

Réponse à l'Autorité Environnementale concernant la révision allégée du PLU de Saint Martin-en-Bière

	Avis	Réponses apportées
Remarques générales	Pas de remarque sur les modifications relatives à l'aspect extérieur des ouvertures et des menuiseries en zone urbaine UA, UB et UH en raison de leur caractère mineur.	/
Remarques et recommandations sur l'analyse du rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> • Expliciter le choix des parcelles faisant l'objet de la révision pour les projets agricoles situés « rue de la forêt » et « rue des Longues Raies ». <p>⇒ Apporter les justifications de toutes les modifications envisagées.</p>	<p>La notice explicative du dossier de révision allégée sera complétée en page 12 afin d'apporter des éléments de justifications du choix des parcelles faisant l'objet de la révision allégée.</p> <p>« Le diagnostic agricole du rapport de présentation du PLU en vigueur révèle « l'importance économique de l'activité agricole à Saint-Martin-en-Bière. L'analyse des questionnaires met ainsi en évidence que 29 employés travaillent à temps plein dans les exploitations du territoire (dont 20 uniquement pour le haras des Brulys). Par ailleurs, l'activité peut compter jusqu'à 28 employés saisonniers. A l'échelle de la commune, il s'agit donc d'un secteur d'activités qui compte. La commune compte également deux haras, qui constituent deux exploitations agricoles. Leur poids économique au sein de l'économie communale est également lié à la question touristique. » Ainsi, le soutien des projets agricoles est primordial pour la commune et l'intercommunalité. Or, conformément à la p.186 du rapport de présentation du PLU en vigueur, les secteurs Ae ont été « délimités autour des sièges d'exploitation existants de façon à permettre leur évolution. » La délimitation des secteurs Ae s'appuie donc sur le diagnostic agricole réalisé auprès des exploitants du territoire (cf : carte ci-après).</p> <div data-bbox="1427 772 2398 1472" style="text-align: center;"> <p>La carte, intitulée 'DIAGNOSTIC AGRICOLE LES PRINCIPAUX ENJEUX', illustre le territoire de Saint-Martin-en-Bière et ses communes limitrophes : Fleury-en-Bière, Barbizon, Fontainebleau et Arbonne-la-Forêt. Elle met en évidence les secteurs Ae (zones agricoles) et les projets agricoles en cours ou envisagés, tels que la construction de manèges, de logements pour exploitants, de box, de granges, de hangars, et de bâtiments agricoles. Une légende à droite de la carte détaille les symboles utilisés pour ces différents types de projets et pour les zones à problèmes. Une échelle de 500m et la date 'Avril 2014' sont également indiquées.</p> </div> <p align="center"><i>Source : diagnostic agricole du rapport de présentation du PLU en vigueur</i></p> <p>Cependant, au regard du diagnostic agricole de 2014, le haras des Plaines n'avait fait remonter aucun projet d'évolution. Ainsi, le secteur Ae du haras des Plaines avait été délimité sans tenir compte d'un quelconque projet, circonscrivant les constructions existantes et englobant un espace libre d'une largeur de 50m environ devant les constructions existantes sur toute la longueur de ces constructions. En 2017, le haras des Plaines a fait remonter son projet à la commune et à l'intercommunalité de construction d'un manège, projet localisé en dehors de l'espace libre déterminé dans le PLU en vigueur. Le choix de la localisation du projet de manège du haras des Plaines se justifie au regard d'une meilleure insertion dans le paysage.</p> <p>En effet, situé en plein cœur de la plaine de Bière et à la lisière du Massif de Fontainebleau, la commune possède peu de relief. Elle se caractérise par des grandes plaines agricoles ouvertes, offrant de nombreuses perspectives paysagères, qu'elle entend préserver notamment au travers du sous-secteur Ac du plan de zonage interdisant toute construction, y compris à destination agricole, et de l'identification de cônes de vue au titre de l'article L151-19, imposant leur préservation. Or, à l'échelle du grand paysage, le haras des Plaines s'inscrit au sein de cette plaine agricole inconstructible et dans l'axe de deux cônes de vue, visible depuis la « rue de la forêt » (RD11), entrée Est du territoire communal mais également depuis la route (RD64), entrée Sud du territoire communal.</p>



Vue depuis le cône de vue à préserver de la RD 11

Haras des Plaines



Vue depuis le cône de vue à préserver de la RD 64

Ainsi, la localisation du manège sur le secteur Ae déterminé dans le PLU en vigueur devant la construction existante pourrait entraver ces perspectives de paysage agricole ouvert en aggravant la perception déjà omniprésente du haras au sein de ces perspectives. Une localisation plus ou moins dans le prolongement du secteur Ae où se trouve la construction existante du haras permettrait de participer à la préservation de ces perspectives et donc à une amélioration de son insertion dans le paysage.



Illustration de l'insertion du projet dans son environnement

De plus, à l'échelle de la propriété du haras, la localisation du manège à la perpendiculaire de la construction existante a été envisagée de manière fonctionnelle en vue de ne pas scinder les terrains de pâture et d'exercice des chevaux, d'optimiser les circulations internes dans le haras.

Quant à l'exploitant céréalier, aucun projet n'avait été remonté lors du diagnostic agricole de 2014 puisque celui-ci a entrepris de reprendre une exploitation agricole d'une surface de 30 ha sur deux communes (Saint Martin-en-Bière et Arbonne la Forêt) sans bâtiment agricole auprès d'un agriculteur en départ en retraite, en septembre 2018. Ce projet vise à pérenniser l'exploitation familiale de ces parents située au lieudit Macherin à Saint Martin-en-Bière (26 rue des Plantes). Afin de mener à bien son exploitation de polyculture, l'exploitant a besoin de construire deux hangars agricoles. Par conséquent, lors de l'élaboration du PLU en vigueur, le secteur Ae « rue des Longues Raies » avait été délimité de manière à circonscrire les constructions existantes liées à des exploitations de maraichages (habitations, hangars et serres existantes) et à laisser une bande constructible d'environ 70m de large en face du hangar et des serres existantes pour le projet d'un maraicher ayant fait remonter son projet lors du diagnostic agricole de 2014.

Par ailleurs, la notice explicative du dossier de révision allégée du PLU sera complétée par une nouvelle partie « Incidence de la révision allégée sur les documents supracommunaux ». Elle veillera à présenter succinctement les dispositions des documents supracommunaux nécessitant d'être justifiées dans un rapport de compatibilité avec les objets de la révision allégée du PLU à savoir le SDRIF, la charte du PNR du Gâtinais et le SCoT du Pays de Fontainebleau.

