

## Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU de la commune de SAMOREAU arrêté le 23 juillet 2013

Services	Remarques	Réponses apportées et Evolution du dossier PLU
<b>Avis de la DDT 77</b> – Service urbanisme et développement des territoires reçu en commune le 29/10/13	<b>La DDT 77 émet un avis favorable au projet de PLU de Samoreau sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.</b>	
	<b>Commission départementale de la consommation des espaces agricoles</b> Le dossier de PLU n'est pas soumis à l'avis de la CDCEA car il ne montre pas de consommation de terres agricoles.	La commune prend note que le projet de PLU n'est pas soumis à l'avis de la CDCEA.
	<b>Le SDRIF de 1994</b> Il est précisé que le SDRIF de 1994 est en cours de révision et que si le projet de SDRIF devait être approuvé et rendu exécutoire avant l'approbation du projet de PLU de la Commune, le contrôle de légalité sur le PLU approuvé serait exercé au regard du SDRIF révisé.	Le SDRIF 2030 ayant fait l'objet d'un décret d'approbation le 27 décembre 2013, le rapport de présentation a été modifié en conséquence : dans la partie partie diagnostic, p10, ont été supprimé les éléments concernant le SDRIF 1994 et modifié « <i>SDRIF 2008- 2030</i> » et « <i>projet de SDRIF 2030</i> » en « SDRIF 2030 » dans le texte. Ces modifications ont également été réalisées dans la partie justifications du rapport de présentation.
	<b>Zonage eaux pluviales</b> La carte de zonage des eaux pluviales devra être jointe en annexe du PLU.	La carte de zonage des eaux pluviales est déjà intégrée au dossier de PLU ; en annexe du dossier 6.3 (avec la notice sanitaire et le plan du réseau d'eau potable) il s'agit de la carte d'assainissement avec en légende les réseaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unitaires</li> <li>- Des eaux usées</li> <li>- Des eaux pluviales</li> </ul>
	<b>Servitudes</b> Les servitudes PT3 et JS1 ne concernent pas le territoire communal et par conséquent doivent être retirées de la liste des servitudes et les servitudes PT3 et PT4 (abrogée) doivent être supprimées du plan des servitudes.	Les servitudes JS1, PT3 et PT3 sont supprimées de la pièce 5.1 : liste des servitudes ainsi que des plans des servitudes (pièces 5.2 et 5.3).
<b>Indicateurs de suivi des résultats</b> Proposition de mettre en place des indicateurs de suivi des résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements.	L'indicateur qui sera mis en place par la commune est un tableau de bord récapitulant chaque année le nombre de construction qui sera mis en place lors du suivi des résultats du PLU.	

	<p><b>Bois de plus de 100 ha</b> Le rapport de présentation doit localiser les entités boisées de plus de 100 ha et leur lisière, et justifier la localisation des sites urbains constitués.</p>	<p>La localisation des entités boisées de plus de 100 hectares (le massif de Champagne) est intégrée dans le rapport de présentation, p.56, partie 2 « <i>Paysage, patrimoine et cadre de vie</i> ». La justification des sites urbains constitués se trouve également dans le rapport de présentation, p184, partie « <i>4.2 les évolutions des Espaces Boisés Classés et de la lisière de protection</i> », où il est précisé que dans le règlement des zones concernées par des massifs boisés de plus de 100 ha interdit toute construction dans la bande de protection de 50 mètres minimum par rapport aux lisières de ces massifs, sauf pour les sites urbains constitués</p>
	<p><b>Trame verte et bleue</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le rapport de présentation affiche une carte reprenant les ZNIEFF mais il n'y a pas de carte spécifique « trames bleue et verte »</li> <li>2. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue doivent apparaître sur les documents graphiques, conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il est ajouté dans le rapport de présentation dans la section 2.2 sur les espaces à forte valeur environnementale, une partie qui fait état du SRCE avec la carte de la trame verte et bleue sur laquelle figure le territoire de Samoreau.</li> <li>2. Concernant les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, les deux plans de zonage (bourg et commune) font apparaître les trames verte (lisière de protection de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha, Espaces Boisés Classés, Espaces Paysagers à Protéger, Plantations d'alignement, Jardins à préserver) et bleu (zones rouge, marron, jaune foncé, et jaune clair du PPRI de la vallée de la Seine).</li> </ol>
