégrant une voie empierrée poids lourds circulaire pour desservir les anciennes installations et l'aire de stockage, le bâtiment en place a été à plusieurs reprises vandalisé et squatté. Mais que le bâti est existant et de fait ne peut être intégré au projet de classement boisé. Elle demande le classement de ces parcelles en STECAL le cas existant déjà sur le territoire communal par décision du 17 décembre 2019 alors que le PLU était déjà en cours d'élaboration et présenté au conseil municipal.

En application de l'article 544 du code civil elle refuse le projet de classement des parcelles B34, B37, B493 et B552 présenté au PLU de Voisenon en zone Boisée du fait du bâti existant.

Les parcelles B34, B37, B493 et B552 étant cernées par des terres agricoles le classement proposé est inapplicable à ce site.

3) Réponse de la commune à cette observation :

Cf. réponse point 2.3).

Il convient d'ajouter que les Espaces Boisés Classés (EBC) couvrent la réalité des boisements et bosquets d'arbres formant la continuité écologique identifiée au SRCE entre le bois du Jard et le bois de la Garenne, sauf au droit des lignes Hautes Tensions générant une servitude d'utilité publique au profit de RTE qui impose une possibilité de défrichement sur une bande de 30 mètres de part et d'autre des infrastructures. Comme évoqué plus haut, le bâtiment de l'ancienne scierie, n'est pas cadastré. S'il se situe dans l'espace couvert par un EBC (parcelles 493 et bandes limitrophes), il n'est pas visible en photo aérienne car masqué par le boisement couvrant effectivement ce terrain. S'il s'agit du hangar, non cadastré, visible en photo aérienne bordant la parcelle 552, celui-ci n'est pas couvert par un EBC.

Les parcelles B34, B37, B493 et B552 correspondent bien à des espaces naturels non cultivés et non déclarés à la PAC. Leur classement en zone N est donc adapté.

Remarque du commissaire enquêteur : madame Annie Leconte Leloup déclare que lors de sa visite le 2 juin 2021 pour rencontrer le commissaire enquêteur elle a constaté l'impossibilité d'accéder au registre d'enquête pour y apposer ses observations : le registre d'enquête était devant elle, sur le bureau du commissaire enquêteur et elle avait toute possibilité d'exprimer le désir de l'utiliser, cela ne lui aurait pas été refusé.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 14/33



**4) - Observation n° 6, madame Annyck FOURNIER-LELEU du 04/06/2021**

Madame Annyck Fournier-Leleu est surprise qu'une O.A.P. ait été imposée uniquement sur sa propriété, toujours en activité, ce qui la contraint à l'aménager suivant les règles définies par la commune sans intégration dans un projet global. Cette propriété a été un outil de travail depuis trois générations et constitue son patrimoine familial et elle ne peut se soumettre à ces contraintes sur son bien dont elle dispose en toute liberté au regard du droit constitutionnel.

Aussi, elle demande de supprimer cette O.A.P non justifiée par un intérêt commun et qui dévalorise de manière conséquente le bien qui vient de lui être attribué et qu'elle veut transmettre à ses enfants.

De plus, elle tient à signaler toutes les incohérences constatées qui rendent cette orientation discordante notamment au regard de sa situation dans un tissu urbain constitué :

- 1) Accès existant/accès à créer/mur existant : le mur d'enceinte de la propriété, doit être préservé, ce qui lui convient si un accès véhicule peut être réalisé afin de sécuriser l'accès actuel. Or après analyse des règles UA – B.2-2, cela ne pourra être qu'un accès piéton en contradiction avec le nota 1-b.
- 2) Bâtiments existants/à préserver/utilisation des bâtiments : elle observe que tous les bâtiments existants ne figurent pas au plan en limite sud. La propriété n'étant pas attribuée à la commune, les projets de valorisation doivent rester à l'initiative du propriétaire, d'autant que nous avons plusieurs projets à l'étude. Les bâtiments étant édifiés et utiles à l'activité actuelle, elle s'interroge sur quelles règles d'urbanisme pourraient lui interdire l'usage de son bien.
- 3) Stationnements/zone humide/imperméabilisation des sols : actuellement elle respecte largement la règle de 20% de sol non imperméabilisé, elle comprendrait mieux des règles sur la nature du revêtement plutôt que sur une zone d'emprise de stationnement. Les rus du Jard, de Voisenon et de Rubelles sont situés à plus de 8 mètres de sa propriété, la zone humide délimitée englobe des bâtiments cadastrés et non cadastrés, et est située bien au-delà des 8 mètres. Ces contraintes rendent son terrain non constructible, alors qu'aucune étude complémentaire n'a été réalisée pour justifier l'existence de cette zone ainsi que son emprise.

**4) Réponse de la commune à ces diverses observations :**

Comme évoqué au point 2.1), la mise en place d'une OAP n'entraîne pas l'obligation de réaliser un projet et n'empêche pas la poursuite des activités existantes. Elle vise à encadrer leur reconversion potentielle. Il convient de préciser que cette OAP, comme l'OAP n°1, a été travaillée en concertation avec les trois exploitants habitant et travaillant sur la commune lors de la réunion du 12 décembre 2019. Il a bien été convenu que le renouvellement des 2 fermes du centre ancien était conditionné à leur possibilité de relocalisation. Les exploitants ont confirmé que s'ils n'avaient pas de projet dans l'immédiat, mais que cette opportunité permettrait, à moyen ou long terme, de résoudre les difficultés de circulation liées à la traversée du tissu ancien.

1) En effet, il convient de supprimer du règlement graphique la protection de cette portion de mur au titre de l'article L.151-19. Étant donné, sa qualité patrimoniale, il sera protégé dans le cadre de l'OAP. Tout en permettant la création d'un accès automobile, celle-ci garantira au maximum sa conservation.

2) Ce point a trouvé une réponse plus haut. Par ailleurs, le fond de plan cadastral utilisé est celui de la DGFIP. La municipalité n'a pas la main sur ces données. Il convient de déclarer les bâtiments évoqués auprès de l'administration fiscale. La dernière version diffusée par cette dernière sera bien évidemment utilisée dans le règlement graphique approuvé.

3) La zone humide délimitée couvre une zone humide avérée (classe 2) dans le cadre des études menées par la DRIEE et par Seine-et-Marne environnement. Le PLU doit protéger ces dernières pour être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie, notamment. L'obligation d'étude inscrite dans l'OAP correspond à la zone humide potentielle identifiée par la DRIEE (classe 3) et constitue un rappel des dispositions applicables de la loi sur l'eau qui impose une étude permettant de confirmer ou d'infirmar la présence d'une zone humide pour tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.

**5) - Observation n° 7 madame FOURNIER-VERNIN Valérie et monsieur FOURNIER Fabien, du 06/06/2021.**

Madame Fournier-Vernin Valérie et monsieur Fournier Fabien ont remarqué que les documents du PLU présentaient de nombreuses incohérences :

**1) Parcelle B550 rue des écoles :**

Ils sont propriétaires des parcelles cadastrées B132 et B550 qui sont situées respectivement au 1 rue des Fontaines et rue des écoles, elles sont intégrées à la zone UA du POS et du PLU.

La parcelle 550 est bordée à l'Est par la rue des écoles, et au Sud par le ru du Jard. Sur le mur de clôture côté Est en pierre de pays, un portail est installé à l'angle Sud-Est et est ouvert sur la rue de Melun. Quatre bâtiments sont déjà construits sur cette parcelle. Ils mesurent approximativement 8, 11, 13 et 30 mètres carrés. Les deux derniers se situent dans une bande inférieure à 6 mètres par rapport aux berges du ru du Jard (pièce jointe n° 4). Une déclaration préalable de travaux est en cours permettant d'implanter une véranda à l'angle nord-est de cette parcelle.

Dans la rédaction du nouveau Plan Local d'Urbanisme, la commune propose, de manière arbitraire, de classer 2/3 de la surface de la parcelle 550 en « fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver ».

Ce classement limiterait grandement leur droit à construire, irait à l'encontre des objectifs de densification développés lors du PADD et va contre-carrer leurs projets professionnels.

**5.1) Réponse de la commune à cette observation :**

Cf. réponse point 2.3).

A cela s'ajoute un enjeu paysager majeur en entrée sud de village.

La protection « Cœur d'îlot et fond de jardin » n'empêche pas les aménagements dans les constructions existantes. Les annexes limitées à 15m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 20% de l'emprise des constructions existantes y sont autorisées. Cependant, après consultation de la photo aérienne et vérification sur le terrain, la protection applicable à la parcelle 550, couvre en effet une partie de jardin sans végétation d'intérêt, elle pourra être en effet reculée au droit des essences de hautes tiges observées en fond de parcelles. On ne peut se prévaloir d'une issue existante sur la RD35 dite rue des Écoles car à ce jour une création ne pourrait-être envisagée par mesure de sécurité.

X

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 16/33

## 2) Constructibilité :

L'un des objectifs défini par le PADD est en effet l'augmentation de la densité humaine, avec notamment un objectif démographique poursuivi par la commune d'environ 1 250 habitants à l'horizon 2030. Le PLU doit permettre une augmentation de 10% de la densité humaine à l'horizon 2030, à l'échelle communale ». Accueillir de nouveaux habitants, ou développer une nouvelle activité professionnelle sur la parcelle cadastrée 550 rue des écoles permettrait donc de participer à atteindre cet objectif de densification. Or, sur la représentation graphique de la page 57, parmi les 15 terrains constructibles susceptibles d'accueillir 1 à 2 logements identifiés dans l'enveloppe urbanisée, ce terrain n'a pas été pris en compte. Pourquoi ?