« **Incidence de la révision allégée sur les documents supracommunaux**

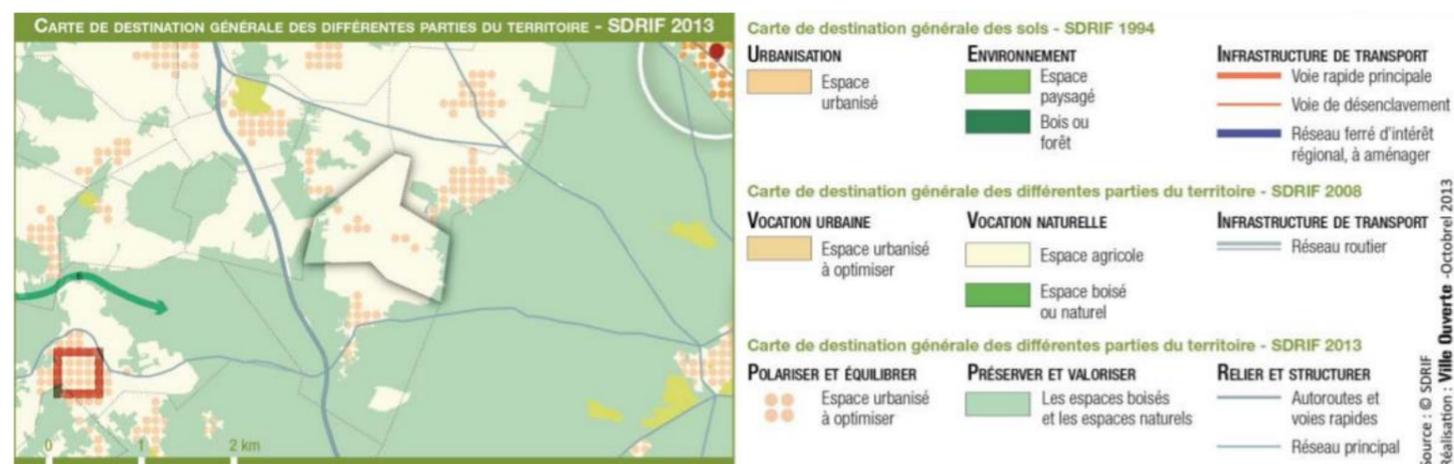
- **Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)**

Le SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire créé en 1965 qui définit une politique cohérente à l'échelle de la région Ile-de-France. Les documents locaux d'urbanisme (SCoT et PLU notamment) doivent donc définir à leur échelle territoriale et selon la hiérarchie des normes d'urbanisme les modalités de mise en œuvre des orientations du SDRIF dans un souci de compatibilité. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013.

Comme l'illustre la cartographie ci-après, la commune est concernée par les orientations suivantes :

- **Des espaces urbanisés à optimiser** : les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées, afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature,
- **Des espaces boisés ou naturels à conserver** : il s'agit de maintenir une forêt multifonctionnelle durable, d'éviter la déstructuration des espaces forestiers par les urbanisations et de poursuivre sa protection. Concernant les espaces naturels, les objectifs sont notamment d'arrêter l'érosion de la biodiversité face au défi du changement climatique. L'intégrité des espaces boisés de plus de 1 hectare doit être assurée. Toutefois, certains usages sont autorisés et sont listés. Dans les espaces naturels, toutes occupations susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de l'écosystème sont interdites,
- **Des espaces agricoles à préserver** : la fonction de production est dominante. Ces espaces sont à préserver s'ils sont fonctionnels et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans ces espaces, sont exclus tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole, ou de remettre en cause sa pérennité. Toutefois, certains usages sont autorisés et sont listés précisément dans le projet de SDRIF.

Les enjeux permanents, transversaux aux trois projets, portent sur la préservation des espaces naturels et agricoles, et sur l'optimisation des espaces urbanisés existants.



Source : extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

L'analyse de la compatibilité du projet de révision allégée avec les enjeux du SDRIF révèle que :

- **Concernant l'agrandissement d'un secteur agricole constructible (Ae) et le déplacement d'un secteur Ae** : cet objet de la révision allégée n'engendre pas de diminution des espaces naturels et donc participe à éviter la déstructuration des espaces forestiers comme le prescrit l'orientation 3 « Préserver et valoriser » du SDRIF. De plus, la réduction de la zone agricole à protéger (Ac) au profit de secteurs agricoles constructibles représente 0,6 ha soit 0,12% des secteurs Ac et représente donc un impact moindre à la préservation des espaces agricoles. Enfin, les nouveaux secteurs Ae ne s'inscrivent pas dans la bande inconstructible de 50 mètres de la lisière du massif boisé de Fontainebleau, définies dans le PLU en vigueur, en cohérence avec la prescription du SDRIF visant à la protéger de toute urbanisation. De plus, le SDRIF n'interdit pas les constructions agricoles au sein de la bande de 50 m de protection des lisières de forêt.
- **Concernant le classement de zones UJ en zone UB et l'harmonisation de l'emprise au sol autorisée au sein des zones UA, UB et UH** : ces objets de la révision allégée offrent très peu de nouvelles possibilités de droit à construire mais permettent de constituer un front urbain cohérent vis-à-vis de la règle du règlement écrit (constructibilité sur une profondeur de 50m à partir de l'alignement), comme le prescrit l'orientation 3 « Préserver et valoriser » du SDRIF.
- **Concernant les précisions apportées à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions des dispositions générales du règlement s'appliquant aux différents zonages** : cet objet la révision allégée vise à concourir à l'amélioration de la préservation du paysage architectural de la commune (typologie des ouvertures, teintes des menuiseries) et donc à améliorer la qualité architecturale des fronts urbains.

Ainsi, l'ensemble des objets de la révision allégée est compatible avec les objectifs inscrits dans le SDRIF.

- **La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français**
Saint-Martin-en-Bière est membre du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais français. A ce titre, elle participe pleinement à l'application sur son territoire de la Charte du PNR, approuvée le 27 avril 2011. La charte des Parc Naturel Régionaux est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement du territoire concerné pour 12 ans. Elaborée par les représentants des communes, des Conseils généraux, du Conseil régional et de l'Etat (qui l'approuve par Décret), elle fixe les objectifs à atteindre et permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc. Elaborée à partir du diagnostic du territoire du Parc et du bilan des actions, elle comporte :
 - le projet d'actions et les règles du jeu que se donnent les partenaires pour mettre en œuvre ce projet ;
 - un plan de référence qui explique les orientations de la Charte selon les vocations des différentes zones du Parc ;
 - les statuts du Syndicat mixte ;
 - le programme d'actions précis et chiffré, pour au moins 3 ans.

Conformément à la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, les signataires de la Charte sont tenus d'en respecter les orientations et d'en appliquer les mesures dans l'exercice de leurs compétences. Les documents d'urbanisme des collectivités locales doivent être compatibles avec la Charte. Dans le cas contraire, ils doivent être révisés. Le Parc accompagne les communes dans ces démarches.

