

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
Révision allégée du PLU de la commune de Saint Martin-en-Bière

Examen Conjoint

17 juillet 2020

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
 - Mme FEMENIA (Maire de la Commune de Saint Martin-en-Bière),
 - M. AVELANGE (1^{er} adjoint au Maire, Chargé des affaires générales et environnement),
 - M. SIUDAT Georges (2^{ème} adjoint)
 - M. CAZALIS (3^e Adjoint au Maire, chargée de l'urbanisme),
 - Mme FLAMANT (4^e Adjoint au Maire, chargée des affaires scolaires, périscolaires et sociales),
 - Mme BARLET (Conseillère de la commune),
 - M. DEJARDIN (Conseiller de la commune),
 - Mme PRIORI (Conseillère de la commune),
 - M. MOUTAULT (Chargé de mission Urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau).
 - Mme SAGET (Adjoint administratif Mairie)

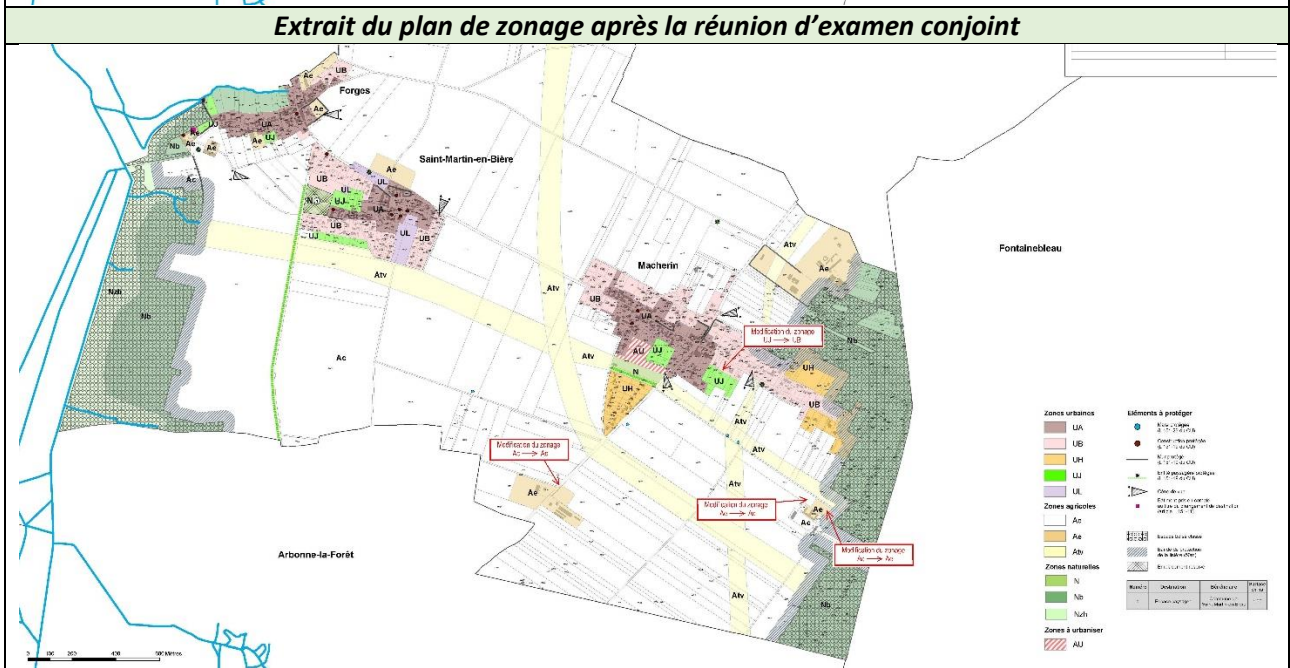
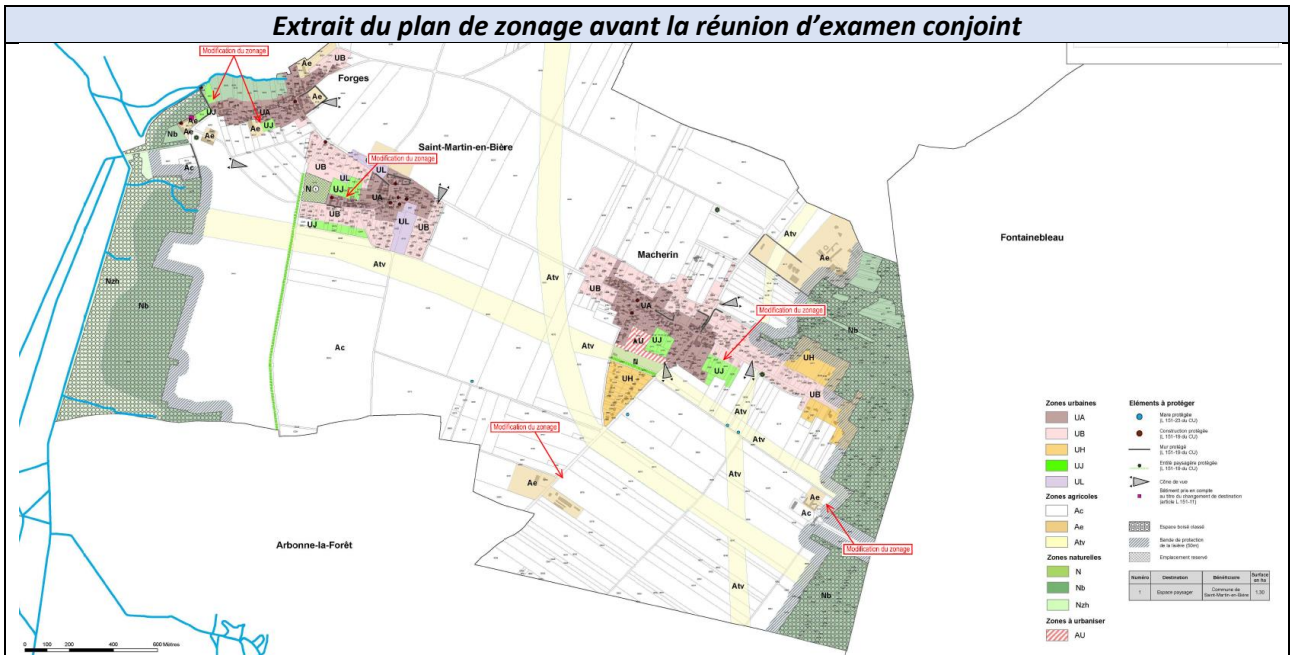
- Bureau d'études
 - Mme BENOIT-CATTIN (Chargée de mission Planification du bureau d'études ECMO).

