

Commune de

VILLIERS-EN-BIERE

Plan Local d'Urbanisme



Analyse des avis PPA
sur le projet de PLU
arrêté

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Villiers-en-Bière,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 25/02/2021
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 CHALONS-EN-
CHAMPAGNE
03 26 64 05 01

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la commune de Villiers-en-Bière, en tant qu'autorité compétente, a transmis son projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 25 février 2021 pour avis :

- Aux **personnes publiques associées** à son élaboration. La commune a reçu les avis de :
 - o la Direction Départementale des Territoires (préfet au nom de l'Etat),
 - o la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - o la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France,
 - o la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
 - o la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS),
 - o le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français,
 - o le Conseil Régional Ile-de-France.

Les avis sont joints au dossier d'enquête publique.

Le tableau ci-dessous récapitule les remarques formulées par les personnes publiques et donne en colonne de droite, une première réponse apportée par la commune ainsi qu'une explication sur la manière dont la remarque sera prise en compte après l'enquête publique.

- À la **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)** : le territoire est couvert par le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau. Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis de la MRAE a été rendu le 18 juin 2021. Il est joint au dossier d'enquête publique.
- À la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** : le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF en ce qui concerne plus particulièrement les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et les dispositions réglementaires concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole et naturelle. L'avis de la CDPENAF a été rendu le 11 juin 2021. Il est joint au dossier d'enquête publique.

A noter que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a rendu un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme sans observation.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Remarque formulée

Réponse apportée par la commune

<p align="center">La zone de non traitement dans la zone 1AU</p>	<p>Nous demandons que soit prévue dans la zone 1AU pour les côtés attenants aux terres agricoles, une bande tampon de 3 mètres à partir de la limite foncière. Nous insistons sur le fait que cette distance doit être en zone d'extension et non en zone agricole.</p>	<p><i>Depuis le 1^{er} janvier 2020, une distance minimale de 5 à 10 mètres en fonction des cultures et des produits, est à respecter par les agriculteurs qui épandent des phytosanitaires à proximité des habitations. Ces dispositions ne sont à ce jour pas transposées dans le code de l'urbanisme. Les auteurs du PLU n'ont donc pas l'obligation de les traduire dans leur document. Toutefois, l'aménagement de la zone 1AU qui prévoit la réalisation d'une interface paysagère sur les pourtours de l'opération permet d'assurer cette zone tampon. Il sera précisé dans l'OAP que l'interface paysagère doit avoir une emprise de 5 mètres de large.</i></p>
<p align="center">L'inconstructibilité du secteur AP</p>	<p>La Chambre d'Agriculture demande le retrait du secteur AP et que la zone agricole soit unique et constructible sur tout l'espace agricole. Cette demande ne concerne pas les zones humides avérées situées en zone AP.</p>	<p><i>La zone AP traduit la prise en compte des cônes de vue identifiés par le PNR du Gâtinais Français. Elle permet de préserver le paysage de la Plaine de Bière, en interdisant la construction de nouveaux bâtiments. Le PLU est ainsi compatible avec la charte du PNR.</i></p> <p><i>La commune n'est donc pas favorable à la suppression de la zone AP.</i></p>
<p align="center">Le schéma des circulations des engins agricoles</p>	<p>Nous demandons à ce qu'un schéma des circulations des engins agricoles soit élaboré et intégré au PLU.</p>	<p><i>Le dossier de PLU sera complété avec un schéma des circulations agricoles dans la commune. Ce schéma sera établi en concertation avec les exploitants agricoles du territoire.</i></p> <p><i>La commune souhaite en profiter pour préconiser une limitation de la vitesse dans le village.</i></p>
<p align="center">Le plan graphique</p>	<p>La Chambre d'Agriculture demande de mettre un code couleur pour chaque zone afin que le plan de zonage soit plus lisible.</p>	<p><i>Une fois approuvé, le PLU sera versé sur le géoportail de l'urbanisme (utilisation du PLU sous format SIG). Il sera ainsi consultable directement en ligne. La version papier du dossier ne sera alors plus nécessaire.</i></p> <p><i>La commune n'est donc pas favorable à la mise en place d'un code couleur sur les plans de zonage.</i></p> <p><i>NB : à noter également que le coût de la reprographie des plans comportant des aplats de couleur est bien supérieur.</i></p>

CDPENAF

Remarque formulée

Réponse apportée par la commune

<p align="center">Secteur Na</p>	<p>Revoir le secteur Na en étant plus explicite sur l'emplacement de la future aire d'accueil des gens du voyage prévue sur une emprise d'environ 5 ha sur un zonage de 23 ha. Le règlement et le PADD doivent être revus afin d'autoriser le projet notamment en ce qui concerne un éventuel besoin de défrichement partiel.</p>	<p><i>Ne connaissant pas la localisation précise de l'aire de grands passages, la commune a décidé de classer en secteur Na, l'ensemble de la propriété et ceci afin de pas empêcher la réalisation de l'équipement.</i></p> <p><i>Consciente que cette emprise est bien supérieure au besoin identifié, la commune propose deux hypothèses quant à sa prise en compte dans le projet de PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Si la CAMVS est en mesure de définir l'emprise précise du projet avant la finalisation du PLU</i> : la commune procédera à une réduction du secteur Na à l'emprise nécessaire pour la réalisation de l'aire de grands passages, soit environ 5 ha. Le reste du secteur Na (soit les 23 ha actuels auxquels seraient soustraits les 5 ha du projet) sera reclasser en zone N. Les espaces boisés non impactés par le projet seront reclassés en EBC. - <i>Si la CAMVS n'est pas en mesure de définir l'emprise du projet avant la finalisation du PLU</i> : le secteur Na sera entièrement reclassé en zone N et les massifs boisés en EBC. La mention du projet sera conservée au niveau du PADD. S'agissant d'un projet d'intérêt général, il pourra alors être pris en compte sous la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, lorsqu'il sera suffisamment avancé. <p><i>La commune souhaite conserver la protection des massifs boisés et du patrimoine bâti existants sur le site du Bréau.</i></p> <p><i>Le PLU prévoira pour les bâtiments des anciens communs du château, actuellement classés en secteur Na, une possibilité de changer de destination vers la sous-destination « autres équipements recevant du public ».</i></p> <p><i>Le règlement du secteur Na, s'il est maintenu, autorisera la sous-destination « autres équipements recevant du public » dans laquelle sont classées les installations d'accueil des gens du voyage.</i></p>
<p align="center">Zone AP</p>	<p>Réduire la zone AP sur des secteurs où il serait possible de le faire sans porter préjudice à la protection paysagère.</p>	<p><i>La zone AP traduit la prise en compte des cônes de vue identifiés par le PNR du Gâtinais Français. Elle permet de préserver le paysage de la Plaine de Bière, en interdisant la construction de nouveaux bâtiments. Le PLU est ainsi compatible avec la charte du PNR.</i></p> <p><i>La commune n'est donc pas favorable à la réduction de la zone AP.</i></p>