Comme l'illustre la cartographie ci-après, la commune est concernée par les mesures suivantes :

- Mesure 1 - Approfondissons la connaissance des fonctionnalités écologiques des milieux naturels du Gâtinais Français,
- Mesure 2 - Protégeons et gérons les milieux naturels, dans une logique de trame écologique,
- Mesure 3 - Agissons pour la conservation de la diversité des espèces du territoire,
- Mesure 6 - Limitons les sources et les impacts des nuisances,
- Mesure 14 - Préservons et valorisons les lieux emblématiques et les paysages remarquables,
- Mesure 16 - Accompagnons les collectivités dans leurs démarches d'urbanisme durable en favorisant les projets exemplaires,
- Mesure 19 - Incitons les acteurs économiques à intégrer le développement durable et solidaire,
- Mesure 20 - Renforçons l'attractivité touristique du Parc par la structuration concertée de l'offre à l'échelle du territoire.

Ainsi, les enjeux révélés par la Charte du PNR Gâtinais sur la commune sont de :

- Valoriser ses espaces forestiers (mesure 2, 6, 16, 19),
- Maintenir ses espaces agricoles (mesure 6, 16, 19),
- Maintenir ses parcs et jardins (mesure 16 et 20),
- Préserver les secteurs d'intérêt écologique prioritaire (mesure 2, 6, 16, 19),
- Préserver les secteurs à enjeux paysagers prioritaires (alignement d'arbres, corps de ferme remarquable) (mesure 14, 16, 19),
- Restaurer et préserver les continuités écologiques prioritaires d'intérêt régional (mesure 1, 2, 3, 16, 19),
- Maintenir les ruptures d'urbanisation (mesure 16).



Source : Charte du PNR Gâtinais

PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES		REF RAPPORT
1	Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver Intérêt national Intérêt interrégional Intérêt régional	Mesures 1, 2, 3, 16, 19
2	Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver	Mesures 2, 4, 16, 19
3	Site d'intérêt régional pour l'hibernation des chiroptères à préserver	Mesure 3
4	Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver	Mesures 2, 14
5	Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :	Mesures 14, 16, 19
Éléments d'ensemble		
Motifs paysagers ou ponctuations remarquables		
- Seuls		
- Grands domaines et murs d'enceinte		
- Silhouettes de villages		
- Corps de fermes remarquables		
- Codes végétaux remarquables		
Alignements d'arbres		
Boisquets, arbres isolés et maïs		
6	Patrimoine culturel à protéger en priorité	Mesure 9
CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE		
7	Espaces urbanisés à optimiser	Mesures 16, 17
8	Ruptures d'urbanisation à maintenir	Mesure 16
9	Pôles urbains aux franges du Parc structurants au coeur du Parc	Mesures 16, 17, 18
CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL		
10	Carrières industrielles exploitées ou autorisées, à insérer dans le paysage	Mesures 15, 19
11	Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir	Mesures 16, 20
12	Espaces agricoles à maintenir	Mesures 6, 16, 19
13	Espaces forestiers à valoriser	Mesures 2, 6, 16, 19

L'analyse de la compatibilité du projet de révision allégée avec les enjeux de la Charte du PNR Gâtinais révèle que :

- **Concernant l'agrandissement d'un secteur agricole constructible (Ae) et le déplacement d'un secteur Ae** : ces projets se situent à proximité de la continuité écologique d'intérêt régional, d'espaces forestiers et de secteurs d'intérêt écologique prioritaire mais ne les réduisent pas. En revanche, ces projets réduisent de 0,6 ha la zone agricole à protéger du PLU en vigueur, ce qui ne remet pas en cause l'objectif poursuivi de maintenir les espaces agricoles comme le prescrit la Charte du Parc. De plus, ces nouveaux secteurs agricoles constructibles ne se situent pas dans les ruptures

