

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES APRES ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA La Commune de SAINT MARTIN EN BIERE.

L'élaboration du PLU de Saint Martin en Bière (Seine et Marne) a été prescrite par décision du Conseil Municipal du 23 mars 2013, pour :

- répondre aux exigences de la loi SRU , de la loi Urbanisme et Habitat, aux lois consécutives au Grenelle de l'environnement
- prendre en compte le SDRIF et le SCOT de Fontainebleau
- les évolutions en cours
- d'adapter le zonage
- exprimer un projet global
- donner plus de lisibilité aux administrés
- renouveler le diagnostic social, environnemental et économique.

Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 17 juin 2014 après avoir été présenté au Public dans une réunion tenue le 3 juin 2014

Trois grands axes ont été retenus :

- « pérenniser et conforter : cadre du développement de la Commune
- convertir et adapter : évolution du territoire
- révéler : mettre en valeur le patrimoine »

Cette présentation structurée donne un élan au PADD et facilite la prise de connaissance des orientations de la Commune.

Le Rapport de Présentation (RP) est rendu accessible par un sommaire très détaillé qui permet de trouver rapidement tous les points étudiés.

Les éléments environnementaux, sociaux et économiques qui concourent au développement durable sont étudiés dans le Rapport de Présentation .

L'environnement d'une grande richesse et diversité comprend à l'Est une partie de la forêt de Fontainebleau , forêt de protection et partie d'un site Natura 2000 avec zone de protection spéciale ZPS pour la conservation des oiseaux et zone spéciale de conservation des sites d'intérêt paysager ZSC.

Il existe également des zones naturelles d'intérêt écologique , faunistique et floristique niveau 1 et 2 répertoriées au titre du patrimoine naturel(ZNIEFF).

Une zone importante pour la conservation des oiseaux ZICO.

Et également une réserve de biosphère du Pays de Fontainebleau.

Ces sites, zones et réserves établissent et imposent des mesures de protection du paysage et de la biodiversité. Ils sont tous **protégés par le classement en zone naturelle inconstructible et espaces boisés classés du plan de zonage du PLU** et par l'identification de la bande de protection des lisières sur ce même plan,.



Au Sud-Ouest , on retrouve une partie de la Forêt Domaniale dite d'Arbonne avec la zone Natura 2000 et les abords marécageux du Rû de Rebaix avec une ZNIEFF de type1.

Entre, s'étend la plaine de Bière, essentiellement à usage agricole et à l'élevage d'équidés qui forment le socle de la vitalité économique de la Commune. .

Le projet de zonage du PLU protège en les classant en zone agricole totalement inconstructible Ac et Ae pouvant recevoir des bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Le classement en zone A et N couvre 715 hectares soit 91% du territoire.

Le schéma régionale de cohérence écologique SRCE 2013, la Charte du PNR et le bureau d'étude Ecogée identifient les trames vertes et bleues, les réservoirs et corridors écologiques et le RP les cartographie sur une carte des continuités écologiques (p.77).

Il existe aussi des zones humides et des mares répertoriées à protéger strictement.

Toutes ces études concourent à la **conservation de la biodiversité** et au suivi pour la restaurer et l'améliorer.

Le patrimoine est étudié dans le RP et des bâtiments pris en compte, des murs et constructions protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU sont repérés sur le plan de zonage.

.Le Parc Naturel Régional du Gatinais français dont fait partie la commune, a été associé à l'élaboration du projet de PLU et l'a approuvé avec quelques remarques sur la prise en compte du caractère architectural du Gatinais français dont la volumétrie du bâti .

La population augmente avec un taux moyen de croissance annuelle de 0,6% car la commune est attractive en particulier en raison de son environnement rural très préservé et de la proximité de l'accès à l'autoroute A6.

Le parc de logements est principalement composé de grandes maisons individuelles.

En vue de sa diversification et pour attirer une population plus jeune , l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP, prévoit 15 habitations sur un petit parcellaire, devant favoriser des logements plus petits.

Les équipements semblent suffisants pour une commune de cette taille :mairie, 2 cours de tennis, une salle polyvalente, un plateau de jeux, espace de jeux pour les tout-petits et 2 salles de classe et restaurant scolaire en regroupement pédagogique ; malgré tout les effectifs scolaires sont en diminution en raison du vieillissement de la population et c'est pour palier à cette situation que l'OAP prévoit des logements moyens pour attirer des familles.

L'activité et l'emploi sur la Commune qui occupent encore 20% des actifs, résultent principalement de l'activité agricole et de l'élevage d'équidés.