Il a été considéré comme espace ouvert artificialisé, alors même que des bâtiments y sont construits. D'après le guide pédagogique édité par l'IAU, les surfaces artificialisées représentent toute surface retirée de son état naturel et incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis. Aussi, il convient de retirer le classement en espace ouvert artificialisé sur le terrain cadastré 550.

Par comparaison, les terrains 662 et 663 en deuxième et troisième rangs issus de la division du 3 rue des écoles (zone UA), sont également considérés comme espace ouvert artificialisé (p 56). Eux sont bien non bâtis. Or, dans les représentations graphiques présentées ensuite, cette classification disparaît. Sur la représentation graphique de la page 57, ces deux terrains sont même identifiés comme constructibles. Pourquoi ?

Pourtant, page 107 du rapport de présentation, il est clairement stipulé que dans les parties du bourg dont le tissu bâti est peu dense, il convient de protéger les cœurs d'îlot, afin de garantir la présence d'espaces plantés en pleine terre dans le tissu urbain et d'éviter les constructions en second rang.

Il y a donc un défaut manifeste d'égalité et demandons donc l'identification de la parcelle 550 rue des écoles comme intégralement constructible.

Page 108 du rapport de présentation, dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Étant dans une phase de transmission d'entreprise et les locaux actuellement sis à Melun ne pouvant plus être optimisés, nous avons la volonté d'installer un petit laboratoire expérimental dédié à la recherche et à la formulation en cosmétologie végétale sur la parcelle 550 rue des écoles.

Cette activité, impliquant agriculture, pharmacie et cosmétique, exclusivement conçue à base de produits naturels est parfaitement dans l'optique de Voisenon qui se veut proche de la nature et à la recherche de développement économique. Ne serait-ce pas un atout pour Voisenon ?

Nous avons par ailleurs pu constater d'autres ruptures d'égalité en matière tant de fléchage en cœur d'îlot à préserver que de constructibilité :

Quatre autres parcelles ne sont pas classifiées comme fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver alors que les terrains voisins sont impactés : le fond de jardin de la parcelle 363, 22 rue grande (zone UA), englobant la parcelle 364 ; la parcelle voisine 269, 22bis rue grande, la parcelle 525 (zone UA) représentant le fond de jardin du 3 rue des Closeaux ; la parcelle 526 (zone UA) représentant le fond de jardin du 23 rue grande ; et le fond de jardin 554 du 8 résidence du clos de la noyerie (zone UB).

La parcelle 468 au 28 rue Grande (zone UA) partiellement reconnue comme espace ouvert artificialisé, non bâtie et en second rang, est considérée comme constructible.

Le terrain 644 au 39 rue grande (zone UB) partiellement bâti, est identifié comme constructible.

Comment s'expliquent ces différences ?

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon. 

### 5.2) Réponses de la commune à ces observations :

L'enveloppe urbaine a été délimitée sur base du Mode d'Occupation des Sols 2012 (MOS, source : IPR), qui constitue le document de référence appuyant les orientations et prescriptions du SDRIF. Pour rappel, l'enveloppe urbanisée au sens strict, définie par le SDRIF, surface de référence permettant de justifier de la compatibilité du PLU avec ce dernier, comprend les espaces d'habitat, les installations sportives, les équipements culturels, les administrations, les établissements d'enseignement, les hôpitaux, les entrepôts logistiques, les emprises industrielles, les parkings, les zones d'activités, les prisons, les cimetières, les lieux de culte, et parmi, les espaces ouverts artificialisés, les jardins individuels. Les autres espaces ouverts artificialisés, tels que les parcs, jardins familiaux, espaces ouverts à vocation de sport, etc.) ne peuvent être compris dans sa délimitation. Cette nomenclature, et par conséquent le classement des parcelles mentionnées, n'est pas définie par la commune mais par l'Institut Paris Région. Il convient de souligner que le fond de la parcelle 550 correspond bien à un jardin individuel, c'est pourquoi, il est bien intégré à l'enveloppe urbanisée. Il n'a pas été identifié comme potentiel constructible pour les raisons détaillées aux points 2.3) et 5.1). Rien n'empêche son aménagement dans le respect des prescriptions du règlement du PLU. Les autres parcelles mentionnées à titre de comparaison font déjà l'objet d'un projet dont le PLU tient compte. La municipalité est tout à fait favorable au développement de l'activité évoquée, dans un secteur adapté ne présentant pas d'enjeux de protection paysagère et écologique. Peut-on suggérer qu'un accord entre l'OAP 3 et ce désir professionnel ? La délimitation des Cœur d'îlots et fonds de jardins a été explicitée au point 2.3) et 5.1).

### 3) Fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver :

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la commune a identifié certains cœurs d'îlots verts qui constituent des supports de continuités écologiques au sein des espaces bâtis en vue de leur protection (p 141 du rapport de présentation et représentations graphiques).

L'instauration de la protection de fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver est discutable en tout au regard du fondement invoqué, car il faut établir sa justification : « pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » ou au titre « des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ». Dans la circonstance, il convient d'examiner si le projet de classement répond bien à cet objectif.

Pour rappel, la parcelle 550 rue des écoles est bordée au sud par le ru du Jard, qui le sépare du parc du collège Nazareth. Ont poussé le long des berges du ru des arbres de hautes tiges qu'il convient de préserver. Afin d'assurer cette continuité écologique, le PLU demande à ce que reste non imperméabilisée une bande de terrain de part et d'autre des berges du ru de Voisenon (p 10).

Aussi, nous ne comprenons donc pas pourquoi cette parcelle doit être classée comme « cœurs d'îlot et jardins à préserver » sur une largeur de plus de 25 mètres. Si ce repérage arbitraire devait être maintenu, nous ne pourrions construire que des annexes détachées de 15 m<sup>2</sup>. Nous serions donc spoliés de la grande majorité de notre droit à construire actuel.

Par ailleurs, l'on peut douter de la proportionnalité du moyen envisagé, lorsque l'on constate qu'il existe une variation d'appréciation dans la protection ou non de certaines parcelles.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

En effet, la zone indiquée comme « à protéger » propose une largeur de classement par rapport au ru très différente suivant les parcelles situées au sud de la rue des Fontaines (très étroite pour les parcelles proches de la place du 14 juillet et grandissant jusqu'à la parcelle 550 qui, proportionnellement, est la plus impactée de toutes).

Il existe cette même rupture d'égalité concernant les terrains de la rue du Moulin situés en zone UB. Les parcelles cadastrées 446 et 447 au nord et au sud du ru sont exemptées de protection alors qu'elles sont bordées par ce ru. La parcelle 448 n'est quant à elle que faiblement impactée, alors que les parcelles plus à l'Est le sont sur une largeur plus conséquente.

De plus, la protection du ru devant se faire de part et d'autre de celui-ci, nous ne comprenons pas pourquoi les parcelles 521 et 522 (rue de Melun) ne sont pas protégées.

Enfin, dans le cas du terrain 550 rue des écoles, on ne peut qu'être dubitatif sur l'utilité de la mesure de protection alors qu'il existe déjà des constructions sur la partie à protéger ; ce qui en rend l'effectivité douteuse et peut laisser croire à la volonté de la commune de sanctionner certains propriétaires de manière non uniforme. Nous aimerions que vous nous expliquiez sur quels fondements sont basées de telles inégalités.

On notera encore que la parcelle 550 n'est pas en cœur d'îlot ou un fond de jardin mais un terrain bordé par une voie publique, ce qui aurait dû imposer à l'autorité de laisser une marge constructible le long de cette voie puisqu'elle n'est pas en fond de parcelle. Aussi, nous demandons également à ce que soit supprimé le classement de la parcelle B550 rue des écoles en « fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver ». La protection de la bande longeant le ru suffit à maintenir la continuité écologique sur cette parcelle.

#### 5.3) Réponses de la commune à ces observations :

La délimitation des Cœur d'îlots et fonds de jardins a été explicitée au point 2.3) et 5.1). En bordure de ru, il convient de protéger la végétation formant sa ripisylve afin de renforcer ses qualités écologiques, conformément aux objectifs du SRCE. La délimitation de la protection « Cœur d'îlots et fonds de jardins » s'appuie en l'occurrence sur la présence de la végétation existante. Les parcelles mentionnées à titre de comparaison, ne présentent pas de végétation d'intérêt. Après consultation de la photo aérienne et vérification sur le terrain, la protection applicable à la parcelle 550, couvre en effet une partie de jardin sans végétation d'intérêt, elle pourra être en effet reculée au droit des essences de hautes tiges observées en fond de parcelles. Pour rappel la bande d'inconstructibilité de 8 mètres de part et d'autre des berges de ru s'applique à l'ensemble des parcelles concernées.

#### **4) Mur classé :**

Certains murs et murets de clôtures de pierre et grilles contribuant à la qualité des perceptions du village depuis l'espace public ont été repérés. Le PLU indique qu'ils devront être conservés et restaurés à l'identique et que les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits. Seul un accès piéton supplémentaire sera autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé (p 142 du rapport de présentation).

