

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Révision allégée n°2 du PLU de la commune de URY

Examen Conjoint

17 juillet 2020

Absents excusés : IDF Mobilités, Chambre des Métiers et de l'Artisanat (avis émis par courrier).

Présents :

- Personnes Publiques Associées
 - Mme LUCAS (Représentante de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Seine et Marne),
 - Mme RIGOLOT (Représentante du Département de la Seine et Marne),
 - Mme BLANC (Représentante du Parc Naturel Régional (PNR) Gâtinais Français).

- Collectivités Territoriales
 - M. POMMERET (Maire de la Commune de Ury),
 - M. MOUTAULT (Représentant du service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau).

- Société Lalique Beauty Services
 - M. HENRY (Responsable HSE).

- Bureau d'études
 - Melle BENOIT-CATTIN (Représentante du bureau d'études ECMO).

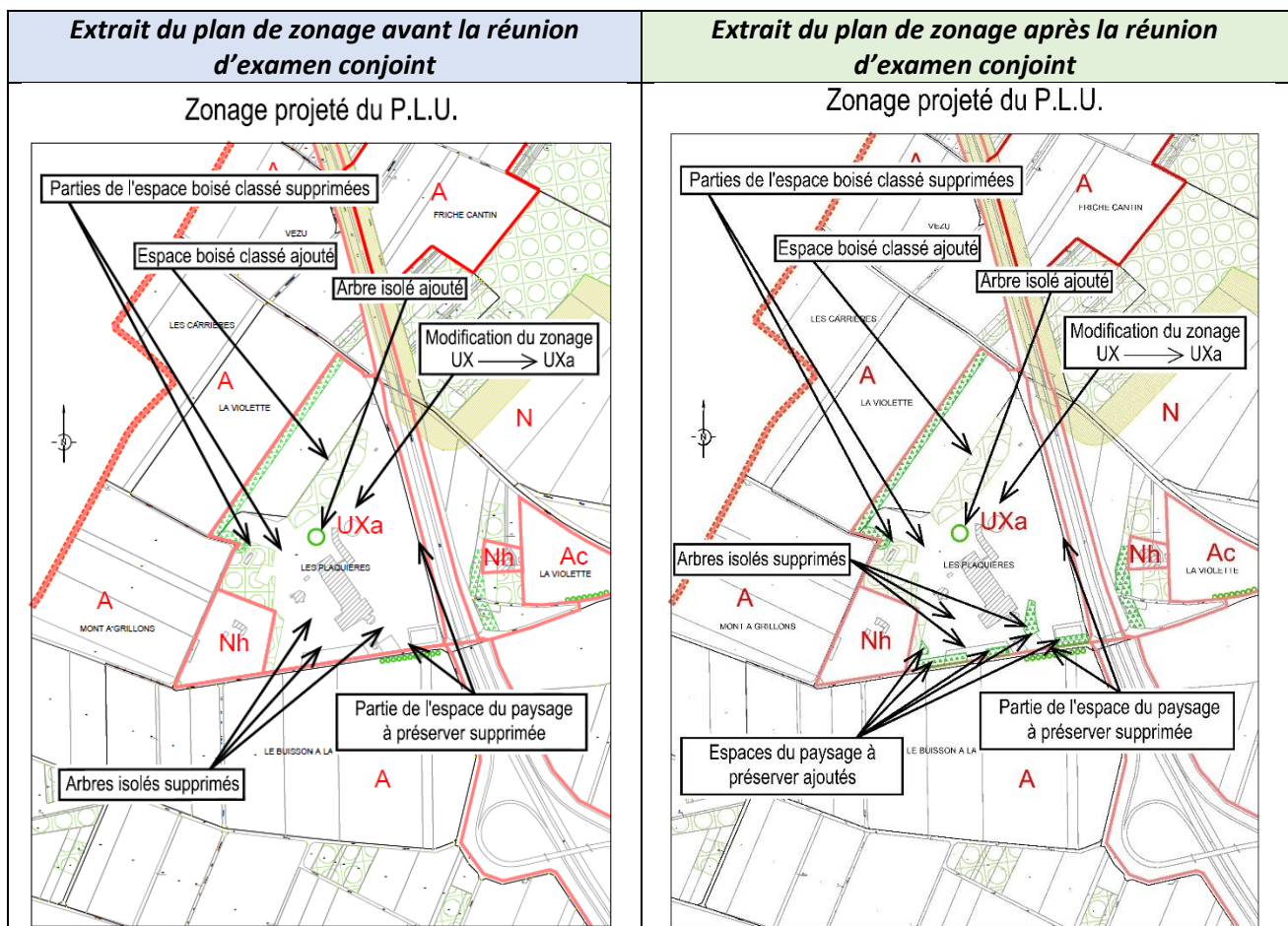
Melle BENOIT-CATTIN entame la réunion en rappelant l'objet de la révision allégée du PLU de la commune de URY et en présentant les propositions de réponses aux recommandations émises par la MRAE au sein de son avis sur le dossier de révision allégée du PLU. Les principales modifications apportées au dossier de révision allégée du PLU, après enquête publique, en vue de répondre à l'avis à la MRAE sont les suivantes :

- Sur la notice explicative :
 - Justifier la suppression des Espaces Boisés Classés (EBC),
 - Justifier la suppression des espaces du paysage à préserver,
 - Justifier la compatibilité avec les documents supracommunaux et notamment le SDRIF,
 - Mettre à jour la carte du retrait-gonflement des argiles,
 - Approfondir l'analyse des impacts de la révision allégée du PLU sur le paysage.

- Sur le règlement écrit :
 - Réglementer les hauteurs maximales des annexes.