<p>Zone de Non Traitement (ZNT)</p>	<p>Prévoir dans le règlement une bande de 5 mètres de large à l'intérieur des emprises de zones constructibles afin que le respect des ZNT ne pénalise pas les exploitants des parcelles agricoles voisines. Les ZNT doivent être prises dans le projet d'urbanisme et non dans les parcelles agricoles limitrophes.</p>	<p><i>Depuis le 1^{er} janvier 2020, une distance minimale de 5 à 10 mètres en fonction des cultures et des produits, est à respecter par les agriculteurs qui épandent des phytosanitaires à proximité des habitations. Ces dispositions ne sont à ce jour pas transposées dans le code de l'urbanisme. Les auteurs du PLU n'ont donc pas l'obligation de les traduire dans leur document. Toutefois, l'aménagement de la zone 1AU qui prévoit la réalisation d'une interface paysagère sur les pourtours de l'opération permet d'assurer cette zone tampon. Il sera précisé dans l'OAP que l'interface paysagère doit avoir une emprise de 5 mètres de large.</i></p>
<p>Schéma des circulations agricoles</p>	<p>La commission préconise la réalisation d'un schéma des circulations agricoles en concertation avec les exploitants agricoles.</p>	<p><i>Le dossier de PLU sera complété avec un schéma des circulations agricoles dans la commune. Ce schéma sera établi en concertation avec les exploitants agricoles du territoire.</i></p> <p><i>La commune souhaite en profiter pour préconiser une limitation de la vitesse dans le village.</i></p>

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MELUN VAL DE SEINE

Remarque formulée

Réponse apportée par la commune

	Remarque formulée	Réponse apportée par la commune
Rapport de présentation	Page 105 : le service assainissement est géré par la CAMVS depuis le 1 ^{er} janvier 2017.	<i>Le rapport de présentation sera corrigé.</i>
	Page 99 : ajouter la mention du programme intercommunal « Mon plan Renov ».	<i>Le rapport de présentation sera complété.</i>
	Pages 96 et 109 : ajouter la mention du Plan Climat Air Energie Territorial de la CAMVS approuvé le 23 janvier 2017.	<i>Le rapport de présentation sera complété.</i>
Le site de l'ancien château du Bréau (secteur Na)	Modifier les orientations de protection du PADD concernant « <i>la préservation des massifs boisés et de leurs lisières</i> » et « <i>la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti sur les dépendances du château.</i> »	<i>L'ensemble constitué du massif du Bréau, des anciens communs du château et de la ferme fait partie du patrimoine de la commune. La commune n'est donc pas favorable à la suppression des orientations du PADD car elle souhaite assurer la protection de ce patrimoine.</i>
	Modifier les dispositions du règlement qui imposent le maintien des boisements en zone N. Il est suggéré de modifier la réglementation applicable dans le secteur Na par : « <i>Les boisements sont maintenus à l'exception de la surface strictement nécessaire à la réalisation de l'aire de grands passages.</i> »	<i>La demande concerne la modification de la mention « Les espaces boisés doivent être maintenus. » qui figure dans le règlement de la zone N. Cette disposition traduit une volonté affirmer au PADD de protéger les massifs boisés sur le territoire de la commune, au titre du paysage et de la TVB. La prise en compte de cette remarque est dépendante de l'évolution du secteur Na dans le projet de PLU approuvé (cf réponse remarque avis CDPENAF ci-dessus). La commune ne fera pas obstacle à la réalisation de l'aire de grands passages.</i>
	Supprimer le repérage des anciennes dépendances du château comme élément du patrimoine remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	<i>Les anciens communs du château font partis du patrimoine historique de la commune. La commune souhaite maintenir leur protection.</i> <i>La commune souhaite accompagner d'éventuels projets de réhabilitation et de reconversion de ces bâtiments qui sont en bon état. Le PLU permettra leur changement de destination vers la sous-destination « autres équipements recevant du public ».</i>
	Revoir les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur Na en autorisant la sous-destination « autres équipements recevant du public » en excluant toute autre occupation que l'accueil des gens du voyage.	<i>Le règlement du secteur Na sera corrigé pour autoriser la sous-destination « autres équipements recevant du public. » (Sous réserve du maintien du secteur Na – cf réponse avis CDPENAF)</i>

OAP	<p>Le développement résidentiel de la commune se fait essentiellement en extension sur des terrains agricoles, au-delà d'une bande d'espaces libres végétalisés inscrit dans l'enveloppe urbaine du village. Il aurait été utile d'expliciter les contraintes ayant conduit à ne pas envisager la mutation d'une partie de ces espaces qui aurait permis de réduire la surface urbanisable sur l'espace agricole.</p>	<p><i>Le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés met en évidence une très faible disponibilité foncière dans le village, qu'il s'agisse d'un potentiel en renouvellement urbain (réhabilitation, reconversion) ou en dent creuse. En compatibilité avec le SDRIF et la charte du PNR, les hameaux ne doivent pas se développer.</i></p> <p><i>Dans le village, le seul espace de densification identifié correspond à un ensemble de fonds de jardins. Or, ces terrains font l'objet d'une très forte rétention foncière de la part des propriétaires qui souhaitent pour l'instant conserver le bénéfice de leur jardin attenant à leur habitation. Les nombreuses ramifications parcellaires nécessiteraient un accord de l'ensemble des propriétaires pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble ; seul gage de la promotion d'une urbanisation de qualité souhaitée par la commune. De plus, ces terrains participent à la TVB : cœur d'îlot vert au sein du village et présence d'une mare.</i></p> <p><i>Pour toutes ces raisons, la commune a fait le choix de protéger les fonds de jardins par un classement en secteur Nj et d'inscrire une zone à urbaniser en extension de l'urbanisation ; constituant la seule opportunité pour créer de nouveaux logements, construire un parcours résidentiel et accueillir de nouveaux habitants.</i></p>
	<p>Il pourrait être appliqué un coefficient minimal de pleine terre au niveau de chaque unité foncière dans la zone 1AU.</p>	<p><i>Un coefficient de pleine terre de 30% par unité foncière sera imposé. Cette disposition sera inscrite dans l'OAP.</i></p>
	<p>Prescrire une épaisseur minimale de la haie bocagère en limite d'urbanisation.</p>	<p><i>Il sera précisé dans l'OAP que l'interface paysagère doit avoir une emprise de 5 mètres de large.</i></p>
	<p>Préciser à quoi correspond le programme intergénérationnel au regard de la mixité des types d'habitat.</p> <p>Il pourrait être fait usage dans le règlement de la zone AU des articles L.151-15 et R.151-38 du code de l'urbanisme (relatifs à la servitude de mixité sociale). Afin de générer une offre adaptée à des jeunes ménages, il pourrait être imposé qu'un tiers des logements construits au sein de la zone soit réalisé en accession sociale. En complément, les besoins en petits logements justifieraient d'imposer, au sein de la programmation de l'OAP, 1/3 de logements dont la taille soit inférieure au T4 ; une typologie</p>	<p><i>L'OAP sera complétée pour préciser la programmation en logements :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le programme intergénérationnel prévoira 1/3 de logements dont la taille est inférieure au T4.</i> - <i>Sur l'ensemble de la zone, la programmation devra mêler logements en accession à la propriété et en locatif.</i> <p><i>La commune n'est pas favorable à l'intégration d'obligations en termes de réalisation de logements locatifs sociaux.</i></p>

	pouvant répondre notamment aux besoins des séniors ou des jeunes en décohabitation. Ces deux exigences ne seraient pas cumulatives pour les logements à réaliser au sein de la zone.	
Assainissement	Intégrer les préconisations du schéma directeur d'assainissement de la CAMVS en cours d'élaboration – cf avis CAMVS.	<i>Le règlement du PLU sera modifié pour prendre en compte les préconisations du schéma directeur d'assainissement de la CAMVS.</i>
GEMAPI	Compléter les dispositions générales du règlement en page 8 avec la mention du SAGE des Nappes de Beauce concernant la préservation des milieux humides.	<i>Les dispositions générales du règlement du PLU seront complétées avec la mention du SAGE des Nappes de Beauce concernant la préservation des milieux humides.</i>