Le mur longeant la rue des écoles de notre parcelle 550 est repéré comme étant classé. Il mesure plus de 35 mètres de long. Or, le portail se trouve à l'extrémité sud. Aussi, en cas de division, l'accès existant ne pourra pas être mutualisé. Nous souhaitons donc qu'il y soit autorisé le percement d'un accès pour les véhicules automobiles.

De plus, dans le cadre de l'OAP n°2, il est dit qu'il convient d'autoriser la création d'une ouverture de 3m50 maximum dans le mur protégé au sud de la construction existante.

Il nous semble également qu'une deuxième exception devra être mise en œuvre dans le cadre de la vente en terrain constructible des deux terrains communaux situés sur l'ancienne station d'épuration, dans la continuité de la zone constructible rue du moulin. En effet, seule la parcelle 369 dispose d'une ouverture. La parcelle 0380 rue du moulin est séparée de la voirie par un mur classé comme à protéger.

Aussi et afin de ne pas créer de rupture d'égalité, il doit être possible de créer des portails pour véhicules automobiles dans d'autres murs classés de la commune.

En outre, page 13 du règlement écrit, il est stipulé que, pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.

Déjà aujourd'hui, la plupart des portails implantés à l'alignement avec une voie départementale ont été électrifiés. Il nous semble donc intéressant de ne pas imposer cette nouvelle règle lorsque la pose d'un portail électrique est programmée. Cela permettrait d'économiser l'espace dédié au stationnement conformément au Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France.

#### 5.4) Réponses de la commune à ces observations :

L'objectif de cette règle est de préserver dans leur intégrité les murs de pierre qui participent à la qualité paysagère de la commune. Le mur longeant la parcelle 550 présente un intérêt patrimonial d'autant plus sensible du fait de sa situation en entrée de village. Cette parcelle est accessible par le portail Nord donnant sur la rue des Fontaines et par le portail sud, qui n'est pas utilisé à l'heure actuelle. En ce qui concerne l'ambiguïté à lever dans l'OAP n°2, une réponse a été apportée au point 4). La règle de retrait de 5 mètres pour les nouveaux portails créés le long des départementales visent à sécuriser les accès mais aussi à éviter l'encombrement de la voie dans l'attente de son ouverture. Au regard des problématiques de circulation observées sur la commune, la municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

#### **5) Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité :**

Dans le cadre des orientations générales définies par le PADD, Voisenon participe au développement économique en favorisant le développement d'une offre d'hébergement touristique sur la commune ; en encourageant la diversification des pratiques agricoles (p 101 du rapport de présentation) et en maintenant l'offre de services et de commerces de proximité, voire son développement dans le cadre des opérations de renouvellement des anciens bâtiments agricoles et d'activités du centre-bourg (P38 du rapport de présentation).

Concernant l'activité agricole qui doit demeurer une composante économique de la commune, seuls le développement et la diversification au sein de la zone Ab, nouvellement créée autour de la cueillette, semblent possibles.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Nous tenons à rappeler que les bâtiments ciblés par les OAP n° 1 et 2 servent toujours aux activités agricoles comme indiqué page 35 du rapport de présentation. Le maintien de l'activité agricole existante et sa diversification doivent y être clairement spécifiés au même titre que la reconversion de ces bâtiments agricoles anciens implantés dans le bourg dans des conditions compatibles avec les objectifs en matière de préservation de l'économie agricole, des qualités environnementales et paysagères des sites dans lesquels ils s'inscrivent (P105 du rapport de présentation).

Nous notons que, dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (P 108 du rapport de présentation).

Par contre, dans le règlement écrit des zones UA et UB (page 5 et 17 ), les dépôts de plus de dix véhicules, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs sont interdits. Il a été identifié plusieurs bâtiments agricoles ou artisanaux susceptibles de ne plus accueillir ces activités. Une reconversion possible compatible avec le caractère résidentiel des zones serait ce dépôt de véhicules ou caravanes, qu'il faudrait alors autoriser au moins sous abri.

Nous nous interrogeons également sur le maintien dans le document du PLU du Secteur de Taille et Capacité Limitée dit STECAL au nord de la ferme du moulin ; alors que les bâtiments sont déjà construits. Le potentiel touristique de la commune doit être valorisé et sa capacité d'accueil développée en contribuant à renforcer l'offre d'hébergement locale (gîtes, chambres d'hôtes). Or, à ce jour, on ne recense aucune structure d'hébergement sur la commune (P37 et 105 du rapport de présentation). Seule est ciblée l'opportunité de reconversion des activités implantées dans le Château du Jard vers des activités d'accueil touristique (hôtellerie) et de loisirs, en cas de déménagement de l'Association des Paralysés de France qui l'occupe actuellement.

Pour être en accord avec cet objectif, et bien qu'indiqué page 121 du rapport de présentation, il nous paraît important que soit précisée la possibilité de développer de telles structures d'hébergement au sein des zones UA et UB et notamment des OAP identifiées.

Par ailleurs, le PLU ne fait aucune référence aux habitats dits insolites, pourtant très demandés. La location de ce type d'habitat permettrait rapidement d'offrir une activité touristique et un complément de revenus aux voisenonnais et aux commerçants de Voisenon. Afin de ne pas voir installés définitivement des caravanes ou autres habitats mobiles de loisirs au risque de les voir se dégrader, il faudrait supprimer la limitation de stationnement inférieure à trois mois et indiquer l'obligation d'être masqué à la vue depuis l'espace public en zone UA et UB (p 17 et 28 du règlement écrit).

Je dois devenir propriétaire des parcelles 559, 561 et 563 (pièces jointes 8 et 9 : plan de situation et informations littérales) situées à l'Est du 4 rue des Closeaux, identifié comme OAP n°2 et appartenant à ma mère. Le PLU propose de les classer en zone Nzh et espace boisé à conserver. Nous avons pleinement conscience du caractère sensible de cet environnement qui en fait son charme et que nous souhaitons absolument conserver.

Dans le cadre du développement touristique de la commune, et dans cet esprit de conservation, nous souhaiterions pouvoir édifier une ou plusieurs cabanes dans les arbres destinées à de l'hébergement temporaire. Suspendue, elle n'a pas d'emprise au sol et n'artificialise donc pas celui-ci en accord avec la préservation des milieux humides (p 131 du rapport de présentation). La proximité immédiate des bâtiments du 4 rue des Closeaux permettrait d'y externaliser les équipements tels que blocs sanitaires ou cuisine.

D'après la fiche sur les habitats atypiques et alternatifs de la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature (pièce jointe n°10), le droit commun d'urbanisme s'applique. Pourriez-vous donc nous confirmer la faisabilité effective de cette édification avec les règles imposées par le PLU ? Il semble notamment que le classement en espace boisé classé proposé par le PLU, ou son classement en Nzh interdirait une telle diversification d'activité.

À défaut, un classement des parcelles 559, 561 et 563 en zone Ue1 pourrait être étudié. Une telle zone est contigüe à la parcelle 561 (classée Ue1) et présente les mêmes vocations touristiques. Mais il nous semble que la protection des zones humides nous est opposable et donc le classement en zone Nzh.

Si tel est le cas, est-il alors possible de modifier cette zone de Nzh en Ue1 en autorisant l'installation des habitations légères de loisirs ? Les parcelles 561 et 563 pourraient sinon être classées en STECAL comme nous le permet l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ». Les caractéristiques des constructions envisagées seront fixées permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### 5.5) Réponses de la commune à ces observations :

Cf. point 4).

L'interdiction de dépôt de plus de dix véhicules, des garages collectifs de caravanes et des résidences mobiles de loisirs traduit l'objectif de préservation des qualités paysagères caractérisant les zones UA et UB où la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est par ailleurs autorisée.

Les OAP n'empêchent pas le développement de ces activités.

La délimitation des zones Nzh a été explicitée au point 4). Le PLU est tenu de garantir la préservation des zones humides avérées (classe 2) inventoriées par la DRIEE en interdisant tout aménagement ou utilisation du sol susceptible de lui porter atteinte. Le développement d'une telle activité en zone Nzh est donc incompatible avec cet objectif.

#### **6) Orientations d'Aménagement et de programmation OAP :**

L'analyse du parc de logements indique qu'avec moins de 9% de logements de moins de 3 pièces (part dans laquelle on notera l'absence de studios), l'offre de logement n'est pas en correspondance avec la taille des ménages (2,7 en 2016) et qu'il convient de trouver des solutions pour implanter sur le territoire des logements de petite taille et renforcer la part de ceux de taille moyenne afin de répondre à une plus grande variété de demandes (p 24 du rapport de présentation). A ce titre, 3 OAP sont présentées afin de permettre la densification humaine.

Pour chacune des opérations destinées à l'accueil de logements, la densité minimale requise est supérieure ou égale à 25 logements/ha. Cet objectif correspond à l'objectif moyen poursuivi pour les communes rurales défini par le SCoT Melun Val de Seine, en cours d'élaboration. Ce texte en cours d'élaboration n'est-il pas opposable ?

