



# 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 **09 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° 2 – Commune d'Ury  
**Référence :** STAC PSPT 2020- 83

Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ury 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 associées (articles R 153-12 du code de l'urbanisme).

## **I Contexte :**

La commune d'Ury est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2017. Au dernier recensement, sa population comptait 845 habitants pour une superficie de 8,21 km<sup>2</sup>. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, son territoire est rattaché à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) qui regroupe 26 communes soit 68 352 habitants (INSEE 2016). Le territoire communal fait notamment 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.

Aussi, son territoire se situe dans le périmètre de cinq sites naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et de deux zones Natura 2000 (directive habitats et oiseaux). En conséquence, le projet de révision allégée du plan local de l'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-9 du code l'urbanisme (CU). L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France doit être versé au dossier d'enquête publique, et ce, 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 Schéma de Cohérence Territoriale (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 conduit alors que le SCoT était encore opposable, celui-ci approuvé devra se référer au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et faire son analyse de compatibilité avec ce dernier.**

## II Projet de PLU

### Préambule

En 2013, le Groupe Laliq Beauty Service rachète le site Nina Ricci de la commune d'Ury. Un constat de retard sur la mise en conformité a été réalisé suite au rachat. Dans le cadre de cette remise en conformité, l'atelier de fabrication auparavant situé au sous-sol a été déplacée dans une nouvelle construction. De ce fait, des travaux de remise aux normes du site (défense incendie, sécurité) ont été réalisés de 2013 à 2018, et la création d'un nouveau bâtiment de stockage pour les produits finis a été achevée en 2017. Pour mémoire, le site est enregistré au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) depuis début 2017.

En 2020, l'entreprise Laliq Beauty Service a déposé une demande d'autorisation environnementale unique (voirie, atelier de fabrication de parfum en sous-sol en classement ATEX), et ce, notamment en vue de l'augmentation de son activité. Cette mise en conformité nécessite la création d'un nouveau bâtiment pour extraire l'atelier de fabrication du sous-sol. Cette nouvelle construction aura une emprise au sol de 1 500 m<sup>2</sup> (cf. note explicative p.134). À ce jour, une partie de l'assiette où il est envisagé d'édifier celle-ci est couvert par un EBC. Le projet prévoit donc la suppression de 0,5 ha d'EBC, compensée par le classement d'un secteur boisé de 0,9 ha, située au Nord de la parcelle du projet.

#### **Cette révision allégée n°2 du PLU vise à :**

- modifier l'article 2, 10 et 12 du règlement écrit de la zone UX ;
- modifier le plan de zonage en créant un sous-secteur Uxa pour cette entreprise pour permettre des règles de hauteurs et de stationnement spécifiques ;
- suppression de 3 arbres remarquables ;
- suppression de 0,5 hectare d'espace boisé classé (EBC), compensée par le classement d'un secteur actuellement boisé de 0,9 ha et
- la suppression d'une partie de l'espace du paysage à préserver.

## III Règlement écrit et graphique

### **Concernant le règlement**

#### Sous-secteur UXa

#### **Concernant l'article 2 relatif à l'occupation et utilisations des sols**

Je n'ai pas d'observation particulière à émettre.

#### **Concernant l'article 10 relatif aux hauteurs maximales**

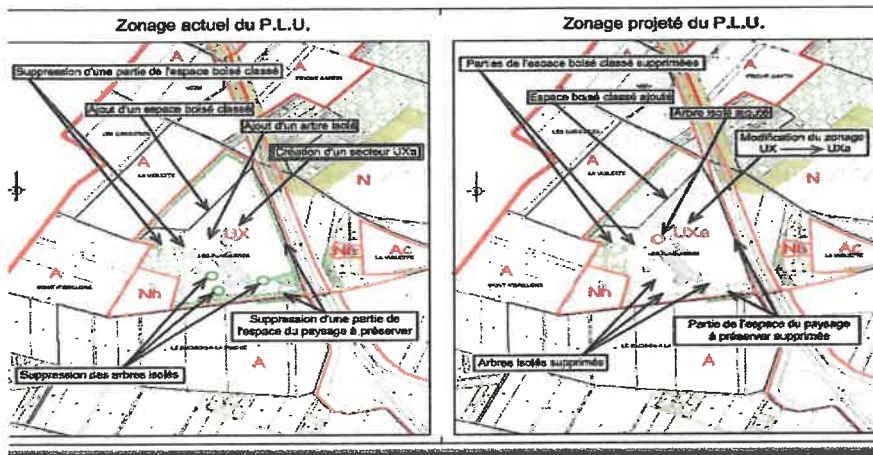
Le règlement écrit permet dans le sous-secteur UXa une hauteur maximale de 12 mètres au lieu des 10 mètres en zone UX. Il est à noter que cette modification du règlement peut avoir un impact non négligeable sur le paysage. De plus, on constate que le règlement ne fait pas mention des hauteurs maximales autorisées des annexes dans le secteur UXa. **En conséquence, dans un souci de cohérence rédactionnelle et afin d'éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement, celui-ci devra définir une hauteur maximale pour les annexes en secteur Uxa.**

#### **Concernant l'article 12 relatif au stationnement**

Le projet de PLU (cf : p.13), en zone UX, supprime l'obligation de créer une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface bâtie, ce qui tend à limiter l'imperméabilisation des sols.