	<p><b>PPRI de la vallée de la Seine</b> La notice de présentation du PPRI et l'arrêté préfectoral d'approbation du PPRI devront être annexés au projet de PLU.</p>	<p>La notice de présentation du PPRI et l'arrêté préfectoral d'approbation du PPRI sont ajoutés en annexe du PLU.</p>
	<p><b>Nuisances sonores</b> Le règlement ne mentionne pas le classement bruit de la RD 210 et de la voie SNCF de ce classement et des mesures acoustiques obligatoires.</p>	<p>Il est précisé dans les dispositions générales des zones que « <i>Des zones sont concernées par un secteur affecté par le bruit lié à la RD 210 et la ligne SNCF. Dans ces secteurs, les constructions devront se conformer aux dispositions réglementaires en matière d'isolation acoustiques</i> ».</p>
	<p><b>Schéma départemental des carrières</b> Le territoire communal est concerné par le périmètre B de la zone</p>	<p>La carte figurant le périmètre B de la zone spéciale de recherche et</p>

<p>spéciale de recherche et d'exploitation de carrières à ajouter aux annexes du PLU.</p>	<p>d'exploitation des carrières a été demandé aux services de la DDT 77 et sera ajouté aux annexes du PLU en fonction des données disponibles.</p>
<p><b>Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés</b> Préciser que le conseil régional a approuvé le 26 novembre 2009 les 3 plans d'élimination des déchets de la région dont le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés.</p>	<p>Cette modification est apportée dans le rapport de présentation, p.16, dans la partie « 2.3 Les documents sectoriels relatifs à l'environnement ».</p>
<p><b>Rapport de Présentation</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. p. 3 et 13 : supprimer l'information sur l'approbation en 2012 du SCOT de Fontainebleau.</li> <li>2. p. 11 et 140 : le paragraphe sur le SDRIF 1994 est identique. Remplacer les termes « SDRIF 2030 » par « SDRIF en cours de révision ».</li> <li>3. p. 130 : modifier l'année de la révision simplifiée (2007).</li> <li>4. p. 157 : le POS de 1993 comprenait 24 ha pour la zone NC, la révision simplifiée de 2007 l'a réduite (de 24 à 16 ha).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il est précisé dans le rapport de présentation, p.14, que le SCOT, arrêté en 2013, devrait être approuvé en 2014.</li> <li>2. Du fait de l'approbation du SCOT 2030, les paragraphes sur le SDRIF 1994 sont supprimés.</li> <li>3. L'année de la révision simplifiée est corrigée.</li> <li>4. Il est précisé dans le tableau comparatif p161 des zones du POS qu'il s'agit du POS de 1993 révisé en 2007.</li> </ol>
<p><b>Règlement</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour l'ensemble des zones, à l'article 11.4 Ouvertures de toit, il conviendrait d'ajouter, après la phrase « de limiter leur nombre et leur dimension », « Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur au faîtage. »</li> <li>2. Pour la zone UA, à l'article 4, il faut regrouper le paragraphe 4.3 avec le petit b) du paragraphe 4.2</li> <li>3. Pour la zone UA, à l'article 10, il serait plus précis d'indiquer « par rapport au niveau de la construction » et non « par rapport au terrain naturel ».</li> <li>4. Pour la zone N, à l'article 7, préciser que l'implantation des constructions à 3 m des limites séparatives est juste en cas</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La commune souhaite maintenir la règle « <i>Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur au faîtage</i> » dans les dispositions générales du 11.2 toitures.</li> <li>2. Pour la zone UA, le paragraphe 4.3 « <i>Assainissement autonome – eaux usés</i> » est fusionné par le 4.2 « <i>a) eaux usées</i> ».</li> <li>3. Pour la zone UA à l'article 10, la commune souhaite maintenir la mention « <i>par rapport au terrain naturel</i> » notamment pour permettre d'avoir une mesure de hauteur de construction mesurable pour les constructions établies sur des terrains en pente, où la hauteur de la construction est différentes selon le point de mesure.</li> <li>4. Pour la zone N, à l'article 7, la commune souhaite maintenir la règle actuelle « <i>Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m</i></li> </ol>

	d'ouverture de baie.	<i>minimum par rapport aux limites séparatives.</i> », pour éviter que les constructions ne s'implantent en limite de parcelles et possiblement abîment des racines d'arbres ou d'autres type de végétaux, qui seraient sur la parcelle attenante, étant donné le caractère naturel de la zone.