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 22/33



Nous avons noté que, dans les hypothèses de programmation de ces trois secteurs, il n'était pas stipulé la possibilité d'installer du commerce, des entreprises, de l'artisanat, de l'industrie ou toute autre activité professionnelle ou associative ou de poursuivre une activité agricole au sein des OAP. Il convient de rajouter ces activités professionnelles. Le secteur de l'OAP n°2 est toujours occupé par une activité agricole ; il conviendrait donc d'en modifier le nom « ancienne ferme » qui prête à confusion.

Concernant l'OAP n°1, deux secteurs sont identifiés avec des règles de densification différentes. Le secteur nord prévoit la construction de 8 logements sur 4 716m<sup>2</sup> (densité de 16,9 logements/ha), le secteur sud prévoit 7 logements sur 1400 m<sup>2</sup> (densité de 50,0 logements/ha).

Les secteurs appartenant à des propriétaires différents, il paraît complexe d'obtenir une opération d'ensemble.

Une liaison piétons-cycles se raccordant sur les trottoirs existants et projetés est à créer. Or, le terrain a été clos côté sud, dans la continuité de la devanture commerciale occupée par le salon de coiffure. Ce chemin sera-t-il donc abandonné ?

Concernant l'OAP n°2, est programmée l'obligation de 10 logements minimum sur 2 938m<sup>2</sup> (densité de 34,0 logements par hectare) ou de 6 logements sur 2 238m<sup>2</sup> (densité de 26,8 logements/ha) dans le cas où la zone de renouvellement serait impactée par une zone humide avérée et conservée.

En effet, des zones d'enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 et 3 y ont été déterminées, probablement par photo-interprétation. Des bâtiments et surfaces imperméabilisées y sont pourtant déjà installés depuis des dizaines d'années.

Concernant l'OAP n°3, sur les 1605 m<sup>2</sup> laissés en retirant les emplacements réservés n°4 et 5, 8 logements sont programmés (densité de 49,8 logements par hectare).

Nous sommes donc surpris par ces inégalités et nous nous interrogeons sur les raisons d'une telle différence de densité entre des OAP si proches ?

Lors de la réunion publique d'octobre 2020, est apparue l'obligation de construire 50% de logements de 3 pièces ou plus. Cette nouvelle obligation nous semble contradictoire au besoin en matière de diversification de l'offre de logements vers des petits logements comme identifié dans l'analyse des offres de logement actuelles sur la commune. Page 119 du rapport de présentation, le PADD indique bien que les hangars agricoles et anciens bâtiments d'activités présentant un potentiel de renouvellement urbain sont couverts par les OAP n°1, n°2 et n°3 dont les orientations favorisent la production de petits logements, de petits collectifs, adaptés aux besoins des jeunes ménages, personnes seules ou primo-accédants.

L'OAP n°4 prévoit la création d'un équipement dédié à la petite enfance sur une emprise au sol d'environ 1 200m<sup>2</sup>. Outre le fait qu'elle supprime un équipement sportif, installer ce type d'activité, à proximité d'une activité artisanale pouvant être bruyante, nous paraît étrange. De plus, l'OAP n'a pas prévu de stationnement ni concernant le personnel de la crèche, ni pour la dépose et ramasse des enfants.

Il nous paraît plus judicieux de renforcer le pôle enfance actuel et de prévoir la construction d'un équipement d'accueil de la petite enfance à proximité de l'école. En cas de fratrie les parents n'auraient pas besoin de faire des aller-retours inutiles. La mairie a acquis les terrains 0629 et 0638 rue des écoles à cet effet. Une nouvelle OAP ne pourrait-elle pas être décidée sur ces parcelles jouxtant l'école et d'une superficie de plus de 1300m<sup>2</sup> ? Cette opération semble plus logique.

**Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.**

Il n'est pas indiqué un nombre de berceaux prévisionnel. En 2019, Voisenon a connu 9 naissances. A-t-on défini les autres modes de garde plébiscités par les parents et le coût prévisionnel de fonctionnement avant de bloquer la constructibilité d'un terrain communal ? Les normes départementales imposent 13m<sup>2</sup> par enfant plus 100m<sup>2</sup> de jardin. Aussi, dans le cas d'une structure accueillant 15 enfants, le bâtiment nécessiterait moins de 200m<sup>2</sup> au sol avec 100m<sup>2</sup> de jardin.

Le maintien et la qualification de la liaison douce et des espaces verts existants au sein de la parcelle 0017 identifiée pour l'OAP n°4 nous paraît être utile et conforme aux orientations du PADD. Ce terrain communal aurait pu néanmoins permettre d'atteindre les objectifs de densification de la population du PADD. De 4 à 6 pavillons auraient pu y être construits. Si l'on tient compte des densités programmées sur les OAP n°1,2 ou 3 ; 10 à 12 logements pourraient y être construits. Pourquoi la mairie n'a-t-elle pas voulu être la première à faire construire de l'habitat collectif au lieu d'imposer cette responsabilité à des propriétaires privés. Sinon, l'installation de nouveaux équipements sportifs aurait pu être programmée.

#### 5.6) Réponses de la commune à ces observations :

Dans la mesure où il n'est pas approuvé, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Melun Val-de-Seine n'est pas opposable. Comme évoqué précédemment, les OAP n'empêchent pas le développement de ses activités. L'OAP n°1 prévoit même la possibilité d'intégration d'activités commerciales en rez-de-chaussée afin de renforcer l'armature du centre du village et tenant compte de sa situation particulièrement propice à l'accueil de commerces et services. Comme expliqué au point 2.1), les OAP ont été définies en tenant compte de la situation particulière des terrains dans le tissu urbain et des caractéristiques et contraintes qui leur sont propres. En ce qui concerne les zones humides, une réponse a été apportée au point 4.3). Les OAP n°1 et 3 insèrent une obligation de 50% de logements de 3 pièces au plus, c'est-à-dire 3 pièces au maximum. Cela répond donc à l'objectif de diversification poursuivi. Cette obligation n'est pas inscrite dans l'OAP n°2, tenant compte des contraintes particulières liées à la présence d'une zone humide potentielle. En ce qui concerne, l'OAP n°4, une réponse a été apportée aux points 2.2) et 2.5). Les éventuelles nuisances sonores liées à la proximité de l'entreprise de marbrerie Pedrazzini, seront à prendre en compte au stade de la conception du bâtiment. Malgré la présence de l'aire de jeux du Hameau du Jard, la parcelle concernée ne constitue pas un équipement sportif et fait l'objet d'un espace public ouvert.

#### 7) Stationnement :

D'après le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, le taux de motorisation constaté à Voisenon est de 1,7 voiture par ménage. La norme plancher qui devra être inscrite au PLU de Voisenon doit être inférieure ou égale à 2,5 voitures par logement. On pourra donc, par exemple, retenir 2 places de stationnement maximum par logement, mais pas 3 places. Or, dans le règlement écrit, il est inscrit qu'il faut prévoir 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher.

Que faut-il donc retenir :

- Pour une maison de 200m<sup>2</sup> : 2 places (PUIDF) ou 4 places (Règlement écrit),
- Pour 1 studio : 2 places (PUIDF) ou 1 place (Règlement écrit) ?

Il convient de préciser cette différence d'appréciation.

*h*

**Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.**

Page 12 du règlement écrit est spécifié le nombre d'emplacements à prévoir pour le stationnement des véhicules automobiles dans le cadre de certaines activités. Quelle règle doit-on suivre quand il s'agit d'une activité professionnelle différente de celles mentionnées et non destinée à accueillir du public ?

#### 5.7) Réponses de la commune à ces observations :

La valeur plancher ainsi calculée correspond à une recommandation du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Ce sont bien les dispositions du règlement écrit, par ailleurs compatibles avec le PDUIF, qui sont applicables.

Les différentes activités auxquelles s'appliquent les normes de stationnement correspondent aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone. La liste des destinations et des sous-destinations que le PLU peut autoriser est fixée aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, modifiés par l'arrêté du 10 novembre 2016, en vigueur au moment de l'élaboration du PLU. Cet arrêté définissant les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées dans le PLU est joint en annexe du règlement. Le PLU ne peut en fixer d'autres.

#### 8) Nuancier :

Le territoire communal de Voisenon s'inscrit dans l'unité du plateau de Brie ponctué de buttes témoins. Il est rappelé que les paysages agricoles offrent des vues paysagères sur le plateau de Brie). Voisenon est donc bien située hors du périmètre du parc naturel régional du Gâtinais.

D'après la carte en page 10 de la charte de valorisation du bâti ancien de Seine-et-Marne rédigée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, Voisenon se trouve en Brie Française dont les enduits sont réalisés principalement en plâtre, à la frontière de la Bière où la chaux prédomine. Il convient donc de rajouter le plâtre comme matériau minéral dans l'avant-propos des recommandations nuancier du règlement.

Les nuances de couleurs proposées dans le PLU pour les enduits, modénatures, soubassements, menuiseries et huisseries seront directement tirées de l'étude des colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français. Bien qu'il s'agisse d'un territoire différent de la Brie française, il présente des caractéristiques proches de Voisenon et nous concevons que cette étude puisse servir de source de réflexion sur les questions de tonalités et couleurs du bâti.

Par contre, nous nous interrogeons sur la raison pour laquelle un choix si restreint de couleurs a été proposé dans le cadre du PLU de Voisenon. Pour rappel, le nuancier du bâti du Parc naturel régional du Gâtinais français (pièce jointe n°6) propose 71 nuances pour les enduits ; 60 pour les pierres ; 38 pour les encadrements, bandeaux, chaînes et corniches ; 36 pour les soubassements ; 102 pour les fenêtres, volets et portes ; 58 pour les toitures.