	<ul style="list-style-type: none"> Traiter dans l'évaluation environnementale les thématiques du paysage, de la consommation des espaces naturels et agricoles, et de la densification du tissu urbain existant. ⇒ Traiter de toutes les évolutions portées par ladite procédure, dont notamment celles prévues pour les zones UJ, UA et UB dans l'évaluation environnementale. 	<p>d'urbanisation à maintenir de la Charte du PNR du Gâtinais. Aucune zone de covisibilité et de réciprocité des vues¹ n'a été identifiée par la Charte du Parc.</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant le classement de zones UJ en zone UB et l'harmonisation de l'emprise au sol autorisée au sein des zones UA, UB et UH : cet objet de la révision allégée offre très peu de nouvelles possibilités de droit à construire et ne porte pas atteinte au maintien des ruptures d'urbanisation prescrites par la Charte du PNR, mais permet de constituer un front urbain cohérent vis-à-vis de la règle du règlement écrit (constructibilité sur une profondeur de 50m à partir de l'alignement). Concernant les précisions apportées à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions des dispositions générales du règlement s'appliquant aux différents zonages : cet objet de la révision allégée participe à la mesure 16 de la Charte du PNR afin de créer des formes urbaines et architecturales contemporaines faisant le lien avec les caractéristiques traditionnelles du bâti, du fait qu'elles visent à accompagner les constructions vers une qualité architecturale en adéquation avec le tissu urbain existant (typologie des ouvertures, teintes des menuiseries). <p>Ainsi, l'ensemble des objets de la révision allégée est compatible avec les objectifs inscrits dans la Charte du PNR Gâtinais Français.</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et de sa région</u> <p>Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), et des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des cartes communales établis au niveau communal. Le SCoT fixe donc, à l'échelle des agglomérations, voire des aires urbaines, et pour les dix ans à venir, des orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.</p> <p>La commune de Ury est aujourd'hui concernée par le SCoT de Fontainebleau et sa région. Cette structure de regroupement de collectivités locales est composée de cinq intercommunalités, pour un total de 37 communes et plus de 70 000 habitants (population municipale INSEE 2006). Cette échelle d'intervention est cohérente dans le sens où elle permet d'engager une réflexion territoriale afin de déterminer ses atouts et ses faiblesses, et de garantir à la fois la pertinence et la pérennité des futures orientations du SCOT.</p> <p>Approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015, le SCoT du Pays de Fontainebleau n'a pas fait l'objet d'une délibération portant révision complète du schéma ou d'une délibération ayant décidé de son maintien en vigueur. Ainsi, conformément à l'article L.143-28 du code de l'urbanisme, le SCoT du Pays de Fontainebleau est caduc depuis le 10 mars 2020.</p> <p>Ainsi, la compatibilité des objets de la révision allégée avec les objectifs inscrits dans le DOO du SCoT n'a pas à lieu d'être. »</p> <p>Le tableau en page 33 de la partie « Incidences sur l'environnement » de la notice explicative de la révision allégée du PLU veillera à compléter les incidences dans la rubrique « paysage ».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Thème</th> <th>Description de l'environnement</th> <th>Incidences</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paysage</td> <td> <p>Le territoire de la commune de Saint-Martin-en-Bière est fortement orienté vers l'agriculture. En effet, les espaces ouverts à usage agricole représentent plus de 70% de la surface totale de la commune et coïncident presque parfaitement avec les surfaces couvertes par les limons des plateaux, fertiles et propices aux cultures.</p> <p>Le PLU identifie plusieurs cônes de vue à préserver au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme en lien notamment avec la covisibilité et la réciprocité des vues liées au paysage de plaine agricole du territoire communal.</p> </td> <td> <p>La modification du règlement entraîne une incidence sur le paysage puisqu'elle permet la construction d'installations. Toutefois, cette incidence reste minime car un important talus ne permet pas une perception directe sur les sites depuis l'autoroute A19.</p> <p>Le projet de hangar le long de la rue des Longues Raies (RD64) sera relativement peu impactant dans le paysage agricole étant donné qu'il se localisera au sein d'un ensemble de constructions existantes permettant de réduire son impact sur les paysages de la plaine agricole.</p> <p>En revanche, le projet du Haras des Plaines, se situe dans la perspective de deux cônes de vue classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans le PLU en vigueur. Ainsi, comme l'indique le règlement du PLU en vigueur, le projet sera soumis à déclaration préalable pouvant être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. C'est dans cette perspective, que la localisation du secteur Ae a été modifiée en le positionnant dans le même axe, sur un même plan visuel, que les autres constructions existantes afin de minimiser l'impact du futur manège dans le paysage. De plus, la volumétrie du futur bâtiment sera encadrée par la taille restreinte du secteur Ae de 0,7 ha, par le biais de la préservation des caractéristiques d'aspect extérieur et d'une hauteur maximale équivalente aux constructions existantes. De plus, pour rappel, la superficie du secteur Ae du Haras de la Plaine doit être strictement identique, il ne s'agit que d'un secteur décalé.</p> <p>De plus, le projet prévoit un aménagement paysager qui permettra d'atténuer l'impact du projet et du bâti existant. Certaines vues lointaines seront même améliorées, car actuellement la végétation qui accompagne le site reste très limitée.</p> <p>Enfin, les précisions apportées au sein de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions des dispositions générales du règlement s'appliquant aux différents zonages visent à concourir à l'amélioration de la préservation du paysage architectural de la commune (typologie des ouvertures, teintes des menuiseries) et donc à améliorer l'impact paysager d'éventuelles nouvelles constructions.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Thème	Description de l'environnement	Incidences	Paysage	<p>Le territoire de la commune de Saint-Martin-en-Bière est fortement orienté vers l'agriculture. En effet, les espaces ouverts à usage agricole représentent plus de 70% de la surface totale de la commune et coïncident presque parfaitement avec les surfaces couvertes par les limons des plateaux, fertiles et propices aux cultures.</p> <p>Le PLU identifie plusieurs cônes de vue à préserver au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme en lien notamment avec la covisibilité et la réciprocité des vues liées au paysage de plaine agricole du territoire communal.</p>	<p>La modification du règlement entraîne une incidence sur le paysage puisqu'elle permet la construction d'installations. Toutefois, cette incidence reste minime car un important talus ne permet pas une perception directe sur les sites depuis l'autoroute A19.</p> <p>Le projet de hangar le long de la rue des Longues Raies (RD64) sera relativement peu impactant dans le paysage agricole étant donné qu'il se localisera au sein d'un ensemble de constructions existantes permettant de réduire son impact sur les paysages de la plaine agricole.</p> <p>En revanche, le projet du Haras des Plaines, se situe dans la perspective de deux cônes de vue classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans le PLU en vigueur. Ainsi, comme l'indique le règlement du PLU en vigueur, le projet sera soumis à déclaration préalable pouvant être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. C'est dans cette perspective, que la localisation du secteur Ae a été modifiée en le positionnant dans le même axe, sur un même plan visuel, que les autres constructions existantes afin de minimiser l'impact du futur manège dans le paysage. De plus, la volumétrie du futur bâtiment sera encadrée par la taille restreinte du secteur Ae de 0,7 ha, par le biais de la préservation des caractéristiques d'aspect extérieur et d'une hauteur maximale équivalente aux constructions existantes. De plus, pour rappel, la superficie du secteur Ae du Haras de la Plaine doit être strictement identique, il ne s'agit que d'un secteur décalé.</p> <p>De plus, le projet prévoit un aménagement paysager qui permettra d'atténuer l'impact du projet et du bâti existant. Certaines vues lointaines seront même améliorées, car actuellement la végétation qui accompagne le site reste très limitée.</p> <p>Enfin, les précisions apportées au sein de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions des dispositions générales du règlement s'appliquant aux différents zonages visent à concourir à l'amélioration de la préservation du paysage architectural de la commune (typologie des ouvertures, teintes des menuiseries) et donc à améliorer l'impact paysager d'éventuelles nouvelles constructions.</p>
Thème	Description de l'environnement	Incidences						
Paysage	<p>Le territoire de la commune de Saint-Martin-en-Bière est fortement orienté vers l'agriculture. En effet, les espaces ouverts à usage agricole représentent plus de 70% de la surface totale de la commune et coïncident presque parfaitement avec les surfaces couvertes par les limons des plateaux, fertiles et propices aux cultures.</p> <p>Le PLU identifie plusieurs cônes de vue à préserver au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme en lien notamment avec la covisibilité et la réciprocité des vues liées au paysage de plaine agricole du territoire communal.</p>	<p>La modification du règlement entraîne une incidence sur le paysage puisqu'elle permet la construction d'installations. Toutefois, cette incidence reste minime car un important talus ne permet pas une perception directe sur les sites depuis l'autoroute A19.</p> <p>Le projet de hangar le long de la rue des Longues Raies (RD64) sera relativement peu impactant dans le paysage agricole étant donné qu'il se localisera au sein d'un ensemble de constructions existantes permettant de réduire son impact sur les paysages de la plaine agricole.</p> <p>En revanche, le projet du Haras des Plaines, se situe dans la perspective de deux cônes de vue classés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans le PLU en vigueur. Ainsi, comme l'indique le règlement du PLU en vigueur, le projet sera soumis à déclaration préalable pouvant être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. C'est dans cette perspective, que la localisation du secteur Ae a été modifiée en le positionnant dans le même axe, sur un même plan visuel, que les autres constructions existantes afin de minimiser l'impact du futur manège dans le paysage. De plus, la volumétrie du futur bâtiment sera encadrée par la taille restreinte du secteur Ae de 0,7 ha, par le biais de la préservation des caractéristiques d'aspect extérieur et d'une hauteur maximale équivalente aux constructions existantes. De plus, pour rappel, la superficie du secteur Ae du Haras de la Plaine doit être strictement identique, il ne s'agit que d'un secteur décalé.</p> <p>De plus, le projet prévoit un aménagement paysager qui permettra d'atténuer l'impact du projet et du bâti existant. Certaines vues lointaines seront même améliorées, car actuellement la végétation qui accompagne le site reste très limitée.</p> <p>Enfin, les précisions apportées au sein de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions des dispositions générales du règlement s'appliquant aux différents zonages visent à concourir à l'amélioration de la préservation du paysage architectural de la commune (typologie des ouvertures, teintes des menuiseries) et donc à améliorer l'impact paysager d'éventuelles nouvelles constructions.</p>						