<b>Avis de la DDT 77 – Service Agriculture et Développement rural reçu en commune le 29/10/13</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Propose que les terres agricoles de la vallée de la Seine classées en N soient classées en A indicé bien que le classement N semble justifiable.</li> <li>En raison de la régression des terres agricoles, la commune devra solliciter l'avis de la Commission Départementales de la Consommation des Espaces Agricoles</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>La commune souhaite maintenir les terres de la vallée de la Seine en N compte tenu de leurs qualités.</li> <li>L'avis –du service urbanisme et développement des territoires est contradictoire avec l'avis du service Agriculture et Développement rural.</li> </ol>
<b>Avis de la DRAC – Service territorial de l'architecture et du patrimoine reçu en commune le 29/10/13</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Indiquer qu'un Périmètre de Protection Modifié (PPM) est à l'étude. Le plan des servitudes ne devrait plus mentionner les deux périmètres de 500 m mais plutôt les périmètres modifiés en ce qui concerne l'église et la grange de Samoreau.</li> <li>Propose que le Cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement soit complété par la fiche technique établie par le service et intitulée « recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites ».</li> <li>Proposition de modifications règlement - articles 11 : <ol style="list-style-type: none"> <li>Le seuil inférieur de la densité des tuiles plates de terre cuite est de 27 au m<sup>2</sup> et non pas 20 au m<sup>2</sup></li> <li>Les couleurs seront à choisir dans les gammes de gris colorés vert, bleu, ... (cf teintes RAL présentées dans la fiche du STAP). Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.</li> <li>Supprimer la référence au PVC pour les matériaux préconisés pour les menuiseries de portes et fenêtres, de même que dans le chapitre traitant des</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>La commune a bien pris note du périmètre de protection modifié à l'étude. Le PLU sera modifié lorsque la commune aura approuvé les propositions de périmètres de protection. Le présent dossier de PLU présente donc les périmètres en vigueur au moment de son approbation.</li> <li>La fiche intitulée « recommandations pour mener à bien sa demande d'autorisation dans les espaces protégés au titre du patrimoine ou des sites » est ajoutée en annexe 7 du règlement.</li> <li>Les propositions de modifications du règlement sont pris en compte de la manière suivante : <ol style="list-style-type: none"> <li>Le seuil de densité des tuiles est modifié dans le règlement de 20 m<sup>2</sup> à 27 m<sup>2</sup> aux articles 11.2 des zones concernées.</li> <li>Concernant les teintes des enduits, le règlement encourage de se baser sur les recommandations du CAUE de Seine-et-Marne qui préconise que les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de ton pastel de couleurs allant de l'ocre jaune au brun.</li> <li>La référence au PVC est supprimée pour les matériaux préconisés pour les menuiseries des portes et fenêtres ainsi que pour les clôtures sur voie.</li> </ol> </li> </ol>

	<p>clôtures sur voies (cf p 14).</p> <p>3.4 Proposition que la dérogation aux articles 11.8 sur les équipements collectifs et services publics soit élargie aux projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique, ...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel et le paysage urbain soit particulièrement étudié.</p>	<p>3.4 Au travers des règles édictées à l'article 11 du règlement, la commune souhaite permettre l'utilisation des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables. Ainsi, pour illustration, les toitures végétalisées sont admises. C'est pourquoi, la commune ne souhaite pas étendre la dérogation afin de conserver les caractéristiques originelles des zones concernées.</p>