Mme BENOIT-CATTIN entame la réunion en rappelant l'objet de la révision allégée du PLU de la commune de Saint Martin-en-Bière 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 :

- Au sein de la notice explicative :
 - Justifier la compatibilité avec les documents supracommunaux et notamment le SDRIF,
 - Justifier les évolutions des zones UJ en faveur des zones urbaines UB,
 - Justifier les choix des modifications apportées aux secteurs Ae,
 - Justifier les choix de modifications apportées aux prescriptions d'emprises au sol des zones urbaines UA, UB et UH.

- Au sein du plan de zonage :
 - Supprimer les deux modifications de zonage à propos de la limite entre les zones UJ et UA.



- Au sein du règlement écrit :
 - Modifier les articles A10 en matière de hauteur des constructions, A11 en matière d'aspect extérieur et A13 en matière d'espaces libres et plantations du règlement de la zone agricole afin de garantir l'insertion paysagère des constructions du secteur Ae dans l'environnement.

Extrait de l'article A10 avant la réunion d'examen conjoint	Proposition de rédaction de l'article A10 après la réunion d'examen conjoint
1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions 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.	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.
Extrait de l'article A11 avant la réunion d'examen conjoint	Proposition de rédaction de l'article A11 après la réunion d'examen conjoint
<p>B – PAREMENTS EXTÉRIEURS Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.</p> <p>Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.</p> <p>Le bardage bois est recommandé.</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).</p>	<p>B – PAREMENTS EXTÉRIEURS Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.</p> <p>Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.</p> <p>Le bardage bois naturel non lasuré est recommandé.</p> <p>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.</p> <p>Les façades trop claires ou trop foncés sont à proscrire.</p> <p>Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).</p>

Extrait de l'article A11 avant la réunion d'examen conjoint	Proposition de rédaction de l'article A11 après la réunion d'examen conjoint
<p>C - CLOTURES</p> <p>Les clôtures des zones jouxtant des zones construites devront se référer à celles prévues dans ces dites zones.</p> <p>Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées et l'emploi de fils de fer barbelés.</p> <p>Les couleurs de clôtures devront s'harmoniser avec la construction existante et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).</p> <p>Les clôtures pourront notamment être traitées en haies bocagères (l'annexe au 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.</p> <p>La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,00 mètres.</p>	<p>C - CLOTURES</p> <p>Les clôtures des zones jouxtant des zones construites devront se référer à celles prévues dans ces dites zones.</p> <p>Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées et l'emploi de fils de fer barbelés.</p> <p>Les couleurs de clôtures devront s'harmoniser avec la construction existante et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).</p> <p>Les clôtures pourront notamment être traitées en haies bocagères (l'annexe au 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.</p> <p>La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,00 mètres.</p>
Extrait de l'article A13 avant la réunion d'examen conjoint	Proposition de rédaction de l'article A13 après la réunion d'examen conjoint
<p>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 systématique plantée d'arbres de haute tige destinés à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle.</p> <p>Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.</p> <p>Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.</p>	<p>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 systématique 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 végétations : herbacées, arbustive et arborescente destinées à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès de la parcelle. Des arbres de haute tige peuvent être intégrés ponctuellement afin de donner de la hauteur à l'ensemble.</p> <p>Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.</p> <p>Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.</p>

Il est à noter que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a informé son absence d'observations à formuler sur le dossier¹.

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.

Mme RIGOLOT évoque la question de l'accès du projet de hangars agricoles le long de la départementale RD 64 et questionne sur la mutualisation de celui-ci avec les accès existants.

Les élus communaux indiquent qu'un nouvel accès sur la RD 64 est envisagé dans le cadre du projet de hangars agricoles.

Mme RIGOLOT précise qu'il faudra consulter le Département dans le cadre du permis de construire mais que celui-ci accepte le principe qu'un nouvel accès soit réalisé. Elle fait également remarquer que l'objet de la délibération de prescription de la révision allégée du PLU concernant la justification de l'évolution de l'emprise de la zone urbaine UA au détriment de la zone UJ et la justification de cette évolution au sein de la notice explicative ne sont pas en cohérence.

Mme BENOIT-CATTIN acquiesce la remarque de Mme RIGOLOT et précise que l'évolution de l'emprise au sol de la zone urbaine UA au détriment de la zone UJ sera retirée de l'objet du dossier de révision allégée du PLU après l'enquête publique, conformément à la délibération de prescription de la révision allégée du PLU.

Mme LUCAS informe que les observations de la DDT sont sensiblement les mêmes que celles émises par la MRAE. Elle précise que la justification de la baisse d'emprise au sol dans les zones urbaines UA, UB et UH par rapport au projet du PLU en vigueur est insuffisante et qu'il faut s'assurer que cela n'atteint pas l'objectif minimum de 10% de densification du SDRIF.

