

N°	Emetteur de l'avis	Procédure	Date	Thématique	Contenu de l'avis ou recommandation	Réponse
1	DDT 77	Modification n°1	24/08/2022	OAP n°2	Le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF) préconise l'implantation de places réservées pour les vélos sur l'espace public dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Bien que l'OAP n°2 prenne en compte les accès piétons, force est de constater qu'aucune liaison douce pour les cyclistes et implantation de principe sont matérialisés sur le plan de masse.	Ce point ne figurait pas parmi les objectifs de la modification : il pourra être repris en compte dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
2		Révision allégée n°1 du PLU		Evaluation des incidences Natura 2000	L'évaluation des incidences Natura 2000 doit tenir compte des espèces et habitats d'intérêt communautaire présentes dans le Formulaire Standard des Données (FSD) de chaque site et non uniquement se baser sur le Document d'Objectifs du site Natura 2000.	L'étude se base sur le Document d'Objectif réactualisé de 2019. Bien que la dernière actualisation du FSD date de 2018, le Document d'Objectif est plus complet dans la présentation des enjeux et des espèces et habitats cible. Après comparaison avec la liste des habitats et espèce du FSD par rapport à celle du document d'objectif, aucune différence notable ou mettant en cause les conclusions de l'étude d'incidence Natura 2000 a été identifiée.
3				Règlement zone AC	La question se pose de savoir s'il ne s'agit pas en partie d'hébergement hôtelier et touristique, ce qui correspondrait à la destination de « commerces et activités de services » et non à celle de « l'habitation ». Ce point devra être éclairci. En effet, si l'extension correspond bien à de l'hébergement hôtelier ou touristique, il s'agira d'un STECAL. L'emprise nouvelle du STECAL (extension) devrait être comptabilisée comme de la consommation d'espace agricole. Afin d'assurer la sécurité juridique du document si l'hébergement touristique ou hôtelier est permis, le règlement devra l'autoriser dans ses destinations et sous-destinations.	La commune confirme qu'il s'agit bien d'y aménager des logements destinés aux cavaliers et personnels qui travaillent sur le site, au même titre que des travailleurs agricoles saisonniers, et qu'elle ne souhaite pas permettre le développement d'une activité d'hébergement touristique sur ce secteur. Il est précisé qu'il n'est prévu aucun point d'accueil ou services (touristiques ou sociaux) autres que l'aménagement de logements occasionnels à destination des personnes travaillant dans l'exploitation équestre. C'est également pourquoi la commune ne souhaite autoriser que la sous-destination logement et non la sous-destination hébergement, afin de restreindre les possibilités d'occupation du site à ce seul usage.
4					Il est à noter que le projet ne précise pas les emprises au sol des futures constructions	Le règlement de la zone Ac autorise déjà les constructions agricoles sans préciser d'emprise maximale. En ce qui concerne les constructions existantes destinées à l'habitation, le règlement de la zone Ac précise déjà que les extensions ne devront pas excéder 20% de l'emprise préexistante à la date d'approbation du PLU et que les annexes détachées ne doivent pas excéder 30m². Le projet de révision n'autorise aucune autre destination et n'apporte aucune modification sur ce point. Néanmoins, il est finalement prévu de circonscrire l'emprise du projet au sein d'un sous-secteur Ac1 afin de garantir l'absence d'impact du projet de révision sur les autres secteurs couverts par la zone Ac. Enfin, il est précisé page 6 de la notice de présentation de la révision allégée que le projet prévoit la création de 2 204m² de SDP de bâtiments agricoles, au total.
5					Projet d'extension du bâtiment existant : l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme précise que, dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Cette mention qui ne figurait pas dans le PLU en vigueur sera ajoutée dans le cadre de la présente modification.
6					Suppression EBC	Le projet prévoit une compensation de 7 100 m². Cependant, il n'en demeure pas moins que 17 arbres seront abattus (12 sapins et 5 acacias) et ne seront pas replantés.