<p><b>Avis du Conseil Général 77 reçu en commune le 29/10/13</b></p>	<p><b>Le CG 77 émet un avis favorable au projet de PLU de Samoreau sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.</b></p>	
	<p><b>Réseau viaire</b> L'analyse du réseau viaire doit être faite dans une partie spécifique du RP et doit être élargie à l'ensemble des infrastructures routières et non seulement sur la RD 210 (p 104 du RP).</p>	<p>Le rapport de présentation est complété avec une hiérarchisation du maillage viaire explicitant l'ensemble des voies structurantes (RD 210, RD 39, RD 227 et RD 110).</p>
	<p><b>Servitudes d'alignement</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Préciser que la RD 39e a été déclassée du domaine public départemental et classée dans la voirie communale.</li> <li>2. Le plan scanné de 1953 qui accompagne le document annexe 5-1 (p 40) ne figure pas sur la liste des servitudes de la DDT et ne semble pas concerner une voirie départementale (chemin des Buternes).</li> <li>3. Préciser dans le rapport de présentation que la RD 210 est classée Route à Grande Circulation au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Un retrait de 75 m par rapport à l'axe de la voie doit figurer dans les prescriptions du règlement aux articles A.6 et N.6 et du plan de zonage.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cette précision est apportée dans le rapport de présentation, p.11, dans la partie <i>2.1 Les servitudes d'utilité publique</i>. Le nom des gestionnaires est complété dans l'annexe sur les servitudes.</li> <li>2. Le plan scanné de 1953 concerne effectivement bien une voirie communale, le chemin des Buternes.</li> <li>3. Cette précision concernant le classement en Route à Grande Circulation est ajoutée dans le rapport de présentation. Il est ajouté au zonage et dans les règlements A.6 et N.6 que la RD 210 est concernée par un retrait de 75 m.</li> </ol>
	<p><b>Trames verte et bleue</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le RP ne mentionne pas le SRCE. Ainsi, les continuités écologiques d'intérêt régional qui y sont recensées n'apparaissent pas au PLU.</li> <li>2. Le ru Dondaine et le cordon boisé se situant le long de la</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le rapport de présentation à la section 2.2 Espaces à forte valeur environnementale présente les réservoirs de biodiversité et notamment les ZNIEFF. Un paragraphe est ajouté sur le SRCE et son approbation.</li> </ol>

	<p>voie ferrée n'apparaissent pas sur les cartes alors qu'ils doivent être pris en compte et apparaître à la première orientation du PADD « Préserver le cadre de vie du territoire » car ils constituent des supports de la TVB. Un classement EPP (L 123-1-5 7° du CU) doit être mis en œuvre concernant le cordon boisé qui borde ponctuellement la voie ferrée.</p> <p>3. Le CG 77 propose de classer en EPP (L 123-1-5 7° du CU) la mare située près de la ferme du Haut de Samoreau (élément architectural protégé n°12).</p>	<p>2. Concernant le cordon boisé se situant le long de la voie ferrée, la SNCF indique (dans son courrier du 5 mars 2012) que « ces terrains sont entièrement soumis aux servitudes prescrites dans la fiche T1 précitée qui impose notamment des distances à respecter en matière de plantation (arbre à haute tige, haie, taillis, ...). Les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. ». Une protection sur ces espaces pourrait donc être contradictoire avec la nécessité d'entretenir ces terrains.</p> <p>3. La mare située près de la ferme du Haut de Samoreau est ajoutée dans le classement en EPP sur le plan de zonage et dans le règlement de la zone UA, à l'article 1 pour interdire le remblaiement. Une mention est ajoutée dans le tableau figurant dans le rapport de présentation, dans la partie concernant les justifications du règlement : 4.3.1 <i>Espaces paysagers à protéger</i>.</p>