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

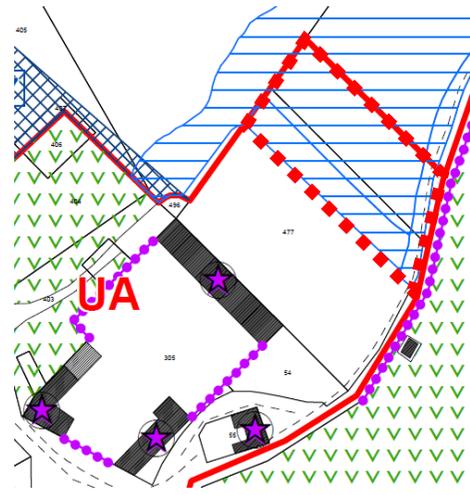
Remarque formulée

Réponse apportée par la commune

<p align="center">Inscrire la reconnaissance et la valorisation des activités économiques au sein du PADD</p>	<p>La CCI demande de compléter les orientations écrites et graphiques du PADD afin d'afficher la volonté de pérenniser les activités économiques insérées dans le tissu urbain de la commune, ainsi que celles qui sont isolées.</p>	<p><i>La commune est favorable pour compléter le PADD en ce qui concerne la pérennisation des activités économiques insérées dans le tissu urbain.</i></p> <p><i>Par contre, elle ne souhaite pas l'inscrire comme tel pour les activités isolées (cf réponse ci-dessous).</i></p>
<p align="center">Assurer la pérennisation des activités économiques au sein du règlement et du zonage</p>	<p>La CCI constate le classement, sans justification, de certaines activités en zones A, Ap et N au plan de zonage. Or, ce classement n'offre pas les garanties suffisantes pour leur pérennisation puisque les destinations du commerce et activités de service ainsi que les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire y sont interdites. Ainsi plusieurs activités risquent d'être pénalisées.</p> <p>La CCI demande que ces activités puissent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit maintenues en zones A, AP et N mais avec une évolution des règlements afin d'autoriser les sous-destinations concernées tout en fixant des conditions ; - Soit classées au sein de nouveaux sous-zonages avec des règlements adaptés. <p>La CCI suggère d'autoriser la sous-destination de la restauration au sein de la zone UA afin de laisser la possibilité à une activité pouvant accroître l'attrait touristique de la commune se développer.</p>	<p><i>La commune souhaite conserver le classement actuel des activités économiques isolées pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La carrosserie automobile, les activités de la rue de Fleury, le dépôt-vente de voitures d'occasion : ces constructions et implantations n'ont jamais fait l'objet d'une demande ou autorisation d'urbanisme. Elles sont donc parfaitement illégales.</i> - <i>La Ferme d'Orsonville : les bâtiments ont été en grande partie réhabilités (hébergement touristique et salle de réception) et il n'y a pas de besoin supplémentaire pour les activités qui y sont déjà exercées.</i> - <i>La plomberie du Lys à la Glandée : l'entreprise occupe une construction d'habitation sans demande de changement de destination préalable. L'usage du bâtiment en local artisanal et bureau est donc illégal.</i> <p><i>La commune n'est pas favorable compte tenu de la vocation résidentielle du village. De plus, il existe déjà une offre concurrentielle au niveau de la zone commerciale au sein de laquelle se trouve plusieurs restaurants.</i></p>

DDT	
Remarque formulée	Réponse apportée par la commune
Servitudes d'utilité publique	<p>Les pièces relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être complétées.</p> <p><i>Les documents des servitudes d'utilité publique annexés au PLU seront complétés.</i></p>
Rapport de présentation	<p>Justifier clairement de l'utilisation des emplacements réservés notamment pour l'ER n°17 « Aménagement entrée de ville rue de la Bascule ».</p> <p><i>L'emplacement réservé n°17 correspond à l'aménagement de l'entrée de ville en espace paysager et cultivé (plantation de vignes et d'arbres). Il doit également permettre d'améliorer et de sécuriser la circulation en entrée de village en facilitant l'accessibilité à la salle des fêtes (chemin d'accès réalisé en matériaux perméables).</i></p> <p><i>Compte tenu des aménagements prévus, cet espace ne constitue pas de la consommation foncière en tant que telle, puisque le terrain conservera un caractère naturel et/ou agricole.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété sur la justification des emplacements réservés.</i></p>
	<p>Indiquer sur les illustrations la date, la source et la légende.</p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>
	<p>Homogénéiser le nombre de logements réalisés en extension.</p> <p><i>Le rapport de présentation sera corrigé.</i></p>
	<p>Etayer et justifier la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés.</p> <p><i>Le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés met en évidence une très faible disponibilité foncière dans le village, qu'il s'agisse d'un potentiel en renouvellement urbain (réhabilitation, reconversion) ou en dent creuse. En compatibilité avec le SDRIF et la charte du PNR, les hameaux ne doivent pas se développer.</i></p> <p><i>Dans le village, le seul espace de densification identifié correspond à un ensemble de fonds de jardins. Or, ces terrains font l'objet d'une très forte rétention foncière de la part des propriétaires qui souhaitent pour l'instant conserver le bénéfice de leur jardin attendant à leur habitation. Les nombreuses ramifications parcellaires nécessiteraient un accord de l'ensemble des propriétaires pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble ; seul gage de la promotion d'une urbanisation de qualité souhaitée par la commune. De plus, ces terrains participent à la TVB : cœur d'ilot vert au sein du village et</i></p>

		<p><i>présence d'une mare.</i></p> <p><i>Pour toutes ces raisons, la commune a fait le choix de protéger les fonds de jardins par un classement en secteur Nj et d'inscrire une zone à urbaniser en extension de l'urbanisation ; constituant la seule opportunité pour créer de nouveaux logements, construire un parcours résidentiel et accueillir de nouveaux habitants.</i></p>
	<p>Compléter le rapport avec un inventaire précis des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des véhicules hybrides, électriques, et des vélos + stationnement PMR.</p>	<p><i>La commune dispose de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Places et bornes de recharge de véhicules hybrides ou électriques : 1 borne à l'entrée du parc de la mairie, utilisée par les riverains et des personnes extérieures au village (référéncée par le SDESM). A noter que la municipalité vient d'acquérir un véhicule électrique pour les services communaux.</i> - <i>Emplacements de stationnement vélos : 3 équipements pour les vélos existants au niveau de la mairie, de la piscine et du court de tennis, utilisés essentiellement pour la fréquentation des équipements publics.</i> - <i>Emplacements PMR : 6 emplacements référencés au sein des espaces de stationnement identifiés (salle des fêtes, mairie).</i> <p><i>L'inventaire des capacités de stationnement du rapport de présentation sera complété avec les informations ci-dessus.</i></p>
PADD	<p>Aucune réelle action n'est menée visant la densification du tissu du bourg.</p>	<p><i>La densification du bourg n'est pas possible compte tenu de l'absence de potentiel dans le village.</i></p> <p><i>(cf réponse apportée ci-dessus à la remarque « Etayer et justifier la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés. »)</i></p>
	<p>Préciser que la protection des massifs boisés et leurs lisières ne s'applique par pour la réalisation de l'aire de grands passages.</p>	<p><i>La prise en compte de cette remarque est dépendante de l'évolution du secteur Na dans le projet de PLU approuvé (cf réponse remarque avis CDPENAF). La commune ne fera pas obstacle à la réalisation de l'aire de grands passages.</i></p>
OAP	<p>Il serait opportun que l'OAP dans sa programmation habitat soit plus explicite et précise la hauteur des constructions mais aussi la répartition des typologies souhaitées ainsi que la nature des constructions (social/privé) permettant une réelle diversification du parc, et ce conformément aux orientations du PADD.</p>	<p><i>L'OAP sera complétée pour préciser la programmation en logements :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le programme intergénérationnel prévoira 1/3 de logements dont la taille est inférieure au T4.</i> - <i>Sur l'ensemble de la zone, la programmation devra mêler logements en accession à la propriété et en locatif.</i> <p><i>La commune n'est pas favorable à l'intégration d'obligations en termes de réalisation de logements locatifs sociaux.</i></p>