7	CD77	Révision allégée n°1 du PLU	NC	Assainissement	<p>La zone Ac initiale est classée en assainissement collectif ; l'extension de la zone Ac, ainsi que l'emprise du projet d'extension du centre équestre, seront quant à elles principalement classées en assainissement non collectif (ANC).</p> <p>Le projet indique cependant ne pas avoir d'incidence notable sur le volet assainissement et que les eaux usées seront prises en charge par le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Toutefois, 2 points de vigilance sont à avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une révision de zonage d'assainissement des eaux usées pourrait être nécessaire, afin d'étendre le secteur relevant de l'assainissement collectif (AC). • Les effluents supplémentaires non domestiques générés par l'activité devront faire l'objet d'une autorisation de rejet par le maître d'ouvrage ayant la compétence de l'assainissement collectif ; une révision de la convention de service pourrait être nécessaire (voir tableau ci-dessous). 	<p>Le règlement du PLU en vigueur précise que les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision. Cela pourra également être précisé dans la notice.</p>
8				Biodiversité	<p>Secteur de la carrière : Le corridor boisé inscrit en vert sur la carte ici-bas (source : PNR Gâtinais) n'est en réalité pas fonctionnel à ce jour, une clôture opaque de 2m de haut fermant le site. Mais il est identifié comme corridor à préserver. [...]</p> <p>Un projet conservant tous les vieux arbres en place, notamment les châtaigniers et mettant en place une clôture permettant le passage de la petite et grande faune (mailles larges, ouvertures ponctuelles en bas de clôtures, hauteur de clôture inférieure à 1m50) pourrait permettre de restaurer en partie la fonctionnalité de la trame verte sans impacter durablement le milieu. Cette clôture gagnerait à être doublée par une haie d'essences locales et variées.</p> <p>Extension de la zone AC (futur manège et box) : Là encore, il est préconisé de conserver les autres spécimens, notamment âgés (chênes...) et de favoriser des clôtures permettant le passage de la petite faune installées à la place de l'existant. Une haie discontinue d'érables longe aujourd'hui le site le long de la N7. Il serait intéressant de renforcer cette haie, à partir d'essences locales et variées pour augmenter son intérêt biologique.</p>	<p>Le PLU en vigueur impose déjà des clôtures permettant le passage de la petite faune (espace minimum de 15 cm x 15 cm tous les 5 mètres). Par ailleurs, le projet doit être conforme avec les prescriptions du SPR qui impose des clôtures de 1m40 maximum au droit de la départementale (secteur de "perméabilité visuelle à préserver"), ainsi que la plantation de haies vives composées d'essences locales et variées, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Comme mentionné plus haut, le projet ne prévoit à ce jour que l'abattage de 12 sapins et 5 acacias qui seront remplacés par des sujets d'essences locales. La protection « élément de paysage naturel » instaurée en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme vise à garantir la préservation des sujets existants. Si un sujet devait être abattu pour l'aménagement d'une voie de desserte interne ou d'un espace de stationnement, il sera remplacé par un sujet d'essence locale et/ou identique.</p>
9				Nuisances environnementales	<p>Au vu du PADD ayant parmi ses objectifs « d'inciter à la mise en œuvre de techniques de construction écologiques pour contribuer au développement durable » et « d'encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux », on peut regretter l'absence (dans le règlement et la présentation du projet) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de moyens de réduction des nuisances sonores complémentaire à l'isolation réglementaire, notamment via l'architecture (orientation des façades et des ouvrants) et l'aménagement (bâtiments écrans voire végétation écran...), • d'utilisation de matériaux biosourcés 	<p>Comme évoqué plus haut, le projet doit être conforme aux prescriptions du SPR qui réglemente l'aspect extérieur des constructions ainsi que les matériaux de constructions. Il est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui a été consulté plusieurs fois dans le cadre de sa conception. Ainsi, le projet prévoit par exemple des bâtiments agricoles essentiellement en bois. Ce point pourra être précisé dans la notice de présentation. Par ailleurs, la loi n'autorise pas le PLU à interdire ou à prescrire l'emploi de certains matériaux.</p> <p>Le bâtiment existant qui sera réhabilité pour l'aménagement de logements à destination du personnel et cavaliers travaillant sur le site est naturellement orienté de manière à réduire les nuisances sonores (pignon orienté vers la départementale). La protection EBC est maintenue le long de la route afin de conserver l'écran végétal existant.</p>

N°	Emetteur de l'avis	Procédure	Date	Avis	Contenu de l'avis ou recommandation	Réponse
1	CDPENAF	Révision allégée n°1 du PLU	16/09/2022	Favorable avec recommandations	Augmenter la compensation liée au déclassement d'EBC. La commission trouve intéressant de protéger le secteur Ouest de la commune, elle estime toutefois que cette compensation est insuffisante et demande une compensation supplémentaire sur le site du projet équestre. Elle suggère la création d'une mare artificielle permettant un apport d'eau et présentant un intérêt écologique pour la petite faune. De plus, elle suggère de choisir des essences d'arbres adaptés à la pauvreté du sol pour le secteur Ouest.	La commune préconisera dans le cadre de l'instruction du projet, la mise en place de noues à ciel ouvert et d'une mare de récupération des eaux pluviales. En ce qui concerne le secteur de compensation à l'Ouest, il s'agit d'instaurer une nouvelle protection EBC sur les espaces boisés existants.