	<p><b>Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)</b></p> <p>1. L'utilisation de la carte du PDIPR dans le rapport de présentation doit être assortie d'une analyse et les itinéraires de randonnées devraient apparaître au PLU.</p> <p>2. Le CG 77 propose d'ajouter p 107-108 du RP que « le Département a signé une convention avec l'ONF pour inscrire au PDIPR les chemins traversant les forêts domaniales. La prise en compte des chemins parcourant la forêt de Champagne est programmée en 2014-2015. »</p>	<p>1. Il est ajouté dans le rapport de présentation en partie 3.3 <i>Les modes de déplacements</i>, l'ensemble des itinéraires cités par le Conseil Général.</p> <p>2. Cette remarque concernant la convention signée entre le Département et l'ONF est ajoutée dans le rapport de présentation en partie 3.3 <i>Les modes de déplacements</i>.</p>
	<p><b>Assainissement</b></p> <p>1. Concernant les zones à urbaniser situées en amont du bassin versant de la collecte, leur urbanisation à terme nécessite la vérification de la capacité des ouvrages existants, situés à l'aval, d'absorber l'augmentation des eaux usées collectées.</p> <p>2. Concernant les eaux pluviales, il est proposé d'imposer une gestion à la parcelle et d'interdire le raccordement sur les réseaux existants.</p>	<p>1. Cette vérification sera faite lors de l'étude et de la mise en œuvre de projets d'urbanisation sur ces secteurs.</p> <p>2. Il est écrit dans le règlement de la zone1 AU à l'article 4 que « <i>Les eaux pluviales seront infiltrées exclusivement à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux</i></p>

	<p>3. Le volet « assainissement individuel » de l'article 4 du règlement de chaque zone concernée doit faire référence au zonage d'assainissement qui délimite les zones relevant de l'assainissement non collectif.</p>	<p><i>prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur. »</i></p> <p>3. Il est précisé dans le règlement à l'article 4 concernant l'assainissement. En cas d'impossibilité technique, les constructions seront assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>1. Concernant le captage « en sommeil » présent sur le territoire communal (p 76 du RP), il s'agit de préciser que ce captage est utilisé occasionnellement et en appoint. Pour autant, il est connecté au réseau Alimentation Eau Potable (AEP), ce captage doit donc être protégé.</p> <p>2. Les périmètres de protection décrits au sein du PLU doivent donc être mis en place et la liste des servitudes devra y faire référence une fois la procédure de Déclaration d'Utilité Publique achevée.</p>	<p>1. Ce captage est en sommeil depuis la construction de l'usine de traitement des pesticides à Vulaines sur Seine. Il est régulièrement surveillé par le prestataire et pourra être remis en fonction à tout moment.</p> <p>2. La commune a bien pris note.</p>
	<p><b>Déplacements</b></p> <p>1. Eléments sur le réseau de transports en commun à compléter (ligne 6 notamment). Par conséquent, on peut considérer que l'offre de transport desservant Samoreau est efficiente.</p> <p>2. La création d'une liaison douce centre-bourg / gare sur le chemin de la Gare doit être réfléchi avec l'Agence Routière Territoriale et prendre en compte son raccordement au projet d'Eurovéloroute 3.</p> <p>3. Proposition pour les stationnements pour vélos de mettre des prescriptions pour les autres usages (hôtellerie, commerce, artisanat, équipement public et autres locaux d'activités).