PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service territoires, aménagements et connaissances
Pôle stratégie et planification territoriale
Unité planification territorial sud
Affaire suivie par Mylène LAURENT
Chargée de planification
Tél : 01 60 56 73 84
Mél : mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 10 JUIL. 2020

Le Préfet de Seine-et-Marne

À

Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
44 rue du Château
77 300 Fontainebleau

Objet : Révision allégée n°1 – Commune de Saint-Martin-en-Bière
Référence : STAC PSPT 2020-84

Le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-en-Bière a été reçu en préfecture le 17 mars 2020.

En application des dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de révision du PLU de la commune. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications. Cet avis peut être annexé au procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associés (articles R 153-12 du code de l'urbanisme).

Contexte :

La commune de Saint-Martin-en Bière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CAPF en date du 12 mars 2020. Son territoire fait partie de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNRGF) dont le classement a été renouvelée par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011, et est couvert par un site Natura 2000 (Massif de Fontainebleau) n°FR1110795. Cette dernière est donc soumise à évaluation environnementale, et ce, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme (CU). La CAPF a transmis l'évaluation environnementale relative à la révision allégée le 23 décembre 2019 à la MRAe. Cette dernière a rendu son avis n° 20202-5238 en date du 12 mars 2020. Celui-ci doit donc être versé au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, les obligations de suivi et de bilan de mise en œuvre du SCoT sont prévus aux articles L. 122-13 et R. 121-18 du code de l'urbanisme (CU). Il en découle qu'un bilan de la mise en œuvre du document doit être réalisé au bout de six ans, et ce, à compter de son approbation. Dans le cas contraire, celui-ci devient

automatiquement caduc. De ce fait, le SCoT de Fontainebleau et sa région qui a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 n'ayant pas effectué son bilan, ce dernier est devenu caduc le 10 mars 2020. La révision allégée établit pourtant une analyse de compatibilité avec celui-ci.
Bien que le projet de révision allégée ait été réalisé alors que le SCoT était encore opposable, celui-ci devra se référer au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et faire son analyse de compatibilité avec ce dernier.

Cette révision allégée du PLU vise à :

• modifier le coefficient d'emprise au sol, et ce, en ne prenant plus en compte la superficie des terrains dans les zones UA et UB ;
• Réduire l'emprise de certaines zones urbaines UJ (zones de jardins et de cœurs d'îlots, où seuls les abris et les constructions à usage horticole sont autorisés) au profit de zones urbaines UA (tissu urbain mixte de centre ancien) ou UB (tissu urbain mixte à dominante d'habitat), où des constructions sont autorisées ;
• modifier le périmètre de deux secteurs agricoles et
• modifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en zone urbaine UA, UB et UH.

1 – Modification du règlement écrit

Concernant l'article 9 relatif à l'emprise au sol dans les zones UA et UB

Pour rappel, le règlement opposable (cf. : p.11) indique dans la zone UA un coefficient d'emprise au sol (CES) de 60 % pour les parcelles supérieures à 500 m², 70 % d'emprise au sol pour les parcelles de 300 à 500 m² et 80 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 300 m². Aussi, dans la zone UB (cf. : p.21), les parcelles inférieures à 500 m² l'emprise au sol est de 40 %.

La simplification et l'harmonisation des dispositions de l'article 9 relatif à l'emprise au sol, et ce indépendamment de la superficie de la parcelle, dans les zones UA (60 % CES) et UB (30 % CES) réduisent les droits à construire et donc les potentialités de densification. Il est à noter que la note explicative ne justifie pas le choix de retenir le pourcentage le plus faible.

En conséquence, le projet vise à réduire les possibilités de densification et va à l'encontre de politiques actuelles, notamment au regard des objectifs de densification énoncés dans le SDRIF. De plus, les modifications proposées permettent-elles toujours la réalisation des potentialités de densification identifiées dans l'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLU ? Cette démonstration devra être intégrée dans la notice explicative.

Concernant l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions dans la zone UH

Nous n'avons pas d'observation particulière à émettre.

2 – Modification du règlement graphique

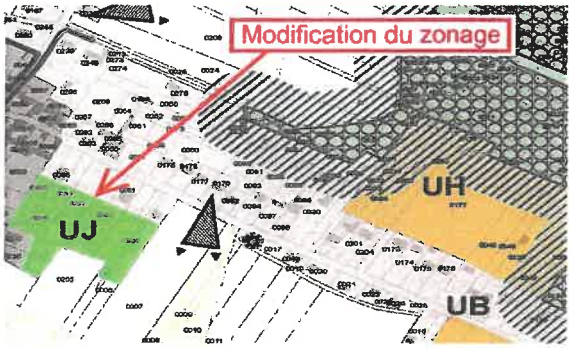
Concernant les emprises des zone UJ au profit des zones UA et UB

Le projet indique (cf. note explicative p.13) que dans un souci d'harmonisation et de simplification la zone UJ a été réduite au profit de la zone UA afin d'atteindre une profondeur de 50 mètres, et ce, pour toutes les parcelles.