<p style="text-align: center;">SDRIF</p>	<p>Le PLU doit démontrer la compatibilité du projet avec les orientations du SDRIF pour permettre une augmentation de l'ordre de 10% des densités humaines et d'habitat par rapport à l'année de référence (2012). Le PLU doit démontrer un effort de densification de ces espaces bâtis.</p>	<p><i>L'objectif de croissance minimum de 10% de la densité humaine est atteint par l'accueil de nouveaux habitants et le renforcement des emplois au niveau de la zone commerciale.</i> <i>Compte tenu de l'absence de disponibilité foncière au sein du village (absence de potentiel en renouvellement urbain et en des dents creuses), la commune ne peut pas densifier son tissu bâti.</i> <i>(cf réponses aux avis précédents).</i></p>
	<p>Il convient de revoir les capacités d'urbanisation nouvelle pour être compatible avec les orientations de la charte du PNR qui limite la consommation foncière à 2,5% soit 1,05 ha. Le projet présenté (surface de la zone 1AU + extension zone UA au Nord de la salle des fêtes + emplacements réservés n°6 et n°17) n'est pas compatible avec la charte.</p>	<p><i>Les emplacements réservés n°6 et n°7 ne constituent pas de la consommation foncière :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le Département est le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°6. Ce projet de voirie est imposé.</i> - <i>L'emplacement réservé n°17 correspond à l'aménagement de l'entrée de ville en espace paysager et cultivé (plantation de vignes et d'arbres). Il doit également permettre d'améliorer et de sécuriser la circulation en entrée de village en facilitant l'accessibilité à la salle des fêtes (chemin d'accès réalisé en matériaux perméables).</i> <p><i>L'extension de la zone UA au Nord-Est du bourg sera supprimée compte tenu de la présence d'une zone humide avérée. Les terrains seront reclassés en zone AP (matérialisés en pointillé rouge sur l'extrait ci-dessous).</i></p>
	<p>Etayer et expliciter l'ensemble des besoins en matière d'habitat et de logements issus du diagnostic et définir des objectifs de croissance démographique réalistes pour la commune.</p>	

		<p><i>La consommation foncière du PLU se résume donc à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La superficie de la zone 1AU : 1,25 ha</i> - <i>Les emplacements réservés n°7 et 8 pour la desserte de la future opération : 1 190 m² + 515 m² = 1 705 m² = 0,17 ha</i> <p><i>Soit une consommation foncière totale de 1,42 ha pour le développement résidentiel de la commune, conformément aux dispositions du PADD.</i></p> <p><i>La charte du PNR fixe une échéance à horizon 2023. Le PLU prévoit quant à lui une échéance à 2030, soit 7 ans de plus, et établi sa consommation foncière sur la base des orientations du SDRIF. Le projet respecte les principes de densification minimum imposés par la charte. Le PLU n'est en ce sens pas incompatible avec la charte du PNR. Le parc n'a d'ailleurs pas soulevé ce motif d'incompatibilité dans son avis.</i></p> <p><i>Consciente des enjeux liés à l'artificialisation des sols, la commune n'a pas d'autres choix que de se développer en extension si elle veut garder son poids démographique actuel (prise en compte du point mort démographique) et accueillir de nouveaux habitants (tendre vers les objectifs de croissance minimum du SDRIF). La commune souhaite réaliser un projet qualitatif qui répondra aux besoins des habitants du village en termes de parcours résidentiel et de diversification du parc de logements.</i></p>
	<p>Intégrer un schéma de circulation des engins agricoles afin de maintenir la fonctionnalité et la continuité de l'espace agricole.</p>	<p><i>Le dossier de PLU sera complété avec un schéma des circulations agricoles dans la commune. Ce schéma sera établi en concertation avec les exploitants agricoles du territoire.</i></p>
	<p>Il est recommandé de matérialiser l'emplacement de la ZNT au sein de l'OAP se situant en zone 1AU, et ce, sans que cela engendre de consommation supplémentaire. Ainsi, les nouvelles habitations de la zone AU devront être implantées en retrait par rapport à la limite de cette zone tampon.</p>	<p><i>Depuis le 1^{er} janvier 2020, une distance minimale de 5 à 10 mètres en fonction des cultures et des produits, est à respecter par les agriculteurs qui épandent des phytosanitaires à proximité des habitations. Ces dispositions ne sont à ce jour pas transposées dans le code de l'urbanisme. Les auteurs du PLU n'ont donc pas l'obligation de les traduire dans leur document. Toutefois, l'aménagement de la zone 1AU qui prévoit la réalisation d'une interface paysagère sur les pourtours de l'opération permet d'assurer cette zone tampon. Il sera précisé dans l'OAP que l'interface paysagère doit avoir une emprise de 5 mètres de large.</i></p>

	<p>Le secteur AP comprend des parcelles d'un maraicher qui possède des serres tunnels. La réglementation mise en place empêche l'implantation de nouvelles constructions dont les serres. De plus, d'autres constructions se situent dans ce secteur dont les règles entravent toute évolution de ces bâtiments. Ainsi, la zone AP, protectrice du paysage, doit être établie en concertation avec les agriculteurs.</p>	<p><i>La commune prend note de la remarque.</i></p> <p><i>La zone AP traduit la prise en compte des cônes de vue identifiés par le PNR du Gâtinais Français. Il permet de préserver le paysage de la Plaine de Bière, en interdisant la construction de nouveaux bâtiments. Le PLU est ainsi compatible avec la charte du PNR.</i></p>
	<p>La lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 ha n'est pas correctement représentée sur les documents graphiques, notamment vers la limite Nord-Est de la commune. Il conviendra de corriger ce point.</p>	<p><i>Après vérification, il n'y a pas d'erreur dans l'identification de la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha au Nord-Est du territoire communal.</i></p>
Habitat/Logement	<p>Le rapport de présentation doit indiquer les éléments de cadrage concernant le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété avec les éléments de cadrage du SRHH et du PCAET.</i></p>
	<p>La programmation Habitat n'est pas clairement définie. L'OAP doit clairement préciser la répartition des typologies souhaitées et la nature des constructions (social/privé) permettant une réelle diversification du parc conformément aux objectifs du PADD.</p>	<p><i>L'OAP sera complétée pour préciser la programmation en logements :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le programme intergénérationnel prévoira 1/3 de logements dont la taille est inférieure au T4.</i> - <i>Sur l'ensemble de la zone, la programmation devra mêler logements en accession à la propriété et en locatif.</i> <p><i>La commune n'est pas favorable à l'intégration d'obligations en termes de réalisation de logements locatifs sociaux.</i></p>
	<p>Le plan Biodiversité 2018 prévoit d'atteindre à terme le « zéro artificialisation nette » des sols. Dès lors, les projets de PLU doivent concourir à l'objectif indispensable de sobriété foncière, ce qui n'est pas le cas du présent projet. Si le projet justifie l'extension par le manque de foncier disponible, l'OAP devra être revue pour assurer une plus grande compacité et garantir la diversification du parc de logements en inscrivant une part de logements sociaux.</p>	<p><i>L'OAP respecte les principes de densification fixés par la charte du PNR. L'opération projetée sera mixte et plus dense que le bâti actuel dans le village.</i></p> <p><i>La commune n'est pas favorable à l'intégration d'obligations en termes de réalisation de logements locatifs sociaux.</i></p>
	<p>Le SRHH préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué à hauteur de 10% de LLS. Cette préconisation doit être intégrée au rapport de présentation d'autant plus que la commune ne compte</p>	<p><i>La commune n'est pas favorable à l'intégration d'obligations en termes de réalisation de logements locatifs sociaux.</i></p> <p><i>A noter que la commune dispose d'un logement locatif social dans son parc</i></p>