Par rapport au nuancier proposé par l'AVAP de la commune de Brie comte Robert, il manque 6 nuances d'enduits (230610, 1307020, 1508010, 150820, 2208005, 2209005) ; la nuance 9000 pour les menuiseries et huisseries ainsi que les 24 nuances de la planche 8 de ce référentiel.

De plus, de nombreuses huisseries de portes et fenêtres de maisons de Voisenon sont peintes en blanc ou de couleur foncée (anthracite ou noir). Même celles de la mairie sont anthracites et celles de l'école blanches. De nombreux portails et grilles sont peints en noir. Il conviendrait donc de rajouter ces nuances dans la liste de propositions.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon. 

Dans le règlement des zones UA et UB du PLU les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement. Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Or, ceci est en contradiction avec le document intitulé « 5.b. Règlement - Recommandations : Nuancier » dans lequel les nuances sont proposées. « La vocation du nuancier est de proposer une gamme chromatique harmonieuse intéressante pour le paysage de la commune ». Il faut donc expliciter que ce sont des recommandations dans le règlement écrit et non une restriction aux teintes du document.

5.8) Réponses de la commune à ces observations :

En effet, le nuancier du Parc National Régional (PNR) du Gâtinais a été adapté et restreint afin de mieux correspondre aux teintes observées et attendues sur la commune. Les teintes blanches et noires seront ajoutées pour les huisseries et les clôtures. Il sera précisé que ce nuancier a bien une valeur réglementaire et ne constitue pas une recommandation.

**6) - Observation n° 8, madame Véronique CANDELIER, et observation n° 9, monsieur Franck CANDELIER, du 05/06/2021.**

Monsieur et madame Candelier sont opposés au PLU en l'état, estimant être spoliés de leur bien ! Ils refusent fermement et formellement d'être dans une zone où ils ne seraient plus décisionnaires. Les parcelles concernées par leur contestation sont les parcelles 565 et 382. Ils demandent donc la modification du PLU.

6) Réponse de la commune à cette observation :

La réponse a été apportée au point 2.3).

**7) - Observations n° 10 et n° 11, madame Isabelle BOILLY et monsieur Max BOILLY, du 05/06/2021.**

Monsieur et madame Boilly refusent que l'ensemble de leurs parcelles ou parties de parcelles soient définies dans les zones "fond de jardin ou cœur d'îlot à préserver" (L.151-23).

Ils sont propriétaires des parcelles suivantes.

- 438 et 437 acquises le 22 avril 1981.
- 241 acquise le 28 juin 1995.
- 551 acquise le 12 décembre 2011.

7) Réponse de la commune à cette observation :

La réalité de cette parcelle ne correspond pas à la zone de protection de cœur d'îlots et de fond de jardin.

*tr.*

Décision n° E 2100022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 26/33

**8) - Observations n° 12, madame Valérie FOURNIER et monsieur Fabien FOURNIER, du 05/06/2021.**

Dans ce dépôt, M. et Mme Fournier rappellent et confirment les dépôts de leurs observations, n° 7 sur le registre électronique et n° 12 sur le registre papier, sans apporter d'éléments supplémentaires.

**9) - Observations n° 13, madame Louise Viola née Cantillon, du 05/06/2021.**

Madame Louise Viola conteste le projet de réserve du lot cadastré n° 189 d'une surface de 915 m<sup>2</sup> inscrit dans le projet du PLU en emplacement réserve (ER2) dédié à l'extension du groupe scolaire. Trouvant cette décision surprenante pour les remarques suivantes :

- 1) La commune s'est portée acquéreur des parcelles ancienne numérotation : cadastré B59, A185, A 186 et B 497, nouveaux numéros n° 634, 635, 636, 638, 639, 653, et 654 (pièce n° 1) préemption pour l'extension des bâtiments scolaires et associatifs suivant délibération point 8 de ODJ du conseil municipal du 05 mai 2015 pièces n° 2.
- 2) La commune par délibération n° 10 du 28 juin 2016 décide de céder deux parcelles du terrain préempté pour la construction d'habitat à un promoteur immobilier (pièce n° 5) en condamnant la possibilité d'accès au reste de la propriété en second rang, suite à une procédure devant le tribunal administratif de Melun et la cour d'appel de Paris un compromis permet à la commune en date du 10 décembre 2020 et après modification du projet initial (pièce n° 4 et 4 bis) de lotir ce terrain en créant 2 lots constructibles une réserve de voirie et un lot arrière pour prévoir l'extension des bâtiments scolaires et associatifs.
- 3) Les mandatures précédentes ayant déjà exproprié ma famille :
  - a) Mandature C DUPORT le lots 123 d'une surface de 4 871 m<sup>2</sup> pour la création du groupe scolaire,
  - b) Mandature de J GUILLOU les lots 190 d'une surface de 4 772 m<sup>2</sup> et 139 d'une surface de 2 673 m<sup>2</sup> construction du Mille club et terrain sportif et le lot 43 de 1559 m<sup>2</sup> pour la réalisation de l'accès arrière impasse des longs réages puis devenue rue des longs réages.
  - c) Soit une expropriation totale de 13 875 m<sup>2</sup> lots n° 123 - 43 - 139 - 190 en cœur de village au prix de la terre agricole. (Pièce n° 3).
- 4/ Je ne comprends pas pourquoi, la commune met un droit de réserve sur ma parcelle cadastré n°189, puisque deux parcelles du terrain préempté (pièce n°5) ont été cédées pour la construction d'habitat à un promoteur immobilier. Et une autre partie, prévoit déjà l'extension du groupe scolaire et associatif. Il n'était pas nécessaire de vendre ces deux parcelles. Je constate que la commune n'a pas respecté le projet initial. La commune aurait dû garder les parcelles qu'elle a achetées et non les vendre.

La démarche de la commune n'est pas du tout logique. La commune possède déjà des parcelles. Pour ces raisons nous considérons avoir largement contribué à l'extension de la commune et constatons une inégalité dans la gestion des secteurs, des priorités, un abus d'autorité, une inégalité envers les concitoyens de la commune et une forme d'abus de faiblesse face aux anciens de la commune.

Nous ne sommes pas d'accord de ce droit de réserve pour la parcelle cadastrée 189.

9) Réponse de la commune à cette observation :

La réponse a été apportée au point 2.2). Pour rappel, la commune a été contrainte, à grand regret, de vendre les deux parcelles susmentionnées pour assurer l'équilibre du budget communal. La nécessité d'espace pour l'environnement scolaire demeure et malheureusement ce terrain jouxte l'école.

**10) - Observations n° 14, madame Florence PIAZZA, du 05/06/2021.**

Madame Florence Piazza constate qu'au fond de sa propriété, sise au 30 rue des closeaux Voisenon, la commune prévoit un fond de jardin à préserver ou cœur d'îlot à préserver. Ce qui veut dire qu'elle ne peut pas construire une maison. Il s'agit des parcelles 578, 95, 361, 360.

Sa propriété fait environ 1 300 m<sup>2</sup>. À cet endroit, une construction d'une maison était prévue au fond de cette propriété. Son voisin possède une large bande de terrain, et sa parcelle n'est pas concernée par cet îlot à préserver. Il peut donc construire.

Aussi, elle ne comprend pas, que dans la même rue que sa propriété et sur le même trottoir, les parcelles suivantes : 640, 641, 642, 643, 644, 645 et 646 aient été regroupées en deux parcelles, 641 et 644, dont une est la maison d'habitation et que l'autre parcelle vienne d'être vendue pour construire une maison.

Ensuite, dans environ 400 m<sup>2</sup> de terrain, dans lequel se trouve une maison, il vient de s'y rajouter une construction d'une autre maison. D'ailleurs, c'est encore en cours de construction.

Aussi, dans une même superficie que son terrain avec une maison, un accord de permis de construire a été attribué. Que ce soit derrière la maison existante ou devant ou à côté, je ne vois pas la différence. Le nombre de voitures sera identique, le nombre de poubelles sera le même quel que soit la disposition des maisons.

Elle ne comprend pas la logique de lui interdire de construire dans 1 300 m<sup>2</sup> et de permettre dans un terrain de 400 m<sup>2</sup> d'avoir eu récemment l'accord de la mairie de construire une deuxième maison.

Autoriser de mettre deux maisons dans 400 m<sup>2</sup> de terrain, autoriser dans 1300 m<sup>2</sup> de terrain de construire une deuxième maison pour son enfant, et lui interdire de construire une deuxième maison dans sa propriété de 1 300 m<sup>2</sup> pour son fils, lui paraît illogique et incompréhensible.

Pour ces raisons, elle dénonce cet îlot à préserver ou cœur de jardin à préserver.

Elle n'est pas d'accord que le fond de son jardin ne soit pas constructible, et demande au minimum que le zonage de cœur d'îlot au fond de son jardin soit réduit.

10) Réponse de la commune à cette observation :

La réponse a été apportée aux points 2.3) et 7). Pour rappel, l'autorisation des constructions susmentionnées a été instruite sous le régime du RNU. Or le PLU aurait dû être entériné en 2016, ce qui explique la distorsion entre hier et demain. Son objectif est précisément de permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'éviter les constructions en second rang.