¹ Selon la Charte du PNR du Gâtinais, il s'agit « des aires où toute perturbation du paysage est particulièrement impactante pour les territoires environnants, en général des plateaux où le regard porte très loin et où les rapports d'échelle sont de fait modifiés. »

De plus, suite aux remarques de l'Autorité Environnementale, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions des secteurs Ae, des ajustements des articles A10, A11 et A13 de la zone agricole seront réalisés (éléments supprimés indiqués en rouge barré et éléments ajoutés indiqués en vert) :

- **Article A10 :** «1-La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions **et des installations** hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations à destination agricole, et 4 mètres à l'égout de toiture pour les autres constructions. »
- **Article A11 :**
« B- PAREMENTS EXTERIEURS : [...] Le bardage bois **naturel non lasuré** est recommandé. **Pour les autres parements, il sera préféré des enduits à la chaux associés aux sables locaux ou des murs à pierre vue. Les menuiseries auront une finition de couleur mat. Les façades trop claires ou trop foncées sont à proscrire.** »
« C-CLOTURES : [...] Les clôtures pourront notamment être traitées en haies bocagères (l'annexe du règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non ~~à un grillage métallique de couleur vert foncé~~ **à un grillage noué léger à grosses mailles de type « clôture à mouton » monté sur des piquets de bois (ex : châtaigner), lorsque cela est possible. Si ce n'est pas le cas, le grillage pourra être métallique et de couleur vert foncé.** »
- **Article A13 :** « [...] Les marges de reculement prévue à l'article A6 ci-dessus sera traitée en jardin. Dans le cas d'implantation de constructions à usage agricole, la marge de reculement sera systématiquement plantée ~~d'arbres de haute tige destinés à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle.~~ **de haies dites « champêtres » comportant trois principales strates de végétation : herbacées, arbustive et arborescente destinées à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle. Des arbres de haute tige peuvent être intégrés ponctuellement afin de donner la hauteur à l'ensemble.** »

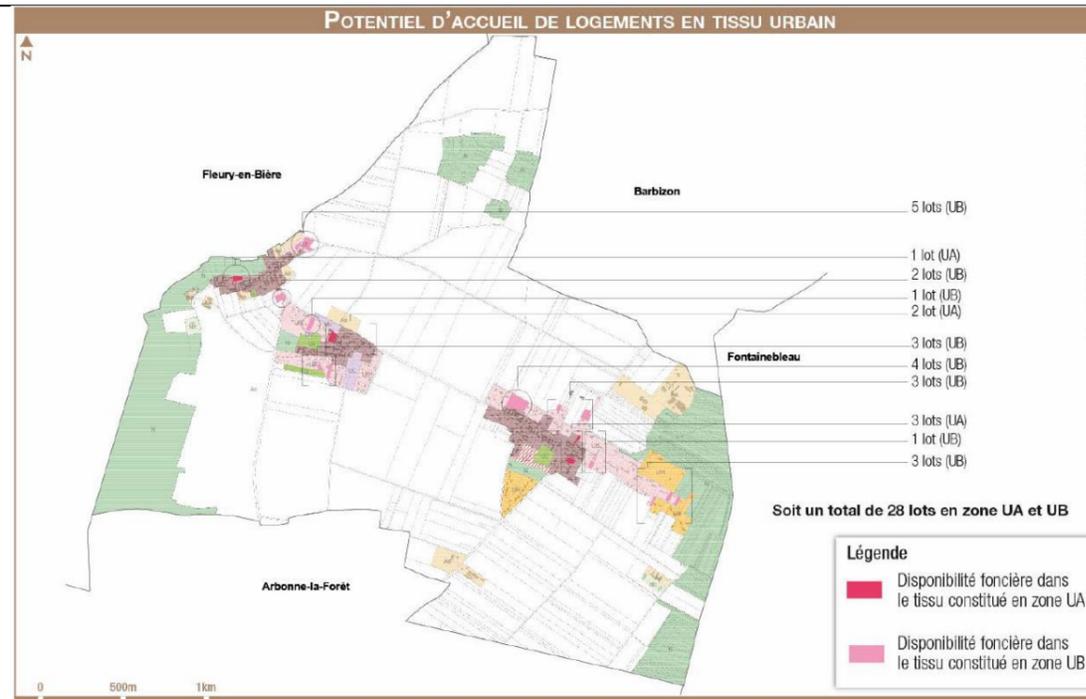
Le tableau en page 33 de la partie « Incidences sur l'environnement » de la notice explicative de la révision allégée du PLU veillera à ajouter les rubriques « consommation des espaces naturels et agricoles » et « densification du tissu urbain existant ».