	actuellement aucun logement social.	<i>privé.</i>
	La commune compte une famille sédentaire en situation précaire sur des parcelles privées non conformes, ou en stationnement non autorisé. Afin de remédier à cette situation, la commune pourrait étudier la possibilité de réaliser un logement en PLAI adapté aux gens du voyage.	<i>La commune n'a pas connaissance de l'existence de cette famille sur son territoire.</i>
SDAGE Seine-Normandie	Identifier les cours d'eau sur le plan de zonage.	<i>Le plan de zonage sera complété par l'identification des cours d'eau.</i>
	Il conviendrait, afin d'assurer la protection des zones humides (notamment celles n'ayant pas été formellement identifiées par le SEMEA, dans les secteurs non investigués par ce dernier) que le règlement fasse un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau.	<i>L'étude du SEMEA a été réalisée de manière exhaustive sur l'ensemble du territoire. Le PLU reprend les enjeux identifiés par cette étude et identifie les zones humides avérées et les zones non humides réglementaires à sols hydromorphes. L'étude pourra être annexée au dossier de PLU (sous réserve de l'accord préalable du SEMEA).</i>
	Le PLU identifie et protège les zones humides réglementaires à sol hydromorphe. Cependant la notion de compensation paraît trop ambitieuse et difficile à appréhender et à mettre en œuvre. Il convient donc de supprimer le mot « compensatoire » dans la réglementation applicable.	<i>La commune est favorable à cette correction. Le mot « compensatoire » sera supprimé dans les dispositions réglementaires.</i>
	Afin d'être compatible avec le SDAGE, il serait judicieux de créer un sous-zonage Azh et Nzh sur les zones humides réglementaires avérées et ce afin de pouvoir les réglementer de manière plus stricte.	<i>Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique sur les documents graphiques du zonage. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires établies en concertation avec le SEMEA et la Police de l'Eau de la DDT. Le PLU assure déjà la préservation des milieux humides. La commune n'est donc pas favorable à l'inscription d'un sous-zonage, qui n'apportera pas de plus-value à la préservation des milieux humides.</i>
	Compléter le règlement écrit en matière d'infiltration à la parcelle.	<i>Le règlement sera complété avec les dispositions du schéma d'assainissement de la CAMVS.</i>
	Compléter le dossier sur les captages d'eau potable qui concernent la commune – cf avis.	<i>Le rapport de présentation sera complété avec les informations concernant les captages d'eau potable.</i>

	Préciser dans le règlement que la mise en place d'un assainissement individuel doit être contrôlé par le SPANC dont la compétence a été transférée au PNR du Gâtinais Français.	<i>Le règlement sera complété avec la mention du SPANC et de la compétence du PNR en matière d'assainissement individuel.</i>
	Annexer le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales s'ils existent.	<i>Ces documents n'existent pas sur la commune. A titre informatif, la CAMVS est compétente en eau et assainissement.</i>
Prévention des risques	Annexer l'arrêté 99 DAI 1 CV du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.	<i>La cartographie des infrastructures concernées par cet arrêté est annexée au dossier PLU arrêté. Elle sera complétée par l'arrêté.</i>
	Mettre à jour les données concernant les phénomènes d'aléas retrait-gonflement des argiles et préciser les nouvelles dispositions en la matière dans les dispositions générales du règlement.	<i>Le rapport de présentation sera mis à jour et le règlement fera mention des nouvelles obligations dans les dispositions générales.</i>
Préservation de l'environnement	L'emprise de la zone Na paraît disproportionnée et déraisonnable au regard de la taille du projet. Il convient de limiter au maximum la taille de la zone Na aux limites de la propriété publique et de protéger par une trame EBC les secteurs boisés non concernés par le projet.	<p><i>Ne connaissant pas la localisation précise de l'aire de grands passages, la commune a décidé de classer en secteur Na, l'ensemble de la propriété et ceci afin de pas empêcher la réalisation de l'équipement.</i></p> <p><i>Consciente que cette emprise est bien supérieure au besoin identifié, la commune propose deux hypothèses quant à sa prise en compte dans le projet de PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Si la CAMVS est en mesure de définir l'emprise précise du projet avant la finalisation du PLU :</i> la commune procédera à une réduction du secteur Na à l'emprise nécessaire pour la réalisation de l'aire de grands passages, soit environ 5 ha. Le reste du secteur Na (soit les 23 ha actuels auxquels seraient soustraits les 5 ha du projet) sera reclasser en zone N. Les espaces boisés non impactés par le projet seront reclassés en EBC. - <i>Si la CAMVS n'est pas en mesure de définir l'emprise du projet avant la finalisation du PLU :</i> le secteur Na sera entièrement reclassé en zone N et les massifs boisés en EBC. La mention du projet sera conservée au niveau du PADD. S'agissant d'un projet d'intérêt général, il pourra alors être pris en compte sous la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, lorsqu'il sera suffisamment avancé. <p><i>La commune souhaite conserver la protection des massifs boisés et du patrimoine bâti existants sur le site du Bréau.</i></p>

		<p><i>Le PLU prévoira pour les bâtiments des anciens communs du château, actuellement classés en secteur Na, une possibilité de changer de destination vers la sous-destination « autres équipements recevant du public ».</i></p> <p><i>Le règlement du secteur Na, s'il est maintenu, autorisera la sous-destination « autres équipements recevant du public » dans laquelle sont classées les installations d'accueil des gens du voyage.</i></p>
	La parcelle B377 doit être exclue de la servitude de la forêt de protection.	<i>Le plan des servitudes d'utilité publique pourra être mis à jour, sous réserve de la vérification préalable du périmètre de la servitude de la forêt de protection.</i>
	Mettre à jour le paragraphe du rapport de présentation relatif aux ZNIEFF.	<i>Le rapport de présentation sera mis à jour.</i>
	Compléter et corriger l'étude d'incidences Natura 2000.	<i>L'étude d'incidences Natura 2000 sera corrigée et complétée.</i>
	Dans le cadre de la préservation des corridors écologiques et de l'objectif de protection des composantes du paysage de la plaine de Bière, il serait opportun d'identifier et de protéger les haies remarquables du secteur par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	<i>Les alignements d'arbres et les haies structurantes dans le paysage sont déjà identifiés et protégés dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et des EBC.</i>
	Au niveau du hameau de La Glandée, la localisation de la lisière de protection pourrait fortement impacter les éventuelles extensions des bâtiments existants. Le règlement doit préciser qu'aucune construction ne doit être admise dans la lisière.	<i>Le PLU interdit toutes les constructions et les aménagements dans la bande de protection des lisières (cf dispositions générales du règlement écrit du PLU).</i>
Infrastructures de transport et PDUIF	Il est primordial de créer un véritable réseau d'aménagements cyclables balisés et identifiables afin d'assurer un maillage optimal sur le territoire communal et ainsi permettre le développement de la part modale des déplacements à vélo.	<i>A travers l'inscription de nombreux emplacements réservés au bénéfice du Département et de la commune, le projet de PLU prend en compte les déplacements doux piétons et cyclables.</i>
	Le rapport de présentation ne fait pas l'état des lieux de l'offre en stationnement vélo sur son territoire.	<i>La commune dispose de 3 équipements pour les vélos. Ils se trouvent au niveau de la mairie, de la piscine et du court de tennis. Ils sont utilisés essentiellement pour la fréquentation des équipements publics. L'inventaire des capacités de stationnement du rapport de présentation sera complété avec les informations ci-dessus.</i>