**11) - Observation n° 15, madame Vanessa GISLARD, du 05/06/2021.**

Madame Vanessa Gislard signale son refus et son mécontentement.

Il comprend parfaitement le besoin de réglementer l'urbanisation pour garantir l'authenticité de la commune et pour conserver le "charme" de l'ancien. Cependant il considère qu'authenticité et nouveauté peuvent parfaitement s'harmoniser et déclare :

*Le PLU proposé actuellement n'est que contrainte pour des propriétaires : nuancier de couleur imposé (impossibilité pour ma part de poursuivre l'aménagement que j'ai débuté cette année puisque les tontes bleues ne seraient pas autorisées, je crois que des couleurs plus classiques comme le gris, noir et blanc n'y sont pas non plus) et limitant fortement les possibilités, il n'y a dans ce PLU que des contraintes; impossibilité de changer ses clôtures par des clôtures récentes dans la zone "ancienne" de la commune il faut garder des "grilles" aucune intimité lorsque l'ensemble de mes fenêtres donnent dans la rue et que les piétons s'arrêtent et observent les habitations, limitation des espèces végétales qui peuvent être implantées dans les jardins, contraintes également sur la mise en place de panneaux solaires ou pompes à chaleurs alors que ces énergies sont fortement plébiscitées et dans l'air du temps; obligation de conserver le muret en mur.*

*Sans parler des projets d'augmentations des logements au sein de la commune alors que des problèmes de circulation, place de stationnement, pollution sonore déjà présentes par la densité de véhicules circulants dans la commune.*

*Étant jeune propriétaire dans la commune, ce PLU me déçoit fortement. Je ne me sens pas libre de pouvoir faire ce que je veux chez moi.*

**11) Réponses de la commune à ces observations :**

La réponse a été apportée au point 5.8). Les règles susmentionnées -déterminées par l'administration- traduisent les objectifs de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère poursuivis par le PADD et la volonté de préserver les caractéristiques qui fondent le cadre de vie et l'attractivité du village, en tenant compte de la physionomie propre à chaque zone. Ces règles générales sont hélas perçues par beaucoup comme des contraintes.

<b>Observations déposées sur le registre papier.</b>
--

**12) - Observation n° 01, madame Sylvie BONNAFI, du 01/06/2021.**

Madame Sylvie Bonnafi constate une emprise de cœur d'îlot de jardin préservé en fond de son terrain, parcelle n° 448.

Elle considère que cela va amputer et dévaluer son patrimoine foncier.

Elle constate également une différence d'emprise suivant les terrains concernés, pourquoi ?

Elle porte donc réclamation sur ce classement sur sa parcelle.

**12) Réponse de la commune à cette observation :**

La réponse a été apportée au point 2.3). Les débordements du ru ont laissé des traces dans les mémoires. La protection d'éventuels riverains impose la prudence.

**13) - Observations n° 02, madame Louise Viola née Cantillon,, du 01/06/2021.**

**Voir 9)** - Observations n° 13, madame Louise Viola née Cantillon, du 05/06/2021 sur le registre électronique.

**14) - Observations n° 3, madame Isabelle BOILLY et monsieur Max BOILLY, du 02/06/2021.**

**Voir 7)** - Observations n° 10 et n° 11, madame Isabelle BOILLY et monsieur Max BOILLY, du 05/06/2021, sur le registre électronique.

**15) - Observations n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, le 02/05/2021.**

Voie 2) - Observations n° 2, n°3 et n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, les 03 et 04/05/2021, sur le registre électronique.

**16) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021.**

Voir 3) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021, sur le registre électronique.

**17) - Observation n° 6, madame Florence PIAZZA, du 05/06/2021.**

Voir 10) - Observation n° 14, madame Florence PIAZZA, du 05/06/2021, sur le registre électronique.

**18) - Observation n° 7, madame Annyck FOURNIER-LELEU du 04/06/2021**

Voir 4) - Observation n° 6, madame Annyck FOURNIER-LELEU du 04/06/2021, sur le registre électronique.

Décision n° E 21000022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.



**19) - Observations n°8 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, le 02/05/2021.**

Voie 2) - Observations n° 2, n°3 et n°4 de monsieur Jacques LELOUP, gérant de la SCI les Closeaux de Voisenon, les 03 et 04/05/2021, sur le registre électronique.

**20) - Observation n° 9, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021.**

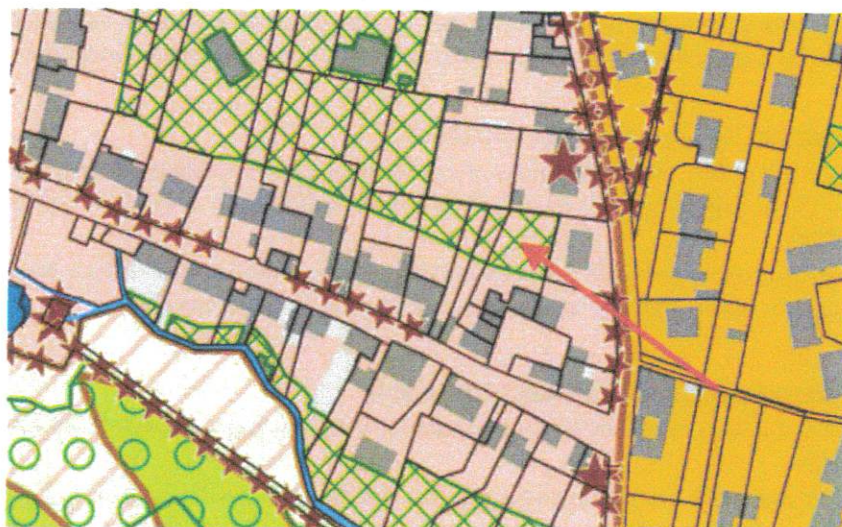
Voir 3) - Observation n° 5, Indivision LECONTE, madame Annie LECONTE-LELOUP le 04/06/2021, sur le registre électronique.

**21) - Observation n° 10, monsieur Claude MARTEAU le 04/06/2021.**

Monsieur Claude MARTEAU demande que le classement de sa parcelle n° 226 reste en l'état et ne soit pas classée inconstructible

**21) Réponse de la commune à cette observation :**

La commune consent à réduire de 50% ladite zone.



**22) - Observation n° 11, monsieur Christian CARINI le 04/06/2021.**

Avec plusieurs de ses voisins, monsieur Christian CARINI exprime leur désaccord au sujet de l'implantation d'une antenne relais pour le réseau téléphonique. Ils s'opposent fermement à cette implantation prévue au niveau des buttes situées au nord des lotissements du hameau et de l'abbaye du Jard.

**22) Réponse de la commune à cette observation :**

Ce point ne relève pas du PLU.

**23) - Observation n° 12 madame FOURNIER-VERNIN Valérie et monsieur FOURNIER Fabien, du 06/06/2021.**

Voir 5) - Observation n° 7 madame FOURNIER-VERNIN Valérie et monsieur FOURNIER Fabien, du 06/06/2021, du registre électronique.

**24) - Observation n° 1 du commissaire enquêteur.**

> La zone Ab couvre des terrains situés autour de la « Cueillette de Voisenon » qui pourront accueillir les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole liées ou non à la cueillette de Voisenon. Cette zone comprend un secteur Ab1 dans lequel seules les serres sont admises. Si ces dispositions sont de nature à permettre l'évolution et le développement de la « Cueillette de Voisenon », il me paraît nécessaire d'ouvrir davantage de perspectives et de constructibilités à l'ensemble des zones agricoles. Une réflexion doit être portée sur l'emprise de la zone Ab, afin que cette dernière soit suffisante pour permettre le développement éventuel de nouvelles activités agricoles sur la commune. Je note que la Direction Départementale des Territoires, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France ont formulé expressément le déficit de constructibilité des zones agricoles. À noter qu'il semble que des bâtiments à usage d'activité agricole, situés en centre bourg, sont appelés à disparaître.

**24) Réponse de la commune à cette observation :**

Les zones Ab et Ab1 ont été délimitées en concertation avec les exploitants concernés lors de la réunion du 12 décembre 2019 évoquée plus haut. Ces exploitants n'ont émis aucune demande particulière.

La zone Aa couvre les terres de culture de la plaine agricole. Afin de préserver les espaces agricoles du mitage, les constructions pourraient être autorisées en cas de nécessité avérée.

**25) - Observation n° 2 du commissaire enquêteur.**

Les cœurs d'îlots et de jardins à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2020), non renouvelable par unité foncière.
- des annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Cette disposition est fortement contestée par plusieurs personnes.

Voir : 5) - Observation n° 7 madame FOURNIER-VERNIN Valérie.

7) - Observations n° 10 et n° 11, madame Isabelle BOILLY.

10) - Observations n° 14, madame Florence PIAZZA.

12) - Observation n° 01, madame Sylvie BONNAFI.

21) - Observation n° 10, monsieur Claude MARTEAU.

Décision n° E 2100022/77 du Tribunal Administratif de Melun du 04/03/2021.Élaboration du PLU de Voisenon.

Page 32/33

Cette disposition est ressentie comme injuste inégalitaire.

Doit-elle concerner des propriétés construites pour l'habitation, totalement ou partiellement ?