2					Mettre en place un zonage spécifique de type Ac1 sur ce secteur, permettant de limiter strictement à ce projet la possibilité de créer de logements autres que le	Un secteur Ac1 sera créé afin de garantir l'absence d'impact du projet de révision sur les autres secteurs couverts par la zone Ac.
3					Préciser dans le projet que le projet ne se situe pas dans la zone de forêt de protection.	Le secteur en effet n'est pas concerné par la servitude de forêt de protection couvrant le massif de Fontainebleau : ce point sera précisé dans la notice de présentation.

N°	Emetteur de l'avis	Procédure	Date	Thématique	Contenu de l'avis ou recommandation	Réponse
1	MRAe	Révision allégée n°1 du PLU	15/09/2022	Présentation du projet	1. L'Autorité environnementale recommande de décrire le centre équestre existant (plan, surface, nombre d'usagers, usage alloué au bâtiment existant, etc.) et d'approfondir la description du projet d'extension (illustrations lisibles précisant le nom des équipements, description des aménagements de voirie, stationnement, clôtures et bâtiments (architecture, matériaux, dimensions, etc.).	Des compléments à la description du projet (coupes et perspectives) seront intégrés à la notice de présentation.
2					2. L'Autorité environnementale recommande de préciser la surface d'extension de la zone Ac et celle du périmètre projeté de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	En réponse aux observations de la DDT et de la CDPENAF, un secteur Ac1 sera créé afin de garantir l'absence d'impact du projet de révision sur les autres secteurs couverts par la zone Ac. La zone Ac1 représente une extension de la zone Ac d'environ 6 500m², et la protection au titre de l'article L.151-23 du CU représente une superficie d'environ 2 800m²; ces points seront précisés dans la notice de présentation.
3				Evaluation environnementale	3. L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la démarche d'évaluation environnementale de la révision, notamment en complétant le rapport de présentation par : - la présentation des enjeux de biodiversité et de paysage concernant le site du projet ; - l'évaluation des incidences potentielles de la modification du règlement écrit de la zone Ac sur le reste du territoire communal ; - la mise en oeuvre et la justification plus abouties de la séquence d'évitement, de réduction et de compensation, y compris en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.	Comme évoqué plus haut, le secteur fera l'objet d'un sous-zonage AC1 afin de circonscrire la modification inscrite dans le projet de révision allégée (autorisation de logement non affecté à l'exploitation agricole dans le bâtiment existant) au droit du projet, sans risque d'affecter le reste de la zone Ac. Ainsi le projet de révision n'aura aucune incidence sur cette dernière. Des précisions seront apportées quant à l'analyse des incidences et la mise en oeuvre de la séquence ERC (cf points suivants).
					4.L'Autorité environnementale recommande de compléter l'ensemble des illustrations par des légendes et de faire du résumé non technique un document distinct de l'évaluation environnementale, plus riche, permettant de comprendre les enjeux de la révision et les choix de la collectivité.	Les légendes seront complétées et le résumé non technique présenté dans un document distinct de l'évaluation environnementale.