Le zonage et le règlement du PLU prennent en compte les besoins des agriculteurs en créant des zones Ae qui permettent l'édification de bâtiments agricoles et de hangars jusqu' 12 m de haut et en préservant la consommation d'espace par le classement de toutes les terres agricoles de la plaine de Bière en zone A inconstructible.

Les autres activités sont quelques commerces et services limités mais il existe une activité industrielle et artisanale assez importante pour une commune de cette taille.

Pour soutenir cette activité l'OAP prévoit la possibilité de construire 2 bâtiments d'activités de 300 m2 de plancher, chacun.

Les zones UA et UB autorisent les constructions artisanales, commerciales , de bureau et d'hébergement hôtelier jusqu' 200 m2 de plancher pour les bureaux et 300 m2 pour les commerces et l'hébergement hôtelier.

Le tourisme est peu développé malgré l'attractivité que devrait apporter le PNR.



Le Rapport de Présentation analyse et hiérarchise pour les intégrer dans le projet de PLU, les règles et orientations qui résultent des nombreux plans et schéma récents et charte qui sont la continuation de la loi SRU (2000) et des lois Grenelle I et II dont les principaux sont SDRIF, SRCE, PDUI, SDAGE et SAGE, SRCAE,PDUI, énumération non exhaustive.

Le règlement du PLU, zone UA **ARTICLE UA4** § Assainissement Eaux pluviales 2^{ème} § doit-être plus facilement compréhensible, pourquoi « un collecteur d'une capacité minimum de 1000 l » pourquoi le terme « ces capacités » alors qu'il n'y en a qu'une de mentionnée .

En zone UA la marge de reculement supérieur à 15 m s'il n'y a pas d'implantation à l'alignement (**art.UA6**) et la hauteur de 4 m à l'égout de toiture (**art.UA 10**) ne permettront pas de *veiller à la cohérence de l'implantation des futures constructions en rapport avec le bâti ancien (PADD)*.

En zone UB **ARTICLE UB3**, il faut définir le terme « le passage privé » pour le différencier de « voie privée » différence entre « accès et voirie », afin de pouvoir savoir si un terrain est constructible ou non car entre l'interdiction avec un accès par passage privé et l'implantation des constructions dans une bande constructible de 50m de profondeur, les possibilité de construire seront très limitées dans cette zone.

Il faut mettre en cohérence la hauteur des constructions dans l'**OAP** qui prévoit un gabarit R+1/2+c avec une emprise au sol moyenne de 0,14 pour les habitations et R+1+C pour les bâtiments d'activités , alors que **la zone AU article 10** prévoit que *la hauteur maximale... ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit*. Or 4 m à l'égout du toit ne permet de construire que R+C et l'objectif de transition entre l'ambiance urbaine de la zone UA et le quartier pavillonnaire UH (Sud de la zone N qui sert de corridor écologique) ne pourra pas être obtenu.

Les habitations seront petites entre 60 et 80 m² puisque l'emprise au sol n'est que de 0,14 et en l'absence d'un 1^{er} étage, ces maisons seront sans doute très semblables.

L'ARTICLE AU9 Emprise au sol : sans objet alors que l'OAP prévoit 0.14.

La participation du public a été importante ; les observations font apparaître une opposition à l' OAP en raison de la constructions de 15 maisons et de bâtiments d' activités en zone naturelle cultivée ,diminuant le caractère rural, augmentant la circulation, portant atteinte à la conservation des corridors écologiques et à la biodiversité mais qui n'empêche pas ce même public de réclamer le classement de parcelles lui appartenant dans la zone UA de l'OAP , ce qui entraînerait potentiellement encore plus de constructions et d'atteintes à l'environnement. A contrario, **deux (2) observations approuvent le projet d'OAP** pour un développement souhaité du village

L'AOP est d'une capacité raisonnable, les mesures d'intégration et de préservation de l'environnement sont prévues, ce qui me permet de l'approuver.

EN RAISON de la qualité du Rapport de Présentation permettant une bonne prise en compte de l'environnement dont la biodiversité est si riche sur cette commune, du besoin d'avoir des règles d'urbanisme mises à jour en fonction de la loi et des études réalisées avant le 27 mars 2017 date d'extinction des POS pour mettre fin à la période de sursis à statuer (conseil municipal 17 juin 2014) et du besoin d'habitations neuves pour maintenir la croissance et la vitalité de la Commune,

Je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet arrêté du PLU de la Commune de Saint Martin en Bière,

Sous la **RECOMMANDATION** : de revoir et modifier les articles mentionnés ci-dessus sous le § le règlement du PLU afin d'améliorer leur lisibilité et de les mettre en cohérence avec l'Opération d'Aménagement et de Développement durable.

A Vulaines sur Seine, le 26 novembre 2016,

Monique Burette, commissaire-enquêteur.