</p>	<p>1. La partie sur le réseau de transport en commun est complétée dans le rapport de présentation, p.109 et la carte du réseau de bus est mise à jour. La commune précise que l'offre de transport en commun est acceptable.</p> <p>2. La commune prend bonne note. La création de cette liaison douce sera réfléchi avec l'Agence Routière Territoriale pour prendre en compte le raccordement au projet d'Eurovéloroute.</p> <p>3. Il est ajouté dans le règlement, aux articles 12 des zones urbaines, des prescriptions pour le stationnement des cycles pour les futures constructions à usage de bureaux, activités commerciales et les services publics et d'intérêt collectifs.</p>
<p><b>Avis de Seine-et-Marne Environnement (CG 77)</b></p>	<p><b>Zones humides</b> p. 54-55 du rapport de présentation modifier « les zones liées à l'enveloppe de niveau 2 » par « les zones liées à l'enveloppe de niveau 3 ».</p>	<p>Dans le rapport de présentation, p.58, le texte est modifié.</p>

<p>reçu en commune le 29/10/13</p>	<p><b>Règlement lié aux EPP</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contradiction sur le règlement de la zone N entre la présentation de la zone avec « interdire toute modification portant atteinte à « l'unité des EPP et « tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie des EPP ».</li> <li>2. Proposition de zonage et règlement spécifiques pour les zones humides : création d'un secteur Nzh. Ce zonage reprendrait celui des EPP (berges de Seine, berges de l'île Saint-Aubin, zones humides le long de la voie ferrée).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dans la zone N du règlement, il est précisé en introduction que « <i>Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie des « Espaces Paysagers à Protéger» (...) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.</i> » et à l'article 13 « <i>Pour les Espaces Paysagers à Protéger (...), toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés</i> ». Il n'y a pas de contradiction entre ces deux textes puisqu'à l'article 13, il est demandé une déclaration préalable pour les travaux réalisés sur les espaces concernés par un EPP et que ces travaux ou constructions doivent mettre en valeur ces espaces et ne doivent pas être de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère.</li> <li>2. La Commune ne souhaite pas créer de zonage spécifique puisque ces espaces sont protégés par les périmètres d'EPP sur le document graphique (plan de zonage) et dans le règlement aux articles 2 et 13.</li> </ol>
	<p><b>Règlement</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Article 12 : il est conseillé d'ajouter « <i>afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.</i> »</li> <li>2. Article 13 : pour la zone N d'ajouter les recommandations sur l'origine et la nature des plantations.</li> <li>3. Annexes du règlement : préconise une liste d'espèces invasives à intégrer en annexe et des modifications à apporter à la liste des plantations d'essence locale en annexe 6 du règlement du PLU (erreurs).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il est ajouté à l'article 12 des zones U et 1AU la phrase suivante « <i>Les matériaux utilisés devront permettre une perméabilité</i> ». En zone N, cette notion est déjà précisée.</li> <li>2. Il semble difficile de définir des recommandations sur l'origine et la nature des plantations en zone naturelle, qui pourraient poser éventuellement des problèmes aux gestionnaires de certains espaces boisés (ONF par exemple).</li> <li>3. La liste des espèces invasives est ajoutée en annexe du règlement. Les erreurs sont corrigées en annexe du règlement, notamment le robinier est supprimé de la liste des espèces pour les haies vives et les bandes</li> </ol>



		boisées.