Mme Le Maire mentionne que la commune fait l'objet de demandes incessantes de divisions parcellaires malgré que la forme des parcelles, toute en longueur, n'est pas propice à ce phénomène. Mme Le Maire souhaite éviter le redécoupage des parcelles créant des constructions à l'arrière des lots.

Mme BENOIT-CATTIN précise que la notice explicative sera complétée afin d'apporter des éléments de justification des choix retenus en matière de pourcentages d'emprise au sol dans les zones UA, UB et UH. Elle rappelle que dans le cadre de l'analyse de la densification du tissu urbain au sein du PLU en vigueur, il s'est avéré que seules les parcelles de 500 m² et plus pouvaient faire l'objet d'une densification. Ainsi, la suppression de la différenciation des emprises au sol selon la superficie de la parcelle en zone UA, UB et UH 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. Par ailleurs, l'implantation du bâti existant et les règles d'implantation du règlement en zones urbaines peuvent bloquer, de facto, les possibilités de densification. La notice explicative sera complétée de la manière suivante après l'enquête publique :

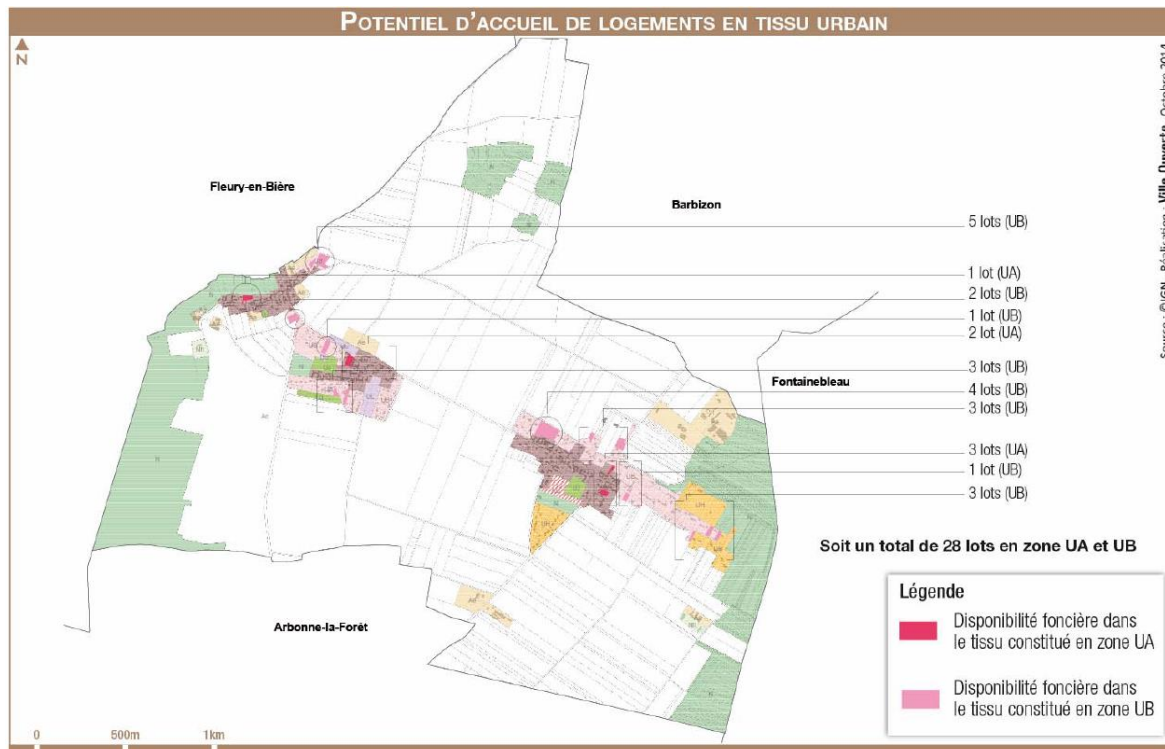
Complément de justification en page 13 de la notice explicative après la réunion d'examen conjoint

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) :

- Saint Martin : 6 logements individuels potentiels,
- Macherin : 14 logements individuels potentiels,
- Forges : 8 logements individuels potentiels.