Thème	Description de l'environnement	Incidences
Consommation des espaces naturels et agricoles	<p>Le territoire de la commune de Saint-Martin-en-Bière est fortement orienté vers l'agriculture. Les espaces ouverts à usage agricole représentent plus de 70% de la surface totale de la commune.</p> <p>Les espaces boisés ne sont présents qu'aux marges du territoire, sur des terrains difficiles à cultiver : les pointements gréseux des petites buttes au Nord, la vallée du ru de Rebais, trop humide, les bordures de la forêt de Fontainebleau, trop sableuses. s. D'autres milieux semi-naturels sont liés à l'agriculture, les friches herbacées ou arbustives, les jachères dispersées, les prairies pâturées surtout en bordure du hameau de Macherin (présence de deux haras), des milieux humides dans la vallée du ru du Rebais.</p> <p>L'activité agricole de la commune est principalement céréalière. La commune compte également deux haras, qui constituent deux exploitations agricoles. Leur poids économique au sein de l'économie communale est également lié à la question touristique.</p> <p>La zone naturelle et agricole à préserver du territoire communal représente 716,66 ha (secteur Ae compris) dans le PLU en vigueur soit 91% de la superficie du territoire communal.</p>	<p>Le projet du Haras des Plaines vise à déplacer le secteur Ae, qui avait été déterminé lors de l'élaboration du PLU en vigueur, en conservant les mêmes dimensions (0,7ha). Ce déplacement n'engendre donc pas de consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaires par rapport au PLU en vigueur. De plus, le nouveau secteur Ae ne se situe pas sur des terres agricoles classées à la PAC mais constituent des pâtures appartenant au haras.</p> <p>Le projet de l'exploitation céréalière est d'étendre le secteur Ae du PLU en vigueur d'environ 0,6 ha soit 0,09% de la zone agricole (secteur Ae compris) du PLU en vigueur (0,07% de la zone agricole et naturelle du PLU en vigueur). Ce secteur se situe sur une parcelle classée au titre de la PAC. Cependant, la dimension du secteur a été dimensionné de manière à restreindre le périmètre du secteur au projet afin de n'avoir qu'un faible impact au regard de la superficie de la zone agricole et naturelle du territoire communal.</p>
Thème	Description de l'environnement	Incidences
Densification du tissu urbain existant	<p>Selon l'analyse du potentiel de densification du tissu urbain bâti du rapport de présentation du PLU en vigueur, seul le tissu urbain de la zone UB peut faire l'objet d'une densification au travers de l'intensification des logements au sein de ce tissu pavillonnaire.</p>	<p>Au regard du chapitre sur la définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants du rapport de présentation du PLU en vigueur, un travail de recensement des dents-creuses des zones urbanisables de la commune (zones UA et UB) a été réalisé et permet d'estimer le nombre de logements qui peuvent potentiellement y être construits.</p>

			<p>L'analyse de ce tissu indique que la zone UB est caractérisée par une superficie moyenne relativement importante, supérieure à 800m², permettant (si la configuration du terrain le permet) en fonction du règlement une emprise minimum de construction au sol de 240m² (article UB.9 du PLU : emprise au sol maximale de 30%) et par des superficies non bâties généreuses, le plus souvent supérieures à 800m² permettant, dans le cadre des possibilités de densification mises en évidence par les deux cartes précédentes, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.</p> <p>Le gisement de logements lié au potentiel de densification de la zone UB est estimé à 41 unités environ.</p>	<p>Ces estimations mettent en évidence un potentiel de construction de 28 logements en dents-creuses (6 en zones UA et 22 en zone UB) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saint Martin : 6 logements individuels potentiels, - Macherin : 14 logements individuels potentiels, - Forges : 8 logements individuels potentiels. <p>Cette estimation est réalisée avec comme hypothèse de superficies parcellaires moyennes 650 m² en zone UA et 800 m² en zone UB. Le rapport de présentation en page 176 indique que 8 demandes d'autorisation de construction portant sur 8 logements réalisables sous le régime du POS portant le total de logements potentiels à 36. Toutefois, les données fournies par la commune précisent qu'entre 2010 et 2014, 12 permis de construire pour des logements individuels ont été délivrés dans la commune. Il convient de les retrancher des estimations des besoins en nouvelles constructions. Le potentiel de dents-creuses du territoire est donc égale à 24 logements potentiels.</p> <p>De plus, dans le cadre de la définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants du rapport de présentation du PLU en vigueur, il a été identifié des potentiels d'accueil dans le tissu urbain existant par le biais de l'intensification du tissu urbain pavillonnaire de la zone UB uniquement. En effet, le tissu du centre ancien de la zone UA ne permet pas d'envisager de l'intensification du tissu urbain compte tenu de sa morphologie urbaine.</p> <p>Concernant le potentiel d'intensification du tissu urbain pavillonnaire de la zone UB, le rapport de présentation en page 178 indique que l'estimation du potentiel a été réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions : à l'arrière, sur le côté, en angle ou à l'avant aboutissant à un potentiel de 41 constructions environ. La vitesse de mobilisation de ce potentiel par les propriétaires privés a été établie par les recherches de l'ANR Bimby (en fonction d'expériences diverses, de sondages, d'études du marché immobilier à l'échelle nationale, etc.) à 1% de construction par an. Ce taux appliqué à la période de projection du PADD, à l'horizon 2025 laisse supposer une construction potentielle de 4 logements.</p> <p>D'après la carte p. 180 du rapport de présentation du PLU en vigueur, la part des parcelles supérieures à 500m² sont les parcelles largement majoritaires au sein du tissu urbain pavillonnaire de la zone UB. En effet, seule une quinzaine de parcelles possède une superficie inférieure à 500 m². Compte tenu de l'implantation des constructions existantes, de la forme des parcelles (longues mais peu larges) et des conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives du règlement de la zone UB, aucune nouvelle construction n'est réellement envisageable.</p> <p>Ainsi, la suppression de la différenciation des emprises au sol selon la superficie de la parcelle en zone UB n'aura pas de réel impact sur les possibilités de densification sachant que l'emprise au sol conservée est celle qui est actuellement en vigueur pour les parcelles de 500m² et plus.</p> <p>Ainsi, le passage de trois à un unique pourcentage d'emprise au sol n'impacte en aucun cas les potentialités émises par la commune en termes de densification urbaine dans le cadre de son projet d'aménagement territorial étant donné que les estimations du potentiel de dents-creuses en zones UA et UB ont été basées sur des hypothèses de superficies parcellaires moyennes supérieures à 500 m² et étant donné que les parcelles inférieures à 500 m² au sein de la zone UB est largement minoritaire et que de par leur forme ou l'implantation des constructions existantes, aucune intensification du tissu urbain de la zone urbaine n'est réellement envisageable. Par conséquent, les choix retenus pour les différents pourcentages d'emprise au sol dans les zones UA, UB et UH ne vise pas à réduire les possibilités de densification des zones urbaines identifiées dans l'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU et donc sont compatibles avec les objectifs nationaux de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels, et avec les orientations en matière de densification du SDRIF.</p> <p>Enfin, la modification de l'article du règlement concernant l'emprise au sol en zone UH n'est qu'une modification de formulation et n'a donc aucun impact sur les possibilités de densification de ce tissu urbain.</p>
--	--	--	--	---