	<p>Il aurait été opportun que le PADD quantifie le nombre de places vélos à créer sur l'espace public et des objectifs en termes de développement du stationnement vélo dans les bâtiments.</p>	<p><i>La commune est déjà équipée d'emplacements de stationnement vélos à proximité des équipements de loisirs et de la mairie. Les usages dans le village ne justifient pas la mise en place d'infrastructures supplémentaires.</i></p>
	<p>Le PDUIF préconise l'implantation de places réservées pour les vélos sur l'espace public à créer en matière d'OAP. Aucun principe n'a été matérialisé dans le plan masse de l'OAP.</p>	<p><i>Le PLU prend en compte les dispositions du PDUIF en ce qui concerne le stationnement des vélos. Le règlement impose la réalisation de places de stationnement vélos pour les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones UA, UE et 1AU.</i></p>
	<p>Il aurait été intéressant que la commune ait une réflexion sur le covoiturage.</p>	<p><i>La commune est adhérente au « Rezo Pouce » géré par le PNR. Des arrêts existent au niveau de l'abribus du village et du centre commercial.</i></p>
	<p>Préciser la destination des liaisons douces (cyclable et/ou piéton) prévues en emplacements réservés. Vérifier le circuit pour éviter les interruptions. La liaison douce vers le centre commercial n'est pas matérialisée réglementairement.</p>	<p><i>Les liaisons douces seront aménagées pour permettre les déplacements des piétons et des cycles. En complément, les rues du village peuvent assurer le maillage entre les cheminements qui seront aménagés.</i></p> <p><i>La création d'une liaison douce entre le village et le centre commercial n'est techniquement pas réalisable pour des raisons de sécurité (franchissement de la RD).</i></p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</p>	<p>Motiver et justifier le choix de ne pas fixer de règles pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en précisant les conditions de l'usage des sols et contrôler de manière plus rigoureuses les futures implantations de certains ouvrages.</p>	<p><i>En zone A et N, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition que leur vocation justifie leur présence en zone A et N.</i></p> <p><i>Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exonérés de l'application de plusieurs dispositions du règlement afin de ne pas bloquer les projets des collectivités et la construction de bâtiments nécessitant certains impératifs techniques (cf rapport de présentation – page 129).</i></p>
<p>STECAL</p>	<p>Dans le secteur Ne, le règlement doit préciser la condition suivante : l'équipement d'intérêt collectif et de services publics existant à la date d'approbation du PLU (terrains de tennis et piscine municipale). La parcelle 538 (parc et mairie) pourrait rester classer en Ne et reconnaître l'usage du sol. La parcelle 584 (terrains de tennis et piscine) pourrait être classée en zone UE pour plus de clarté.</p>	<p><i>La commune maîtrise le foncier de l'ensemble du secteur Ne. Les terrains sont essentiellement occupés par des équipements publics.</i></p> <p><i>Le parc de la mairie, qui occupe 80% du secteur Ne, est protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les 20% restants sont occupés pour moitié par la piscine, le court de tennis et le terrain de basket (donc déjà bâtie), et l'autre moitié par le terrain de foot. Les possibilités de construire à l'intérieur du secteur Ne sont donc très limitées et réservées aux équipements publics de la commune.</i></p>

	<p>Dans le secteur Nc, il convient de réduire les possibilités d'extension des constructions existantes.</p>	<p><i>Le règlement du PLU encadre les possibilités de construction dans le secteur Nc. Les nouveaux projets ne sont permis que dans le cadre d'une réhabilitation des constructions existantes soit en reconstruction sur l'emprise d'anciennes constructions, soit en extension de ces constructions (40 m² ou 20% de la surface de plancher de la construction existante). Ces dispositions doivent faciliter la mutation de l'ancien château de Fortoiseau vers une vocation touristique (tourisme d'affaire).</i></p>
	<p>Dans le secteur Na, il convient d'autoriser la sous-destination « autres équipements recevant du public ».</p>	<p><i>Le règlement du secteur Na sera corrigé pour autoriser la sous-destination « autres équipements recevant du public. » (Sous réserve du maintien du secteur Na – cf réponse avis CDPENAF)</i></p>
<p>Règlement graphique</p>	<p>Les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Il convient de déclasser partiellement l'espace boisé traversé par les ouvrages électriques – cf avis RTE.</p>	<p><i>La commune est favorable à la prise en compte de cette remarque. Les EBC seront supprimés sous les lignes électriques correspondant à la servitude I4.</i></p>
	<p>Compléter le document graphique sur l'identification des éléments remarquables du paysage : haies bocagères, arbres isolés, bosquets...</p>	<p><i>Tous les éléments remarquables du paysage sont identifiés et protégés au PLU. Le parc de la mairie qui comprend des arbres remarquables est entièrement protégé.</i></p>
	<p>La charte graphique et l'absence de trame de couleur sur le règlement rend la lecture difficile.</p>	<p><i>Une fois approuvé, le PLU sera versé sur le géoportail de l'urbanisme (utilisation du PLU sous format SIG). Il sera ainsi consultable directement en ligne. La version papier du dossier ne sera alors plus nécessaire.</i></p> <p><i>La commune n'est donc pas favorable à la mise en place d'un code couleur sur les plans de zonage.</i></p> <p><i>NB : à noter également que le coût de la reprographie des plans comportant des aplats de couleur est bien supérieur.</i></p>
	<p>Des activités économiques existent le long de la RD607 et de la RD372. Aucune disposition n'est prise pour ces activités dans le règlement (elles sont classées en zone A et non matérialisées).</p>	<p><i>Les activités économiques existantes le long des RD607 et RD372 n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Elles sont donc parfaitement illégales.</i></p> <p><i>La commune souhaite conserver le classement actuel en zone A ou AP.</i></p>

	Il serait opportun que le règlement graphique intègre les cônes de vue.	<i>La zone AP traduit la prise en compte des cônes de vue identifiés par le PNR du Gâtinais Français. Il permet de préserver le paysage de la Plaine de Bière, en interdisant la construction de nouveaux bâtiments. Le PLU est ainsi compatible avec la charte du PNR.</i>
	Le château de Fortoiseau n'est pas repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Il conviendrait de corriger ce point.	<i>La commune est favorable. Le château de Fortoiseau sera identifié en tant qu'élément remarquable du patrimoine bâti aux documents graphiques du PLU. A noter que le château est référencé dans la base de données Mérimée.</i>
Règlement écrit	Il conviendrait que le secteur Nc (château de Fortoiseau) soit ajouté dans le changement de destination des bâtiments.	<i>Les bâtiments restants sont en très mauvais état. Un changement de destination des bâtiments n'est pas possible.</i>
	Revoir la notion d'annexe aux habitations dans le règlement de la zone Naturelle.	<i>La commune est favorable. La notion « à usage d'habitation » sera supprimée dans le règlement de la zone Naturelle.</i>