					5.L'Autorité environnementale recommande de : - justifier le respect, par le projet de révision, de l'orientation du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU visant à préserver la lisière du massif forestier de Fontainebleau ainsi que les masses boisées localisées en continuité ; - justifier la compatibilité du projet de PLU révisé avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), notamment avec son objectif de préserver l'intégrité du réservoir de biodiversité de la Forêt de Fontainebleau ; - préciser l'articulation du projet de révision avec les orientations de gestion du site inscrit et avec le règlement du site patrimonial remarquable.	Comme évoqué dans la notice, la lisière est décalée dans le cadre du projet de révision, en cohérence avec la réalité du massif (limite de la forêt de protection) et avec le SRCE. Il résulte des précédents défrichements que la parcelle est déjà en grande partie déboisée et que ces fonctionnalités écologiques s'en trouvent très réduites. L'analyse de l'absence d'incidences notables sur le réservoir de biodiversité et la justification des mesures ERC liées seront complétées (perte du caractère forestier, site totalement clos et isolé de l'effet de lisière du fait de la route départementale interdisant toutes fonctionnalités écologiques, aménagements de nouvelles clôtures favorables au passage de la faune, conservation des arbres de haut jet présents maintenant le potentiel d'accueil de l'avifaune à proximité...) Il sera bien précisé dans la notice que le projet, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, devra être conforme aux prescriptions du SPR et qu'il n'aura par conséquent aucune incidence sur ce dernier ainsi que sur le site inscrit.
					6. L'Autorité environnementale recommande de justifier le dimensionnement du projet au regard du développement de l'activité attendu, ainsi que l'absence de solution d'implantation alternative pour répondre à ce besoin, permettant d'éviter la proximité immédiate de la lisière de la forêt de Fontainebleau et son réservoir de biodiversité identifié par le SRCE.	Comme précisé dans la notice, les équipements existants ne suffisent plus à assurer l'équilibre économique de l'activité et nécessitent des aménagements sur site, dimensionnés pour l'accueil d'une vingtaine de chevaux et la constitution d'un centre d'entraînement temporaire, notamment susceptible d'accueillir des équipes olympiques à l'occasion des JO 2024 à Paris. Ainsi, le projet consiste bien à permettre l'extension et la mutualisation des équipements équestres des deux écuries limitrophes, et non leur délocalisation qui constituerait par ailleurs une consommation foncière plus importante.
				Analyse de la prise en compte de l'environnement	7. L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et de mieux étayer : - l'évaluation des incidences du projet pour la biodiversité (méthodologie de l'inventaire naturaliste, cartographie des habitats naturels, localisation de la faune et de la flore, notamment patrimoniales, potentiel d'accueil du site pour les espèces animales ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 de la Forêt de Fontainebleau) ; - la justification de la démarche ERC, notamment l'absence de phase d'évitement, et la mesure compensatoire présentée (en termes de préservation, d'une part, du fonctionnement écologique de la Forêt de Fontainebleau, et d'autre part, de la biodiversité du site de l'extension du centre équestre) ; - la justification de l'absence d'impact de la révision sur les sites Natura 2000 de la Forêt de Fontainebleau, sur les espèces au titre desquelles ils ont été désignés et sur le réservoir de biodiversité.	Les précisions suivantes seront apportées dans la notice de présentation : <u>Méthodologie de l'inventaire naturaliste :</u> 4 visites du site du projet d'extension des écuries ont été réalisées entre mars et juin 2022. Les protocoles types naturalistes ont été appliqués : transect pour la flore, IPA pour l'avifaune, observation sans capture pour la faune. <u>Intégration d'une cartographie des habitats naturels :</u> <u>Localisation de la faune et de la flore, notamment patrimoniales :</u> Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée sur le site <u>Potentiel d'accueil du site pour les espèces animales ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 de la Forêt de Fontainebleau :</u> Le site, initialement boisé, a été déboisé il y a quelques années, laissant sur pieds quelques arbres de haut jet. Son caractère forestier ayant été perdu à ce stade, il ne présente plus de potentiel d'accueil pour les espèces animales du site N2000. Il est également géré de façon « urbaine » avec un broyage régulier limitant son intérêt pour la flore et l'entomofaune. Cependant, durant l'année 2022, il avait été demandé au propriétaire de ne pas entretenir le site afin de contrôler l'émergence éventuelle de flore patrimoniale. Il a été constaté la présence d'espèces et d'habitat communs, sans lien avec le site Natura 2000.
					8. L'Autorité environnementale recommande : - de poursuivre l'évaluation du projet pour s'assurer qu'il ne dénature pas la transition paysagère entre la zone urbanisée et la zone forestière ; - d'expliquer le parti d'aménagement au regard du contexte paysager analysé ; - d'approfondir la justification de l'absence d'incidence du projet sur le SPR et le site inscrit.	Cf remarque n°5