Extrait de l'article UX 10 avant la réunion d'examen conjoint	Proposition de rédaction de l'article UX 10 après la réunion d'examen conjoint
<p>ARTICLE UX 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîte hormis en secteur UXa.</p> <p>La hauteur des annexes¹³ par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîte hormis en secteur UXa.</p> <p>En secteur UXa, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres.</p> <p><i>Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure.</i></p>	<p>ARTICLE UX 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîte hormis en secteur UXa.</p> <p>La hauteur des annexes¹³ par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîte hormis en secteur UXa.</p> <p>En secteur UXa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres. - la hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 8 mètres. <p><i>Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure.</i></p>

- Sur le plan de zonage :
 - Maintenir et ajouter des espaces du paysage à préserver.



Il est à noter que la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable sur le projet de révision allégée du PLU de URY et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a informé son absence d'observations à formuler sur le dossier¹.

Mme RIGOLOTT informe que le Département n'a pas de remarques particulières à émettre sur le dossier de révision allégée. Cependant, elle souhaite rappeler que l'espace de compensation proposé suite à la suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) n'a pas une valeur écologique équivalente à celle de l'EBC supprimé dans le cadre de la révision allégée.

M. HENRY précise que les EBC supprimés s'expliquent du fait que la construction du nouveau bâtiment nécessite d'être ceinturée par des voiries de 6 mètres de large, celles-ci empiétant sur les EBC, pour des raisons de normes de sécurité et de salubrité publique du site Laliq Beauty Services. Concernant, les espaces verts à protéger, ces espaces n'étaient pas boisés.

Mme BENOIT-CATTIN complète en indiquant que le choix d'implantation du nouveau bâtiment a été guidé par les normes de sécurité et de salubrité publique et par la réduction à minima de l'impact du projet sur l'environnement afin de tenter de trouver le meilleur scénario prenant en compte ces deux paramètres. Cette justification est décrite au sein de la réponse à l'avis de la MRAE et sera intégrée à la notice explicative du dossier de révision allégée du PLU, après enquête publique.

M. MOUTAULT mentionne que la qualité de l'espace de compensation des EBC supprimés pourrait être améliorée au travers de la gestion du site en favorisant des espèces plus locales. Le PNR du Gâtinais Français pourrait conseiller l'entreprise en la matière. De plus, M. MOUTAULT précise que, lors du permis de construire de l'extension du bâtiment existant en 2017, des objets végétaux avaient été supprimés sous réserve de compensation conformément au PLU. De plus, l'intégration paysagère des bâtiments du site Laliq Beauty Services est maintenue au Nord au moyen des espaces boisés dont la cime des arbres est plus haute que les bâtiments et au moyen du dévers présent sur le site participant au jeu d'insertion des bâtiments au sein du paysage.

Mme LUCAS informe que les observations de la DDT sont sensiblement les mêmes que celles émises par la MRAE à savoir :

- Compléter la notice explicative concernant la comptabilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et non pas avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Fontainebleau et de sa région, qui est caduc.
- Règlementer la hauteur des annexes en secteur UXa.
- Rappeler les raisons ayant mené à l'identification des espaces de paysage à préserver et des EBC dans le PLU en vigueur et justifier leur suppression dans le cadre de la révision allégée.
- Prévoir des mesures d'intégration paysagère afin de réduire l'impact visuel compte tenu de la sensibilité du site,
- Mettre à jour la carte du retrait-gonflement des argiles qui a sensiblement évolué.

Mme BENOIT-CATTIN précise que les remarques de la MRAE concernant les justifications en matière d'intégration paysagère et de mise à jour de la carte du retrait-gonflement des argiles, celles-ci seront prises en compte, comme le précise la réponse à l'avis de la MRAE.

Mme LUCAS notifie que malgré la compensation réalisée pour la suppression des EBC, la construction du nouveau bâtiment va augmenter l'imperméabilisation des sols, qui celle-ci ne sera pas compensée par une

¹ Nota Bene : Les Personnes Publiques Associées absentes à la réunion d'examen conjoint et n'ayant pas transmis de courrier à la Communauté d'Agglomération pour faire part de leur avis sur le projet de révision allégée du PLU, ceci équivaut à un avis favorable tacite de leur part.

désimperméabilisation des sols ou par une renaturalisation d'une surface correspondante (objectif zéro artificialisation nette inscrite au plan biodiversité).

M. HENRY précise que suite à un entretien avec l'Office National des Forêts, la société Laliq Beauty Services a choisi de ne pas imperméabiliser les sols pour les stationnements.

Mme LUCAS conclue que la DDT n'a pas de remarques majeures sur les objectifs de la révision allégée du PLU.

Mme BLANC n'a pas de remarques à ajouter à celles précédemment évoquées, la suppression de l'EBC étant le point le plus problématique.

M. MOUTAULT indique que dans la perspective de la poursuite de la procédure, l'enquête publique sera prévue entre le mois de septembre et le mois d'octobre 2020 et l'approbation du dossier en conseil communautaire serait envisageable entre la fin du mois de novembre et le début du mois de décembre 2020.

M. HENRY évoque que l'autorisation environnementale unique (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement et défrichement) sera certainement délivrée en janvier 2021 et la phase de travaux sera décalée à la fin de l'année 2021 voire au début de l'année 2022.

M. MOUTAULT précise que la révision allégée du PLU ne sera exécutoire qu'un mois après la mise en place des mesures de publicité de la délibération d'approbation de la révision allégée du PLU en raison de la caducité du SCoT.

Mme LUCAS de la Direction des Territoires remet un avis rédigé reprenant et explicitant les observations émises en séance. Cet avis sera joint au procès-verbal de la réunion et annexé au dossier d'enquête publique