### Concernant le plan de zonage

La révision du PLU porte sur une parcelle d'environ 10 ha, se situant à Nord – Ouest de la commune d'Ury, classée en zone UX (liée aux sites d'activités industrielles, artisanales, etc.) dans le PLU opposable. La notice explicative (cf. p.11) nous indique : « Les haies doivent aussi être actualisées en supprimant les espaces de paysages à préserver au sud et à l'est du site du fait de leur absence dans la réalité » et « que de plus, sur la carte du PLU actuel, figurent 3 arbres remarquables mais aucun n'existe dans la réalité ». **Ainsi, on constate que la révision du PLU d'Ury ne rappelle pas pourquoi ces derniers avaient été identifiés comme à préserver dans le PLU en vigueur (cf. : RP p : 239), et ni les raisons de leurs disparitions actuelles.** Il aurait été donc intéressant de rétablir des « espaces du paysage à préserver » le long de l'autoroute A6 par la plantation d'arbustes pour haie, et ce, afin de réduire l'impact visuel sur le paysage.

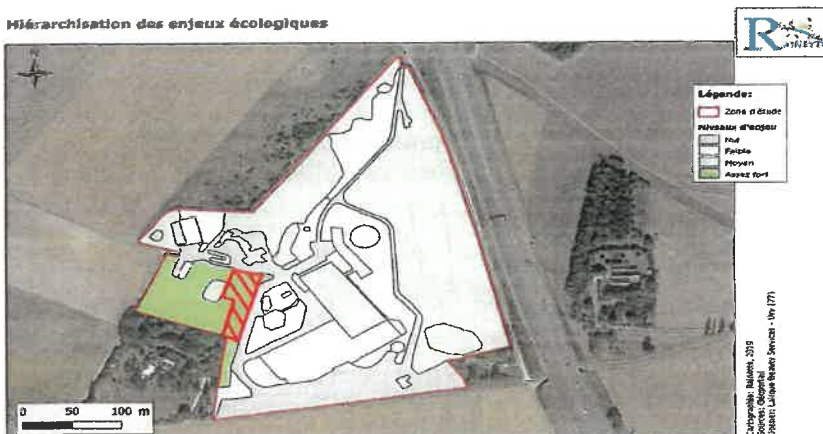


### Concernant les espaces boisés classés

Pour rappel, le site de Laliqne a une partie de son unité foncière classée en EBC. La note explicative (cf. : p. 8) indique que sur les 1,03 ha classés en EBC, une surface de 0,5 ha va être supprimée, et ce, afin d'implanter d'édifier le futur bâtiment. En compensation, la commune prévoit de classer en EBC une surface de 0,9 ha d'espace boisé existant. Néanmoins, l'imperméabilisation d'une surface de 0,2 ha classé en EBC aurait pu être compensé par une désimperméabilisation ou par une renaturation d'une surface correspondante (objectif zéro artificialisation nette inscrit au plan biodiversité défini en 2018).

On constate que la levée d'EBC concerne la zone présentant les enjeux écologiques les plus forts. Il est à souligner, que la révision allégée n'apporte pas de solution alternative qui permettrait notamment d'éviter le déclassement d'une partie de l'espace boisé classé (recherche d'une autre implantation pour le bâtiment).

Miérarchisation des enjeux écologiques

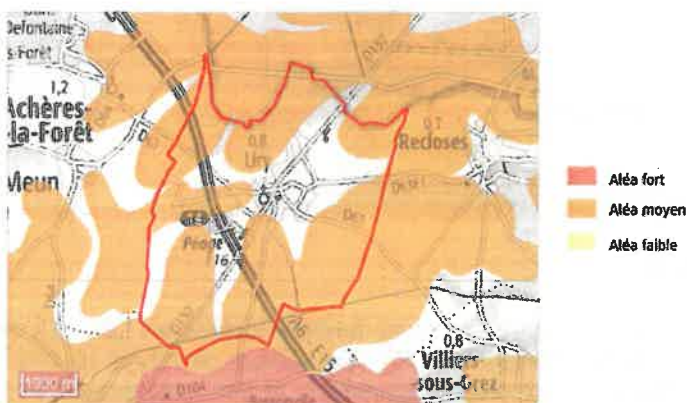


### Concernant les incidences sur le paysage

Le plan local d'urbanisme (PLU) n'ayant pas pris de dispositions différentes que celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (bande de 75 m), et aussi pour des raisons techniques et architecturales, le projet est édifié au Nord-Ouest du site. Cependant, il aurait été intéressant que la notice explicative insère des photos, et ce, afin d'exposer les enjeux de covisibilité et l'impact potentiel sur le paysage des futurs bâtiments autorisés par le règlement. En effet, la modification du règlement écrit, à l'article 10 relatif à la hauteur de constructions, entraînera potentiellement des incidences sur le paysage. **Il aurait été donc judicieux que le PLU prévoit des mesures d'intégration paysagère, dû à la volumétrie et à la hauteur du futur bâtiment, afin de réduire l'impact visuel compte tenu de la sensibilité du site.**

#### IV Les risques

Pour rappel, la commune d'Ury est concernée par les aléas moyens à fort concernant le risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. A titre d'information, **la carte des risques de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles a fait l'objet d'une mise à jour qui a été validée officiellement le 26 août 2019.** La nouvelle carte est sensiblement différente de la précédente, il n'y a pas de nouvelles zones soumises à l'aléa mais le niveau d'aléa est revu. Cette carte permet l'application de la loi ELAN et notamment l'art. 68, du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 qui impose la réalisation d'études de sol pour toutes constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles. **En conséquence, bien que le projet se situe en partie en zone d'aléa moyen retrait gonflement, les dispositions de cette nouvelle carte devront être insérées.**



#### V – Conclusion

Les modifications apportées au PLU opposable restant faibles sur les habitats et la flore associée, il n'en demeure pas moins que celles-ci peuvent avoir un impact potentiel sur le paysage. Aussi, il serait opportun que le projet de révision, analyse de façon plus poussée la question des impacts éventuels paysagers et de mettre en place, au besoin, la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Enfin, le règlement écrit doit déterminer les hauteurs des annexes en sous-secteur UXa.

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

Igor KISSELEFF