<p>Remarques et recommandations sur l'analyse de la prise en compte de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Préservation de la trame verte</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pas d'explication de la recherche d'une « meilleure insertion dans le paysage pour le secteur « rue de la forêt ». ○ Mesures visant à améliorer la qualité des habitats identifiés ne relevant pas du document d'urbanisme et non opposables aux décisions d'exploitation agricole. ○ Pas d'examen des incidences dans l'étude d'impact du déplacement de la zone Ae vers le Sud Est. ○ Aucune limite d'emprise au sol des bâtiment dans le règlement de la zone Ae et aucune disposition favorable à la libre circulation de la petite faune (perméabilité des clôtures par exemple). <p>Pour le secteur « rue de la forêt » :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Justifier le déplacement de la zone Ae, ⇒ Analyser les incidences de ce déplacement au regard de l'intérêt de préserver la lisière du massif de Fontainebleau ⇒ Et, le cas échéant, de définir des mesures réglementaires adéquates permettant d'éviter, sinon réduire, voire compenser les impacts de la révision du PLU sur ce secteur. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Préservation du paysage : modification des emprises des zones UJ au profit des zones UA</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Enjeu paysager peu abordé dans le rapport de présentation : pas de mention du ru de Rebais, site classé, enjeu paysager non abordé dans l'évaluation environnementale ○ Augmentation des emprises bâties rendant constructible une bande de terrain intercadant avec le périmètre du site classé du ru de Rebais (enjeu et impact non repris dans l'évaluation environnementale) ○ Modification envisagée « rue du Pot qui bout » ne relevant pas d'une erreur manifeste et devant être justifiée. <p>Pour le hameau des Forges étant concerné par des enjeux paysagers liés au site classé du ru de Rebais :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Analyser les incidences de l'évolution de l'emprise de la zone UA au détriment de la zone UJ sur ce secteur. 	<p>La notice explicative du dossier de révision allégée sera complétée en page 12 afin d'apporter des éléments de justifications des choix des parcelles faisant l'objet de la révision allégée (cf : explication apportée ci-dessus).</p> <p>« Comme l'indique le plan du projet en page 10 de la notice explicative, le bâtiment sera dans l'alignement de la construction actuelle et mesurera environ 42m de long. Ainsi, le bâtiment n'empiètera pas sur la bande de protection de la lisière de la forêt. Cette dernière joue d'ores et déjà le rôle d'espace tampon entre espace agricole et forestier. Le déplacement de la zone Ae vers le Sud-Est n'engendrera aucun impact sur les boisements communaux (zone Nb) identifiés comme continuités écologiques de connexions au grand territoire dans le rapport de présentation en page 77 ni sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques de la trame verte (zone Atv). Le rôle de transition des milieux favorables aux déplacements de la faune sera maintenu par la bande de protection de la lisière de la forêt qui n'est pas impactée par le projet.</p> <p>Le secteur Ae accueille les sièges d'exploitation et bâtiments liés à l'activité agricole. Ainsi, au regard des projets variés au sein de ce secteur, il est complexe d'envisager d'imposer une emprise au sol uniforme pour l'ensemble du secteur. De plus, la stricte délimitation de ces secteurs restreint d'ores et déjà fortement les possibilités de construction.</p> <p>De plus, concernant la volumétrie des constructions dans le secteur Ae, la hauteur maximale est de 6m à l'égout de la toiture et à 12m au faîtage pour les constructions à destination agricole. Or, le projet envisage une hauteur de 5m à l'égout du toit et de 7,60m au faîtage. De plus, la hauteur envisagée du manège serait sensiblement la même que la construction existante ce qui n'aggraverait pas l'impact paysager du bâtiment dans l'environnement.</p> <p>De plus, suite aux remarques de l'Autorité Environnementale, afin de garantir l'insertion paysagère des constructions des secteurs Ae, des ajustements des articles A10, A11 et A13 de la zone agricole seront réalisées (<i>éléments supprimés indiqués en rouge barré et éléments ajoutés indiqués en vert</i>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Article A10</u> : « 1- La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions et des installations hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations à destination agricole, et 4 mètres à l'égout de toiture pour les autres constructions. » • <u>Article A11</u> : « B- PAREMENTS EXTERIEURS : [...] Le bardage bois naturel non lasuré est recommandé. Pour les autres parements, il sera préféré des enduits à la chaux associés aux sables locaux ou des murs à pierre vue. Les menuiseries auront une finition de couleur mat. Les façades trop claires ou trop foncées sont à proscrire. » « C-CLOTURES : [...] Les clôtures pourront notamment être traitées en haies bocagères (l'annexe du règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé à un grillage noué léger à grosses mailles de type « clôture à mouton » monté sur des piquets de bois (ex : châtaigner), lorsque cela est possible. Si ce n'est pas le cas, le grillage pourra être métallique et de couleur vert foncé. » • <u>Article A13</u> : « [...] Les marges de reculement prévue à l'article A6 ci-dessus sera traitée en jardin. Dans le cas d'implantation de constructions à usage agricole, la marge de reculement sera systématiquement plantée d'arbres de haute tige destinés à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle. de haies dites « champêtres » comportant trois principales strates de végétation : herbacées, arbustive et arborescente destinées à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle. Des arbres de haute tige peuvent être intégrés ponctuellement afin de donner de la hauteur à l'ensemble. » <p>La partie V. analyse de l'environnement de la notice explicative du dossier de révision allégée du PLU ne sera pas complétée par le projet de modification du zonage UJ en UA à hauteur du hameau des Forges étant donné que la modification du zonage UJ et UA à hauteur de la « rue du Pot qui Bout », de la « rue des Sources » et de la rue des Francs Bourgeois » n'ont pas lieu d'être étant donné que la limite de la zone UA dans le PLU en vigueur n'a pas été déterminé par le biais d'une bande de constructibilité de 50m (aucune mention dans l'article UA6 du règlement). De plus, la délibération complémentaire de prescription de la procédure de révision allégée du PLU en date du 5 décembre 2019 précise bien que la délimitation de la zone UJ concerne uniquement la zone UB : « Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la révision allégée du PLU de Saint Martin-en-Bière afin de modifier le règlement graphique et écrit pour les motifs suivants : [...] et ajouter les objectifs suivants à ceux mentionnés ci-dessus : toiletter les erreurs matérielles présentes dans le règlement écrit et le zonage notamment la bande de constructibilité en zone UB et rectifier la cohérence avec la zone UJ ». Ainsi, le dossier de révision allégée sera corrigé en conséquence lors de l'approbation afin de retirer ces modifications portant sur le zonage UA.</p>
--	---	--