MRAE

Recommandation formulée		Réponse apportée par la commune
Rapport de présentation	Présenter une analyse complète de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur : SDRIF, charte du PNR, SRCE, SAGE ? SDAGE et PDUIF.	<i>Le rapport de présentation sera complété pour présenter une analyse complète de l'articulation du projet de PLU avec les documents cadres supra-communaux.</i>
	Justifier le respect et l'efficacité de la protection du réservoir de biodiversité formé par le massif de Fontainebleau, et de celles des continuités écologiques terrestres, ainsi que de l'emprise en pleine terre minimum dans les nouvelles opérations urbaines (30%), telles que prévues par le SRCE.	<p><i>La TVB est identifiée et protégée par le PLU : classement en zone N, en EBC, identification et protection des éléments remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identification et protection des zones humides...</i></p> <p><i>Le massif de Fontainebleau et les continuités écologiques sont classés en zone N. De nouveaux EBC au niveau du massif de Fontainebleau et du Bréau ainsi que la continuité écologique d'intérêt régional qui traverse le territoire (cf avis PNR) seront ajoutés aux documents graphiques.</i></p> <p><i>L'OAP sera complétée pour imposer une surface de 30% par unité foncière d'espace pleine terre.</i></p>
	La biodiversité du site de l'extension urbaine doit être décrite davantage.	<i>L'analyse des enjeux et des incidences de la zone 1AU sur la biodiversité est décrite à la page 144 du rapport de présentation. Cette analyse pourra être complétée et approfondie.</i>
	Présenter les perspectives d'évolution de l'environnement dans l'hypothèse où le PLU ne serait pas mis en œuvre : scénario fil de l'eau.	<i>La commune respecte déjà toutes les prescriptions environnementales et s'assure du maintien du cadre de vie dans le village. Hormis sur la zone 1AU, la vocation des espaces urbains, agricoles et naturels est conservé par le PLU. Le scénario fil de l'eau sera explicité dans le rapport de présentation.</i>
	Compléter le résumé non technique avec : les surfaces des différentes zones du règlement et les emplacements réservés, la consommation d'espace par le projet de PLU, les principaux enjeux (biodiversité, zones humides, paysage).	<i>Le résumé non technique sera complété.</i>

<p style="text-align: center;">Consommation d'espace</p>	<p>Justifier l'absence de densification du bourg pour accueillir les nouveaux habitants de la commune et préciser en quoi la densification des activités économiques ne peut pas s'accompagner de densification des habitations du bourg.</p>	<p><i>Le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés met en évidence une très faible disponibilité foncière dans le village, qu'il s'agisse d'un potentiel en renouvellement urbain (réhabilitation, reconversion) ou en dent creuse. En compatibilité avec le SDRIF et la charte du PNR, les hameaux ne doivent pas se développer.</i></p> <p><i>Dans le village, le seul espace de densification identifié correspond à un ensemble de fonds de jardins. Or, ces terrains font l'objet d'une très forte rétention foncière de la part des propriétaires qui souhaitent pour l'instant conserver le bénéfice de leur jardin attenant à leur habitation. Les nombreuses ramifications parcellaires nécessiteraient un accord de l'ensemble des propriétaires pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble ; seul gage de la promotion d'une urbanisation de qualité souhaitée par la commune. De plus, ces terrains participent à la TVB : cœur d'ilot vert au sein du village et présence d'une mare.</i></p> <p><i>Pour toutes ces raisons, la commune a fait le choix de protéger les fonds de jardins par un classement en secteur Nj et d'inscrire une zone à urbaniser en extension de l'urbanisation ; constituant la seule opportunité pour créer de nouveaux logements, construire un parcours résidentiel et accueillir de nouveaux habitants.</i></p> <p><i>La consommation foncière du PLU se résume à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La superficie de la zone 1AU : 1,25 ha - Les emplacements réservés n°7 et 8 pour la desserte de la future opération : $1\ 190\ m^2 + 515\ m^2 = 1\ 705\ m^2 = 0,17\ ha$ <p><i>Soit une consommation foncière totale de 1,42 ha pour le développement résidentiel de la commune, conformément aux dispositions du PADD.</i></p> <p><i>Consciente des enjeux liés à l'artificialisation des sols, la commune n'a pas d'autres choix que de se développer en extension si elle veut garder son poids démographique actuel (prise en compte du point mort démographique) et accueillir de nouveaux habitants (tendre vers les objectifs de croissance minimum du SDRIF). La commune souhaite réaliser un projet qualitatif qui répondra aux besoins des habitants du village en termes de parcours résidentiel et de diversification du parc de logements.</i></p>
---	---	--

	Présenter une cartographie lisible recensant l'ensemble des zonages de la biodiversité communale.	<i>Une carte de synthèse des enjeux de la biodiversité communale et de leur prise en compte par le projet de PLU sera réalisée et intégrée dans le rapport de présentation.</i>
Biodiversité	Justifier le choix de classer 23 ha en zone Na, compte-tenu de l'emprise prévisionnelle (plus faible) de l'aire de grand passage envisagée sur ce site. Evaluer et prendre en compte les impacts potentiels de ce classement sur le massif boisé du château du Bréau et sur les services environnementaux associés.	<p><i>Ne connaissant pas la localisation précise de l'aire de grands passages, la commune a décidé de classer en secteur Na, l'ensemble de la propriété et ceci afin de pas empêcher la réalisation de l'équipement.</i></p> <p><i>Consciente que cette emprise est bien supérieure au besoin identifié, la commune propose deux hypothèses quant à sa prise en compte dans le projet de PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Si la CAMVS est en mesure de définir l'emprise précise du projet avant la finalisation du PLU :</i> la commune procédera à une réduction du secteur Na à l'emprise nécessaire pour la réalisation de l'aire de grands passages, soit environ 5 ha. Le reste du secteur Na (soit les 23 ha actuels auxquels seraient soustraits les 5 ha du projet) sera reclasser en zone N. Les espaces boisés non impactés par le projet seront reclassés en EBC. - <i>Si la CAMVS n'est pas en mesure de définir l'emprise du projet avant la finalisation du PLU :</i> le secteur Na sera entièrement reclassé en zone N et les massifs boisés en EBC. La mention du projet sera conservée au niveau du PADD. S'agissant d'un projet d'intérêt général, il pourra alors être pris en compte sous la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, lorsqu'il sera suffisamment avancé. <p><i>La commune souhaite conserver la protection des massifs boisés et du patrimoine bâti existants sur le site du Bréau.</i></p> <p><i>Le PLU prévoira pour les bâtiments des anciens communs du château, actuellement classés en secteur Na, une possibilité de changer de destination vers la sous-destination « autres équipements recevant du public ».</i></p> <p><i>Les impacts résiduels sur le massif du Bréau et sur les services environnementaux associés seront étudiés en fonction de l'hypothèse retenue.</i></p>
	Justifier que les protections en zone N et A sont suffisantes pour maintenir l'état de conservation des sites Natura 2000 du massif de Fontainebleau et pour préserver les enjeux écologiques du SRCE et de la ZICO.	<i>L'étude d'incidences Natura 2000 sera complétée.</i>

	<p>Justifier que les terrains dits « zones non humides réglementaires à sol hydromorphe » ne répondent à aucun des critères pédologiques et botaniques de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.</p>	<p><i>L'inventaire des zones humides réalisé par le SEMEA intègre des surfaces classées comme zones non humides réglementaires à sol hydromorphe. Les traces d'hydromorphies y apparaissant entre 25 et 30 cm de profondeur, ces sites ne répondent pas aux seuils réglementaires et ne peuvent pas être classés comme zone humide mais présentent en revanche un potentiel. Il est intéressant de localiser ces zones car cela apporte des informations complémentaires sur le fonctionnement du bassin versant.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété avec les informations ci-dessus. L'inventaire des zones humides pourra être annexé au dossier de PLU (sous réserve de l'accord préalable du SEMEA).</i></p>
<p>Zones humides et gestion de l'eau</p>	<p>Justifier de l'absence de solution alternative d'extension urbaine sur un secteur sans enjeu de milieux humides.</p>	<p><i>Plusieurs alternatives ont été examinées par la commune en ce qui concerne le développement urbain.</i></p> <p><i>Au Nord, le village est entouré par des zones humides avérées (de part et d'autre du parc de la mairie). Vers l'Est, le village entre en contact avec le massif de Fontainebleau et la lisière. Vers l'Ouest, les espaces s'ouvrent sur la plaine de Bière, marquée par des cônes de vue.</i></p> <p><i>Dans son quart Sud-Ouest, la limite de l'urbanisation est au contact immédiat avec la plaine agricole de Bière. Des cônes de vue sont identifiés par le PNR et protégés de l'urbanisation par le projet de PLU (classement en zone AP).</i></p> <p><i>Le quart Sud-Est apparaît donc comme le moins impactant du point de vue environnementale et paysager. La zone 1AU vient étoffer le village, sans créer d'étalement urbain linéaire. L'opération fera l'objet d'un traitement paysager sur les pourtours et à l'intérieur afin d'offrir une intégration harmonieuse avec le bâti actuel. Ce développement se fait en dehors des hameaux et écarts (démarche proscrite par le SDRIF et le PNR) et évite le mitage des espaces. Il permet d'améliorer les déplacements dans le village en créant un nouvel axe de desserte. Concernant la zone humide, les terrains sont identifiés en zones non humides réglementaires à sol hydromorphe. A noter que la zone 1AU a fait l'objet d'une expertise zone humide dédiée et qui est annexée au rapport de présentation du PLU. Compte tenu des enjeux que peuvent représenter les sols hydromorphes, l'OAP précise que le projet d'aménagement devra assurer le maintien de la fonctionnalité hydrologique et écologique des zones humides.</i></p>