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.



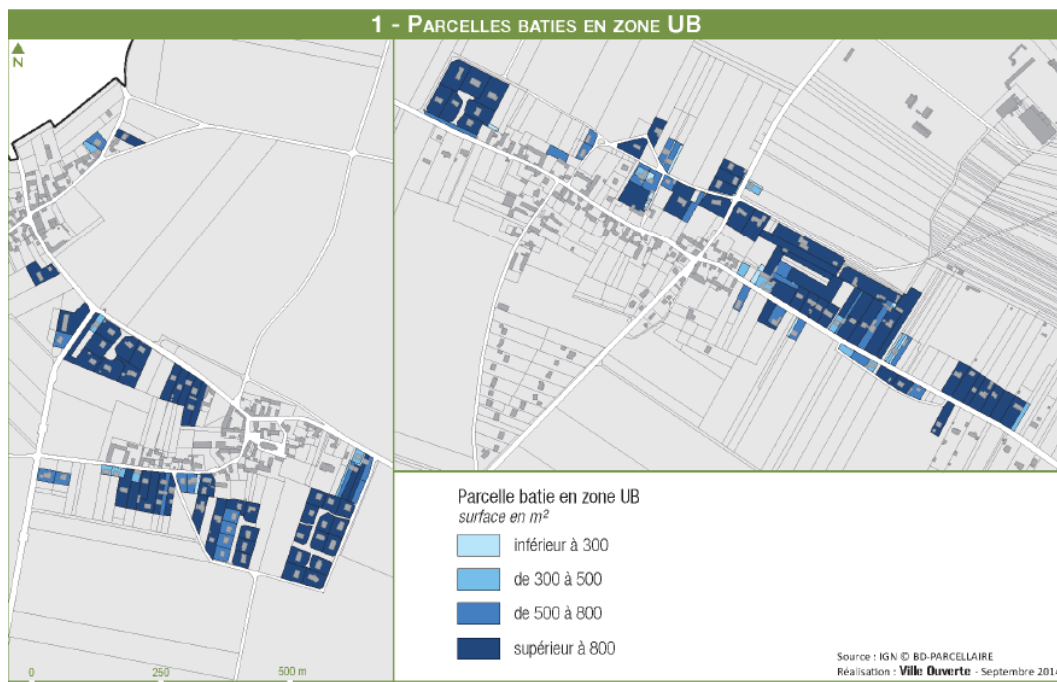
Source : définition des possibilités d'accueil dans les tissus existants – rapport de présentation du PLU en vigueur

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 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.

Mme BLANC fait remarquer que les modifications proposées au sein du règlement visant à prendre en compte les remarques de la MRAE en matière d'insertion paysagère des constructions en secteur Ae, font échos aux propositions du PNR. Elle rappelle que la plantation de végétaux de différentes strates permet davantage de dissimuler des constructions dans le paysage plutôt que les haies d'une hauteur homogène qui contribuent, au contraire, à souligner et à mettre l'accent sur les constructions. Elle propose d'ajouter au sein du règlement que les constructions d'habitations des exploitations agricoles et les hangars agricoles soient à proximité afin d'éviter le phénomène de divisions parcellaires où les hangars agricoles et la construction d'habitations sont vendus séparément.

Les élus communaux sont favorables à la proposition de Mme BLANC.

Nota Bene : suite à la réunion d'examen conjoint, Mme BENOIT-CATTIN précise que l'article 2 du règlement, en secteur Ae permet déjà en partie de répondre à cette problématique. Il sera néanmoins complété : les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes, de constituer un ensemble architectural cohérent et harmonieux avec les bâtiments d'exploitation, d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou équestre et que les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique.

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

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.