	<p>⇒ Le cas échéant, que le PLU définisse des mesures visant à éviter sinon réduire les impacts de cette modification afin de préserver le paysage du vallon du Rebais.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Préservation du paysage : déplacement de la zone Ae dans le cadre du projet « rue de la Forêt »</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Préciser la justification du déplacement de la zone Ae permettant une meilleure inscription dans le paysage environnant au regard de plusieurs points laissant planer le doute quant à la bonne insertion paysagère : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emprise au sol non règlementé en zone Ae ▪ Rapport à la lisière forestière non traité ▪ Volumétrie générale du futur bâtiment. <p>Pour le secteur « rue de la forêt » :</p> <p>⇒ Justifier l'évolution du zonage prévue sur le site « rue de la Forêt » de façon à ce qu'elle prenne en compte les enjeux paysagers du secteur liés à la proximité du massif de Fontainebleau et au panorama agricole (lien avec la plaine agricole).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Densification du tissu urbain</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Choix retenus pour les différents pourcentages d'emprise au sol dans les zones réduisant les possibilités de densification des zones urbaines, incompatible avec les objectifs nationaux de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. <p>⇒ Justifier le choix de limiter l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions en zone UA et UB au regard des prescriptions du SCoT du Pays de Fontainebleau.</p>	<p>La notice explicative du dossier de révision allégée sera complétée en page 12 afin d'apporter des éléments de justifications des choix des parcelles faisant l'objet de la révision allégée (cf : explication apportée ci-dessus).</p> <p>La notice explicative du dossier de révision allégée sera complétée en page 13 afin d'apporter des éléments de justifications des choix retenus pour les différents pourcentages d'emprise au sol dans les zones UA, UB et UH.</p> <p>« Au regard du chapitre sur la définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants du rapport de présentation du PLU en vigueur, un travail de recensement des dents-creuses des zones urbanisables de la commune (zones UA et UB) a été réalisé et permet d'estimer le nombre de logements qui peuvent potentiellement y être construits. Ces estimations mettent en évidence un potentiel de construction de 28 logements en dents-creuses (6 en zones UA et 22 en zone UB) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saint Martin : 6 logements individuels potentiels, - Macherin : 14 logements individuels potentiels, - Forges : 8 logements individuels potentiels. <p>Cette estimation est réalisée avec comme hypothèse de superficies parcellaires moyennes 650 m² en zone UA et 800 m² en zone UB. Le rapport de présentation en page 176 indique que 8 demandes d'autorisation de construction portant sur 8 logements réalisables sous le régime du POS portant le total de logements potentiels à 36. Toutefois, les données fournies par la commune précisent qu'entre 2010 et 2014, 12 permis de construire pour des logements individuels ont été délivrés dans la commune. Il convient de les retrancher des estimations des besoins en nouvelles constructions. Le potentiel de dents-creuses du territoire est donc égale à 24 logements potentiels.</p>
--	--	---



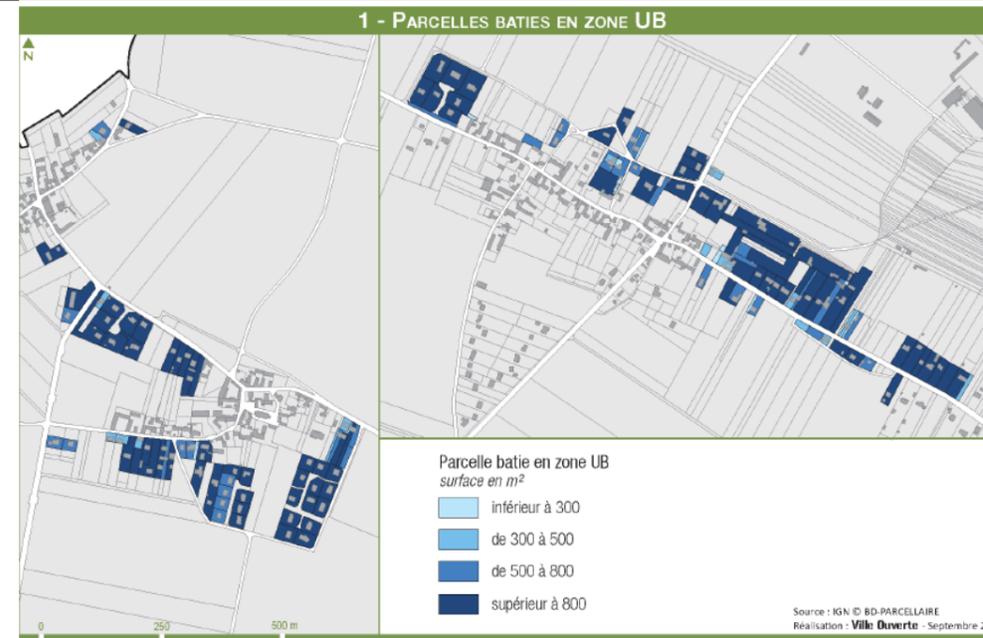
Source : définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants - rapport de présentation du PLU en vigueur

De plus, dans le cadre de la définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants du rapport de présentation du PLU en vigueur, il a été identifié des potentiels d'accueil dans le tissu urbain existant par le biais de l'intensification du tissu urbain pavillonnaire de la zone UB uniquement. En effet, le tissu du centre ancien de la zone UA ne permet pas d'envisager de l'intensification du tissu urbain compte tenu de sa morphologie urbaine.

Concernant le potentiel d'intensification du tissu urbain pavillonnaire de la zone UB, le rapport de présentation en page 178 indique que l'estimation du potentiel a été réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions : à l'arrière, sur le côté, en angle ou à l'avant aboutissant à un potentiel de 41 constructions environ. La vitesse de mobilisation de ce potentiel par les propriétaires privés a été établie par les recherches de l'ANR Bimby (en fonction d'expériences diverses, de sondages, d'études du marché immobilier à l'échelle nationale, etc.) à 1% de construction par an. Ce taux appliqué à la période de projection du PADD, à l'horizon 2025 laisse supposer une construction potentielle de 4 logements.

D'après la carte p. 180 du rapport de présentation du PLU en vigueur, la part des parcelles supérieures à 500m² sont les parcelles largement majoritaires au sein du tissu urbain pavillonnaire de la zone UB. En effet, seule une quinzaine de parcelles possède une superficie inférieure à 500 m². Compte tenu de l'implantation des constructions existantes, de la forme des parcelles (longues mais peu larges) et des conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives du règlement de la zone UB, aucune nouvelle construction n'est réellement envisageable.

Ainsi, la suppression de la différenciation des emprises au sol selon la superficie de la parcelle en zone UB n'aura pas de réel impact sur les possibilités de densification sachant que l'emprise au sol conservée est celle qui est actuellement en vigueur pour les parcelles de 500m² et plus.



Source : définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants - rapport de présentation du PLU en vigueur

Ainsi, le passage de trois à un unique pourcentage d'emprise au sol n'impacte en aucun cas les potentialités émises par la commune en termes de densification urbaine dans le cadre de son projet d'aménagement territorial étant donné que les estimations du potentiel de dents-creuses en zones UA et UB ont été basées sur des hypothèses de superficies parcellaires moyennes supérieures à 500 m² et étant donné que les parcelles inférieures à 500 m² au sein de la zone UB est largement minoritaire et que de par leur forme ou l'implantation des constructions existantes, aucune intensification du tissu urbain de la zone urbaine n'est réellement envisageable. Par conséquent, les choix retenus pour les différents pourcentages d'emprise au sol dans les zones UA, UB et UH ne visent pas à réduire les possibilités de densification des zones urbaines identifiées dans l'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU et donc sont compatibles avec les objectifs nationaux de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels, et avec les orientations en matière de densification du SDRIF.