La largeur de la bande longeant le ru est-elle justifiée ?

25) Réponse de la commune à cette observation :

Chacune des observations a été étudiée avec soin et intérêt. Des modifications ont été apportées aux points 2.3, 3, 5.1, 5.2, 6, 7, 10, 12 et 21. Le transfert de zone d'utilité publique a été nécessité par des contraintes budgétaires. La commune regrette de se reporter sur un terrain contigu au Mille-Club et à l'école.

26) - Observation n° 3 du commissaire enquêteur.

Dans la zone Ac (STECAL), le CES, est aujourd'hui fixé à 70%. Ce coefficient me paraît excessif. Il serait souhaitable de le revoir à la baisse (50%) afin de correspondre au projet envisagé. Le pourcentage des terres devant rester libres de toute imperméabilisation devrait également être adapté. Cette observation est également l'objet d'une remarque de la DDT de Seine-et-Marne.

26) Réponse de la commune à cette observation :

En effet, il ne semble plus nécessaire d'autoriser une emprise de 70% pour la bonne réalisation du projet et garantir le maintien de l'entreprise sur le territoire. L'emprise autorisée sera réduite à 50%.

Fait à Pringy

Le 11 juin 2021

Le commissaire enquêteur :

Michel CERISIER

Le maire de Voisenon



Julien AGUIN

5.5 - Copies des observations recueillies au cours de l'enquête publique sur le registre papier :

Observations du public

Le 03 mai 2021  
1<sup>ère</sup> permanence du commissaire enquêteur  
de 09h00 à 12h00 ~~Atte~~  
Weart —

Le 12 mai 2021  
2<sup>ème</sup> permanence du commissaire enquêteur  
de 15h30 à 18h30 ~~Atte~~

- Visite de M. LOMBERTY  
pour renseignements sur le dossier  
du P.L.U.

Le 18 mai 2021  
3<sup>ème</sup> permanence du commissaire enquêteur  
de 09h00 à 12h00 ~~Atte~~

- Visite de M. PIAZZA  
demande de renseignements sur  
emplacement réserve
- Visite de M. Michel KRAUS

Le 02 Juin 2021 de 14h30 à 17h30  
4<sup>ème</sup> permanence du commissaire enquêteur  
M. de CEUSEI  
~~Atte~~

Mc

Julien Aguin

Tuesday, June 1, 2021 at 17:19:19 Central European Summer Time

**Objet:** Re: Enquête publique PLU

**Date:** mardi 1 juin 2021 à 17:12:26 heure d'été d'Europe centrale

**De:** Sylvie Bonnafi <bonnafi.sylvie@gmail.com>

**À:** MAIRIE VOISENON <mairie@voisenon.fr>



Le mar. 1 juin 2021 à 17:10, Sylvie Bonnafi <bonnafi.sylvie@gmail.com> a écrit :  
Monsieur le Commissaire Enquêteur PLU Communal de Voisenon Mairie de Voisenon  
Voisenon, 30 mai 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la consultation du projet du PLU de la Commune, je constate une emprise de "zone cœur d'îlot et jardin préservé" en fond de mon terrain parcelle n°448 dont je suis propriétaire.

Je considère que ce projet va amputer ma propriété et d'évaluer mon patrimoine foncier.  
Je constate également une différence d'emprise suivant les terrains concernés par celle-ci, pourquoi ?

Je porte donc réclamation sur le classement de mon fond de jardin sur l'enquête publique de Voisenon.

Recevez mes sincères salutations.

Madame BONNAFI Sylvie  
6 chemin du Moulin  
77950 VOISENON  
Lot cadastral n°448

Page 1 of 1

## Observations du public

M. ALEXANDRE Nicolas 21 rue de Cloude  
le 02-05-2021

Demande de renseignements : E.R.

② Madam Louise VIGLI  
a remis un dossier de neuf pages -

③ M. M<sup>me</sup> BOILLY Max Isabelle  
a remis de 2000 photos

Mme Louise VIOLA née CANTILLON  
bis rue des écoles  
950 VOISENON

Téléphone : 06.59.69.08.35

2

Voisenon, le 1<sup>er</sup> juin 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à l'entretien du 14 mai 2021, entre vous et ma fille Florence Piazza née Viola en Mairie de Voisenon sur le projet de réserve du lot cadastré n° 189 d'une surface de 915 m<sup>2</sup> inscrit dans le projet du PLU en emplacement réserve (ER2) dédié à l'extension du groupe scolaire.

Cette décision étant surprenante pour les remarques suivantes :

1) La commune s'est portée acquéreur des parcelles ancienne numérotation : cadastré B59- A185- A 186 et B 497 nouveau numéros n° 634 635 636 638 639 653 et 654 (pièce n° 1) préemption pour l'extension des bâtiments scolaires et associatifs suivant délibération point 8 de ODJ du conseil municipal du 05 mai 2015 pièces n° 2.

2) La commune par délibération n° 10 du 28 juin 2016 décide de céder deux parcelles du terrain préempté pour la construction d'habitat à un promoteur immobilier (pièce n° 5) en condamnant la possibilité d'accès au reste de la propriété en second rang, suite à une procédure devant le tribunal administratif de Melun et la cour d'appel de Paris un compromis permet à la commune en date du 10 décembre 2020 et après modification du projet initial (pièce n° 4 et 4 bis) de lotir ce terrain en créant 2 lots constructibles une réserve de voirie et un lot arrière pour prévoir l'extension des bâtiments scolaires et associatifs.

3) Les mandatures précédentes ayant déjà exproprié ma familles ;

a) Mandature C DUPORT le lots 123 d'une surface de 4871 m<sup>2</sup> pour la création du groupe scolaire,

b) Mandature de J GUILLOU les lots 190 d'une surface de 4772 m<sup>2</sup> et 139 d'une surface de 2673 m<sup>2</sup> construction du Mille club et terrain sportif le lot 43 de 1559 m<sup>2</sup> pour la réalisation de l'accès arrière impasse des longs réages puis devenue rue des longs réages.

c) Soit une expropriation totale de 13 875 m<sup>2</sup> lots n° 123 - 43 - 139 - 190 en cœur de village au prix de la terre agricole. (Pièce n° 3)

4/ Je ne comprends pas pourquoi, la commune met un droit de réserve sur ma parcelle cadastré n°189, puisque deux parcelles du terrain préempté (pièce n°5) ont été cédées pour la construction d'habitat à un promoteur immobilier. Et une autre partie, prévoit déjà l'extension du groupe scolaire et associatif. Il n'était pas nécessaire de vendre ces deux parcelles. Je constate que la commune n'a pas respecté le projet initial. La commune aurait dû garder les parcelles qu'elle a achetées et non les vendre.

La démarche de la commune n'est pas du tout logique. La commune possède déjà des parcelles.

Pour ces raisons nous considérons avoir largement contribué à l'extension de la commune et constatons une inégalité dans la gestion des secteurs, des priorités, un abus d'autorité, une inégalité envers les concitoyens de la commune et une forme d'abus de faiblesse face aux anciens de la commune.

Nous ne sommes pas d'accord de ce droit de réserve pour la parcelle cadastrée 189.



Mme Louise VIOLA-CANTILLON

PJ 1 2 3 4 et 5



SCI LES CLOSEAUX DE VOISENON

M. LELOUP Jacques Gérant

(L)

Voisenon le 4 juin 2021

A M. le commissaire enquêteur du PLU de Voisenon

Je vous confirme nos entretiens du 2 juin en Mairie de Voisenon à 17 h

Lors de cet entrevue je porte des réserves sur la confidentialité de nos débats

En effet M. AGUIN Maire de Voisenon s'entretenais avec des Voisenonais et son adjoint M. ROUSSET assis à l'accueil du public la salle de conseil où se tenait les débats du PLU était totalement ouverte sur cette pièce l'ensemble de nos débats était donc audible par les personnes présentes dans ce périmètre et nous empêchant d'un débat en toute impartialité et gênant le fond de la discussion.

Jacques LELOUP



## Observations du public

le 4 juin 2021 à 11h.

Ce point ms sera sur la tenue des débats du 2 juin  
de dossier-complet sera transmis sur le site de la  
Mairie

Jacques Leloux Tél 06.08.51 66 59

(5)

le 04 juin 2021.

tel: 06 07 9152 08.

Madame LECONTE Ami

(Indivision Leconte)

Lieu dit les Garennes

Je suis passé en mairie le 02 juin 2021, entre  
8H15 et 18H15 (~~entrevue sur débat~~ avec M<sup>r</sup>  
Monsieur vers 17Hr.) rencontrer le Commissaire

adjoint chargé de l'enquête Publique du PLU.  
Voisenon. Je suis venu demander le classement

notre parcelle "le lieu dit les Garennes" en  
ecol, en effet dans l'élaboration du PLU

la parcelle a été classé en zone Aa (boisée)  
alors que celle-ci est entourée de terres agricoles  
reelle cataloguée comme friche Industrielle

le Maire M<sup>r</sup> Aguin lors d'un Conseil Municipal  
a émis l'avis (appui).

relativement notre parcelle est une ancienne Serrière  
sellement, on y trouve <sup>encore</sup> un hangar ayant abrité.

ML

## Observations du public

le banc de sciage et son groupe électrogène d'alimentat. On peut constater que ce terrain est au trois quarts stabilisé, et on y trouve une voirie de déviation particulière.

