

Commune de Saint-Martin-En-Bière

Réunion n°2 – Réunion publique pour la présentation de la procédure de révision allégée
Compte-rendu du 16 décembre 2019

Ordre du jour : présentation de la procédure de révision allégée du PLU

Présents : 9 personnes au total (4 élus dont Madame le Maire, 2 administrés, 2 représentants du bureau d'étude ECMO, 1 chargé de mission planification et urbanisme réglementaire à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau)

Madame le Maire introduit la réunion de ce jour et les motifs de la révision allégée (présentation succincte des deux projets sur la commune).

Madame Lefèvre, responsable de la société ECMO, présente la procédure, le calendrier, la concertation, l'objet de la révision allégée et les modifications apportées au PLU au niveau du règlement et du zonage.

ECMO précise qu'il n'est pas possible de faire d'enquête publique en période électorale, ce qui justifie la longueur de la procédure.

Mme Lefèvre rappelle les règles en vigueur sur les zones concernées Ae (agricole constructible) et Ac (agricole protégé).

Elle présente les deux projets sur la commune : projet du « Haras de la Plaine » et le projet de l'exploitation céréalière.

ECMO explique les modifications apportées au règlement qui permettront de simplifier la lecture de la règle et de mise en cohérence avec le zonage.

L'emprise au sol sera revue, notamment pour les zones suivantes :

- UA : 60% au lieu de 70%
- UB : 30% sans notion de surfaces minimales ou maximales de terrains
- UH : 30% sans notion de surfaces minimales ou maximales de terrains

Ainsi le règlement en zones UB et UH est revu pour permettre plus de densité en simplifiant les emprises au sol contraignantes.

De plus, le zonage de la zone UA et Uj n'est parfois pas calé sur les 50m de profondeur prévue au règlement, le zonage sera revu.

Concernant les aspects extérieurs, les modifications suivantes sont pressenties :

- UA11 et UB11 sur les aspects extérieurs : ajout de la règle « les ouvertures seront plus hautes que larges ».
- UH11 sur les aspects extérieurs : « Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les menuiseries devront constituer une unité de matériaux, d'aspect et de teinte. »

Mme le Maire intervient en affirmant que ce qui importe c'est l'unité d'aspect extérieur dans les matériaux et la couleur, pas nécessairement le matériau en lui-même. Idem pour les aspects extérieurs en zone UA11 et UB11. »

QUESTIONS :

Un administré interroge : « Quel est le projet de construction pour le haras de la plaine ? Quelle sera la hauteur du manège ? Pourquoi agrandir la zone Ae ? »

Madame le Maire indique que la zone Ae n'est pas agrandie mais décalé dans la limite de ce que permet la bande de protection des 50 mètres par rapport à la forêt.

Madame Lefèvre répond qu'après analyse des plans de construction du manège portés à connaissance, la hauteur prévue pour le bâti est de 7,60 mètres, une hauteur demeurant dans le gabarit des constructions agricoles classiques (hangars, etc).

La personne exprime son mécontentement car il se trouve fortement impacté par ce projet, étant le voisin direct du haras. Il exprime sa réticence concernant le projet de construction du manège à cheveux qui viendra cacher son angle de vue (au Nord). L'autre raison de son mécontentement est que la création de ce nouveau manège participe certes au développement économique du haras mais dans le même temps à l'augmentation du nombre de visiteurs. Cette augmentation engendra nécessairement une augmentation de véhicules stationnés dans l'allée qui mène jusqu'à chez lui et qui est aussi un chemin rural emprunté par les engins agricoles.

Madame Lefèvre précise que les nuisances liées au stationnement sont justifiées et que les exigences de stationnements au niveau du règlement dans les zones Ae seront vérifiées par le bureau d'étude ECMO. Il peut être imposé la création d'un nombre de places stationnement correspondant aux besoins des constructions et qui devra être respecté dans le cadre du dépôt du permis de construire.

Après vérification par ECMO, le lendemain de la réunion, de l'article A12 relatif aux règles de stationnement, le cabinet confirme que la règle permet à la mairie d'imposer des normes en matière de stationnement et d'user des règles en vigueur pour éventuellement refuser un permis de construire.

Aucun commentaire n'est fait sur l'autre projet de l'exploitation céréalière.

Le second administré demande où se situent exactement les zones Uj sur la commune de Saint-Martin-en-Bière.

Madame le Maire situe les zones sur le plan de zonage de la commune. Elle précise que la réglementation sur cette zone est modifiée, car en instruisant un permis de construire, la mairie s'est rendue compte qu'en zone Uj, la bande de profondeur prévue était uniquement de 46 m et non pas de 50 m. Elle souhaite rétablir la profondeur prévue à 50 m dans le règlement écrit dans un souci de simplicité lors des instructions de demande d'autorisation d'urbanisme et d'harmonisation avec le zonage.