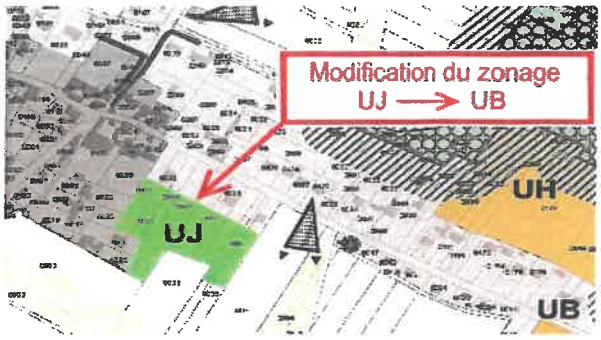
Or, le règlement en vigueur en zone UA à l'article 6, ne fait pas mention d'une implantation dans la bande des 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, et ce, contrairement à la zone UB. **De ce fait, la modification proposée en zone UA au détriment de la zone UJ ne peut se justifier et se prévaloir sur une harmonisation et simplification de lecture aussi bien graphique que réglementaire.**

Pour rappel, le décret du 5 décembre 2002 classe parmi les sites de monuments naturels l'ensemble formé par le ru de Rebais, le Moulin de Choiseau et les abords du Château de Fleury-en-Bière. Le projet devra rappeler l'existence sur le territoire communal de cette servitude d'utilité publique dont les limites s'appuient sur l'enveloppe du tissu bâti urbain. La modification de zonage augmente les droits à construire sur la partie sud du hameau qui est dans le périmètre du site classé « ru de Rebais ». De ce fait, l'impact potentiel sur la préservation paysagère est à craindre et devrait être évoqué dans la notice explicative.

Enfin, il est à noter que la zone UB a été omis dans la note explicative (cf. p :13). Il conviendrait donc de compléter ce paragraphe.



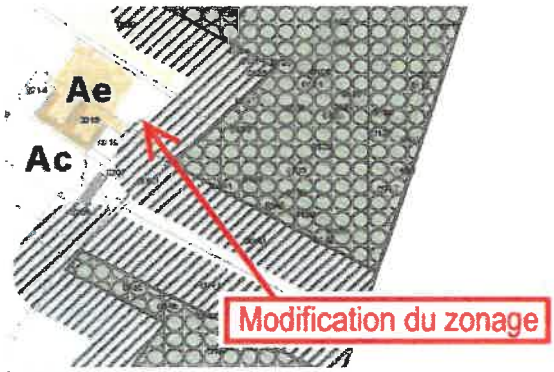
Avant



Après

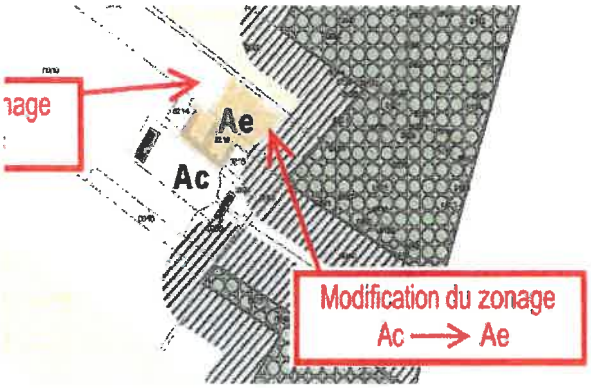
Concernant la zone Agricole (A)

Pour mémoire, le rapport de présentation (cf. RP. p.157) à travers son item « promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution » rappelle que la préservation des espaces agricoles est particulièrement importante au regard des panoramas remarquables qui s'offrent sur les plaines cultivées, ce qui en fait l'un des enjeux majeurs de son PLU. Or, le déplacement du sous-secteur Ae situé sur le site « rue de la Forêt » rapproche les constructions de la lisière au motif d'une meilleure intégration paysagère. La justification est laconique et devra, par conséquent, être complétée.



Après

Avant



Le règlement opposable indique, à l'article 10 relatif aux hauteurs maximums des constructions, que la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, et 4 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions. Toutefois, le règlement précise qu'en cas de nécessité technique particulière, le projet devra dûment justifier afin de déroger aux règles de hauteurs dans la limite de 8 mètres à l'égout de la toiture, et ce, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le paysage environnant. Ainsi, on constate que le gabarit du futur bâtiment (cf. notice explicative p. 11), situé en zone Ae est de 7,6 mètres à l'égout du toit, et dépasse les règles de hauteur sans que soit apportée dans sa note explicative une justification de ce dépassement. Ce point devra être justifié dans la demande de permis de construire.

3-Conclusion

Le projet de PLU vise à réduire les droits à construire dans les zones UA et UB en retenant le coefficient d'emprise au sol le plus faible, ce qui va à l'encontre des politiques de limitation de consommation des espaces.

La suppression de la zone UJ au profit de la zone UA dans le vallon de Rebais doit être justifiée. Il en est de même pour le déplacement du sous-secteur Ae (haras).

Le préfet,
pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires

Igor KISSELEF