De ce fait cette parcelle ne peut nullement être considérée comme bâtie, quelques bâtiments et buissons épars ont fait pousser cette parcelle représente environ 4500 m<sup>2</sup>.

A ce titre et comparativement à la ferme du Moulin, ce site doit être reconnu comme stabilisé fait ce jour à Voisenon. le ou juin à 1

~~///~~  
PS. Lors de notre entretien du 02 juin 2021, je tiens à signaler la présence de Messieurs Aguin et Roussel, proche de nos débats.

~~///~~  
05/06/2021 5<sup>e</sup> Permanence de  
commission enquête de 09h00 à 19h

~~///~~  
N° depl. d'1 cahier de 3 pages (6)  
par Monsieur PIAZZA

## Observations du public

le banc de sciage et son groupe électrogène d'alimentat. On peut constater que ce terrain est au trois quarts stabilisé, et on y trouve une voirie de desserte particulière. De ce fait cette parcelle ne peut nullement être considérée comme bâtie, quelques bords épars et buissons épars. ont fait penser que cette parcelle représente environ 7500 m<sup>2</sup>. A ce titre et comparativement à la ferme du Moulin, ce site doit être reconnu comme stabilisé fait ce jour à Voisenon. le ou juin à 1

~~///~~  
PS. Lors de notre entretien du 02 juin 2021, je tiens à signaler la présence de Messieurs Aguin et Roussel, proche de nos débats.

~~///~~  
05/06/2021 5<sup>e</sup> Permanence de  
commission enquête de 09h00 à 12h00

W defet d 1 caunei de 3 page (6)  
per M. PIAZZA

## Observations du public

Après une consultation et  
échange avec le commissaire enquêteur  
le 05/06/21, le courrier demandant  
l'intérêt public sur ma propriété privée  
=> une orientation qui pose - non pas  
sur un lot / mais ma ferme en ad  
et je souhaite une réponse écrite, justifiée  
et motivée concernant cette réclamation  
au regard de la constructibilité effective  
de ma propriété et de ma liberté de disposer  
de mon patrimoine.

P.S. Courrier et le Plan ou documents joints

Fourni

Réclamation du propriétaire représenté  
FOURNIER LELEU Annyck  
4 rue des cloiseaux  
77950 VOISENON  
Section B N° 179



Monsieur CERISIER  
Commissaire Enquêteur  
Mairie de Voisenon - 8 rue des Ecoles  
77950 VOISENON

concernant : ARRETE DE PERMIS DE LA RUE DES CLOISEAUX

Sur l'OAP N° 2 du PLU de Voisenon - délibération du 10/12/21 mise à l'enquête publique

Suite à la refus des documents proposés sans réelle permission de concertation

Je suis en prise avec un OAP qui a été imposé unilatéralement sur ma propriété. Je voudrais en fait être partie prenante à l'aménagement suivant les règles définies par la commune sur son territoire mais un projet global.

Cette propriété a été un objet de travail de nos trois générations et constitue notre patrimoine familial depuis 40 ans et nous sommes attachés à elle.

Je ne peux me soumettre à ces 29 règles qui nous empêchent de disposer librement de la parcelle de nos rêves et de nos enfants.

Enfin, je vous demande de supprimer cette OAP non justifiée par un intérêt commun et qui deviendrait de manière inconséquente le bien qui vient de moi être étouffé et que je transmets à mes enfants.

Je vous prie de bien vouloir transmettre mes vives excuses à M. CERISIER et de lui faire savoir que je réalise tout projet qui va verser mon patrimoine et en particulier celle de votre commune.

En plus, je tiens à vous signaler toutes les incohérences constatées qui rendent cette organisation d'ensemble totalement au regard de la situation dans un tissu urbain existant.

1) Accès existant / accès à créer / mur existant

Le mur d'enceinte de notre propriété doit être préservé. Ce qui nous convient si un accès véhicule peut être réalisé afin de sécuriser l'accès actuel.

Or après analyse des règles OA - B 2 2, cela ne pourra être réalisé sans concertation avec le nota 1-b.

2) bâtiments existants / à préserver / utilisation des bâtiments

Il nous observons que tous les bâtiments existants ne figurent pas au plan d'urbanisme local. La propriété n'étant pas attribuée à la commune, les projets de valorisation doivent rester à l'initiative du propriétaire, d'autant que nous avons plusieurs projets à l'étude.

Tous bâtiments étant édifiés et utiles à l'activité actuelle, je m'interroge sur quelques règles d'usage qui pourraient être interdites (usage de nos lieux).

3) stationnements / zone humide / imperméabilisation des sols

Actuellement nous respectons largement la règle de 10% de sol non imperméabilisés. Je comprendrais mieux des règles sur la nature du revêtement plutôt que sur une zone d'usage de stationnement.

Les murs du Jardin de Voisenon et de Bureselles sont situés à plus de 5 mètres de ma propriété, la zone humide délimitée englobe des bâtiments existants et non cadastrés et est située dans un lot de 5 mètres. Des contraintes ruisselant bien entendu non constructible, mais qu'aucune mesure complémentaire n'a été envisagée pour éviter l'existence de cette zone, ainsi que son entretien.

Je vous prie de bien vouloir être justifiée et motivée concernant cette réclamation à l'égard de la constructibilité effective de ma propriété et de ma dispute de disputes de mur public et je

PS : 4 Plans au double, jeink

LECONTE Viviane  
15 rue du Château 77000 MELUN

LECONTE Sylvie  
15 rue du Château 77000 MELUN

LECONTE LELOUP Annie  
4 allée des Amis 77240 SEINE PORT

## Indivision LECONTE

Clos de la Reine Blanche  
15 Rue du Château  
77000 MELUN

**Mr le Commissaire Enquêteur  
Mairie**

**8 rue des Ecoles**

**77950 VOISENON**

04 juin 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Membre de l'indivision Leconte située lieu-dit les Garennes parcelles B34, B37, B493 et B552 ancienne ferme des Garennes devenue la Scierie « Bois Scierie 77 » des années 1990 à 2005 et cataloguée lors d'un Conseil Municipal par M. AGUIN Julien Maire de Voisenon comme « Friche Industrielle ».

Cette parcelle d'une contenance d'environ 7000 m<sup>2</sup> desservie par un chemin communal et intégrant une voie empierrée poids lourds circulaire pour desservir les anciennes installations et l'aire de stockage, le bâtiment en place a été à plusieurs reprises vandalisé et squatté. Mais le bâti est existant et de fait ne peut être intégré au projet de classement boisé.

Nous demandons le classement de ces parcelles en STECAL, le cas existant déjà sur le territoire communal par décision du 17 décembre 2019 alors que le PLU était déjà en cours d'élaboration et présenté au conseil municipal.

En application de l'article 544 du code civil nous refusons le projet de classement des parcelles B34, B37, B493 et B552 présenté au PLU de Voisenon en zone Boisée du fait du bâti existant.

Les parcelles B34, B37, B493 et B552 sont cernées par des terres agricoles le classement proposé est inapplicable à ce site.

Lors de notre visite le 2 juin 2021 pour rencontrer le Commissaire enquêteur nous avons constaté l'impossibilité d'accéder au registre pour y apposer nos observations.

Nous vous demandons de nous accuser réception et de nous apporter toutes informations ou réponses à nos questions.

Nous nous proposons de vous accompagner pour visiter le site.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires et dans l'attente de vous lire. Recevez Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Mme Viviane LECONTE

Mme Sylvie LECONTE

Mme Annie LELOUP LECONTE

Tél. : A LELOUP LECONTE : 06 07 91 52 08

Mail : A LELOUP LECONTE : [annie.leloup@hotmail.fr](mailto:annie.leloup@hotmail.fr)

## Observations du public

M. M<sup>r</sup> FOURNIER

Dens en plan de 12 page  
avec 9 plans —

12

M. VU Philippe M. ROIZ Charles

Des pour renseignements  
sur OAP n°1

⑧ M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Deloup Jacques...  
ont déposé ce jour (05-juin-2021). Un  
dossier de 24 pages, concernant le sci des  
coteaux de Voisenon..  
~~Sur tout le refus~~

⑨ Madame Leconte Annie  
dépose ce jour ; une lettre concernant le  
Lieu dit les Garennes.

⑩ M<sup>r</sup>. Claude MARTEAU  
Je souhaite que la parcelle N°226 reste en l'état  
et ne soit pas classée non constructible.  
voir Plan



## Observations du public

M<sup>r</sup> CARINI Christian - 22 Rue de la Ronce Fleurie  
77950 - VOISENON, email = carini-christian@orange.fr

Avec plusieurs de mes voisins nous avons exprimé notre désaccord au sujet d'une implantation d'une antenne relais pour le réseau téléphonique 3G/4G/5G qui occasionnerait une pollution visuelle susceptible de dévaluer la valeur de nos habitations situées à quelques mètres ou dizaines de mètres de nos propriétés.

Egalement nous sommes interrogatifs sur l'impact sanitaires pouvant être produits par la présence d'ondes émises par cette antenne.

Nous nous opposons fermement à cette implantation prévue au niveau des buttes situées au nord des lotissements du barreau du faud et de l'abbaye du faud.

M. Claude BARTEAU

Plan