	<p>Evaluer les impacts du développement du territoire communal sur le ruissellement des eaux pluviales, en raison de l'imperméabilisation liée à l'extension urbaine du bourg, et à la réalisation des constructions et aménagements autorisés dans les zones A et N.</p>	<p><i>En zone UA, le règlement du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Interdit les aménagements au sol susceptibles d'engendrer une forte imperméabilisation ;</i> - <i>Impose le traitement des espaces libres en espace planté ;</i> - <i>Fixe qu'au moins 20% de la superficie du terrain soit planté, dont 50% minimum en pleine terre ;</i> - <i>Impose l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.</i> <p><i>En zone 1AU, l'OAP prévoit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Une végétalisation à l'intérieur de l'opération et aux abords,</i> - <i>La création de noues ouvertes pour le drainage et l'infiltration des eaux pluviales,</i> - <i>Au moins 30% d'espace pleine terre par unité foncière.</i> <p><i>Les possibilités de construire en zone A et N sont limitées et encadrées par le règlement du PLU.</i></p> <p><i>Par les dispositions qu'il met en œuvre, le PLU limite l'impact de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols.</i></p>
	<p>Vérifier que les captages localisés au Nord-Est de la commune sont en service, et le cas échéant, évaluer les impacts (en termes de migration de pollutions) liées à l'implantation éventuelle d'aménagements et constructions dans leurs périmètres de protection éloignés.</p>	<p><i>La commune dispose d'un point de captage qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en 2017.</i></p> <p><i>Elle fait également partie de l'aire d'alimentation de captage de la Fosse de Melun, mais n'est pas incluse dans la zone prioritaire d'actions.</i></p> <p><i>Le forage de Dammarie-les-Lys appelé « La Justice » n'a pas de DUP des périmètres de protection. La procédure est à l'arrêt suite à des incidences sur la structure du forage. La reprise de la procédure de DUP devrait reprendre au deuxième semestre 2021. Le PLU sera mis à jour pour annexer la DUP approuvée.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété avec les informations ci-dessus.</i></p>
<p>Paysage</p>	<p>Justifier la prise en compte des enjeux paysagers, notamment la transition entre le bourg et la plaine agricole, et la préservation de la partie Nord du paysage de lisière au Nord-Est de la commune.</p>	<p><i>L'insertion paysagère de la future opération sera renforcée par la préconisation d'une largeur de 5 m pour la haie bocagère aménagée sur les pourtours (ajout dans l'OAP). L'aménagement de la zone fera également l'objet d'un pré-verdissement.</i></p> <p><i>Les lisières des massifs forestiers de plus 100 ha sont protégées sur une bande de 50 m. La lisière est identifiée aux documents graphiques et le règlement y interdit toute occupation du sol.</i></p>

	Justifier davantage la préservation de la partie du site classé de la Forêt de Fontainebleau situé sur le territoire communal.	<i>Le site classé de la Forêt de Fontainebleau est entièrement classé en zone Naturelle dans le PLU. Sur demande du PNR, un classement EBC sera ajouté sur le massif boisé de Fontainebleau.</i>
Sites pollués	Evaluer les impacts sanitaires indirects du projet de PLU, en termes d'exposition d'éventuels usages sensibles à une pollution potentielle liée à la station-service Carrefour dans la zone commerciale.	<i>La commune est favorable à la prise en compte de cette remarque. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ne seront plus autorisés dans la zone UE. Ils ne correspondent pas à la vocation économique de la zone UE.</i>

PNR		
Remarque formulée		Réponse apportée par la commune
Éléments identitaires de la commune	Ajouter certaines mares et mouillères oubliées sur le plan de zonage et préciser dans la légende « Mare ou mouillère à protéger ».	<i>La commune est favorable. Les mares et mouillères manquantes seront ajoutées sur les documents graphiques et la légende sera modifiée.</i>
	Identifier la continuité écologique prioritaire d'intérêt national au plan de zonage.	<i>La commune est favorable. La continuité écologique sera matérialisée sur les documents graphiques.</i>
	Réinscrire en EBC le massif forestier de Fontainebleau et la zone située au Sud-Est (cf avis) ainsi qu'une partie du secteur du Bréau.	<i>La commune est favorable. Les espaces boisés identifiés par le PNR seront ajoutés. A noter que le déclassement de ces massifs avait été sollicité par les personnes publiques lors de la phase de travail du PLU.</i>
	Annexer au règlement écrit, l'étude des colorations du bâti et les axes de ruissellement évoqués au PADD.	<i>La commune est favorable. L'étude des colorations et les axes de ruissellement seront annexés au PLU.</i>
Respect des principes d'urbanisation modérée	Identifier le ru de la Mare-aux-Evées au plan de zonage ainsi que sa bande rivulaire.	<i>Le plan de zonage sera complété par l'identification des cours d'eau.</i>
Respect des principes d'urbanisation qualitative	Au niveau de l'OAP, prévoir des liaisons douces et un pré-verdissement du secteur.	<i>Les OAP prévoient la réalisation d'une voirie partagée intégrant des liaisons douces. L'OAP sera complétée pour imposer un pré-verdissement de l'opération.</i>
	Corriger le schéma de l'OAP et intervertir la programmation en logements.	<i>Le schéma de l'OAP sera corrigé.</i>

CONSEIL REGIONAL

Remarque formulée

Réponse apportée par la commune

OAP

Approfondir l'implantation des futures constructions.

La commune n'est pas favorable. Il n'est pas nécessaire d'approfondir cette question qui sera traitée dans le cadre de l'aménagement de la zone.

**Consommation
d'espace**

Il aurait été intéressant que le document examine d'autres localisations au sein du bourg notamment sur les espaces déjà artificialisés au Nord du bourg, qui sont selon le rapport de présentation, surdimensionnés et peu utilisés car ils auraient peut-être pu faire l'objet d'un projet urbain en évitant une extension sur des terres agricoles.

La commune ne peut aujourd'hui pas accueillir de nouvelles constructions dans son enveloppe urbaine existante en l'absence de disponibilité foncière en densification. La seule possibilité pour créer du logement est d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

Le secteur retenu est apparu comme le plus opportun pour développer le village, et le moins impactant vis-à-vis de l'environnement et du paysage.

Les espaces artificialisés au Nord de la commune dont il est fait référence correspondent aux espaces de stationnement de la salle des fêtes. Une partie sera reclassée en zone AP compte tenu de l'existence d'une zone humide avérée (cf réponse avis DDT).