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 77 reçu en commune le 24/10/13</b>	<p><b>La CCI émet un avis favorable au projet de PLU de Samoreau et émet deux remarques :</b></p> <p><i>Le diagnostic des activités économiques est précis et complet et est satisfaite des orientations du PADD.</i></p> <p>Etudier l'opportunité de prévoir, dans le règlement de la zone UA, des outils réglementaires favorisant l'implantation de commerces et services et la préservation et la création de vitrines commerciales en cohérence avec les orientations développées dans le PADD.</p>	<p>Le règlement autorise à l'article 2 de la zone UA, l'implantation constructions à usage d'activités commerciales, d'artisanat et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher inférieure ou égale à 400 m2. A l'article 2 de la zone UB, il est également autorisé les constructions à usage d'activités artisanales et de bureaux (surface plancher inférieure ou égale à 150 m2). Il semble difficile pour la commune d'imposer la préservation et la création de vitrines commerciales sur son territoire mais souhaite favoriser l'implantation des commerces sur son territoire.</p>
<b>Avis RTE reçu en commune le 29/10/13</b>	<p><b>Liste et plan des servitudes</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Noter l'appellation complète des ouvrages et l'adresse du service gestionnaire dans la servitude I4.</li> <li>2. Les servitudes de passage de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.</li> </ol> <p><b>Règlement</b></p> <p>Indiquer dans les chapitres spécifiques des zones A, 1AUa, UB, UX, et N concernées par une ligne existante : « <i>les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.</i> » et ajouter à l'article 2 : « <i>les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</i> »</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La servitude I4 est complétée avec les informations fournies par RTE sur la servitude I4. La qualité de la carte ajoutée à l'avis de RTE ne permet pas de l'ajouter à cette servitude (illisible) cependant il est précisé dans son avis que les ouvrages électriques sont bien représentés sur le plan des servitudes (annexe 5 du PLU).</li> <li>2. Sur le document graphique (plan de zonage) il est laissé un espace de part et d'autre de la ligne haute tension à hauteur de l'EBC pour permettre l'entretien de la ligne haute tension.</li> </ol> <p>La commune prend note de ces remarques et rappelle que ces lignes sont protégées par le régime des servitudes et qu'il n'est donc pas nécessaire de préciser le règlement.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Avis SNCF Reçu en commune le 10/12/2013 (Après le délai)</b></p>	<p><b>L'avis de la SNCF est arrivé en commune après les délais.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Demande que soit précisé le nom des gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer.</li> <li>2. Demande de préciser aux articles 1 et 10 de la zone N et 1,2, 5 et 10 de la zone UB et 1,2 et 10 de la zone UA par la formule suivante « le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire ».</li> <li>3. Modifier les articles 11 des zones UA, UB et UA en précisant que les clôtures en bordure des voies ferrées fassent au moins 2 m de hauteur.</li> <li>4. Préciser à l'article 13 des zones N, UB et UA « le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire ».</li> </ol>	<p>La Commune souhaite cependant répondre aux remarques émises par la SNDF (Délégation Territoriale de l'immobilier Région parisienne) et modifier son document en conséquence.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le nom des gestionnaires est complété dans la fiche T1 des servitudes en annexe du PLU.</li> <li>2. Voici les réponses par zone concernée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la zone UA : l'article 2 autorise les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics. Il n'y a donc pas lieu de modifier les articles 1 et 2, idem pour l'article 10 où il est précisé que « <i>la règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</i> ».</li> <li>- Pour la zone UB : il est précisé à l'article 2 que sont autorisées « <i>les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics</i> ». Concernant l'article 5, il n'est pas réglementé pour l'ensemble de la zone. Idem pour l'article 10 où il est précisé que « <i>la règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</i> ».</li> <li>- A l'article 1 de la zone N sont interdits principalement les dépôts et les caravanes. Il n'est donc pas nécessaire de l'exonérer pour les installations ferroviaires. A l'article 10, il est déjà précisé que « <i>la règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</i> ».</li> </ul> </li> <li>3. Il est précisé aux articles 11.6 Clôtures des zones UA et UB, pour les clôtures en limites séparatives. La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres. « <i>Elle est ramenée à 2 mètres si elle est en limite séparative avec le domaine public ferroviaire</i> ».</li> <li>4. Il est déjà précisé aux articles 13 des zones UA, UB et N que la règle « <i>e s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</i> ».</li> </ol>
--	--	--