

Plan Local d'Urbanisme

HAUTEFEUILLE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 février 2015	prescrite le :
arrêtée le : 21 octobre 2016	arrêtée le :
approuvée le : 28 août 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

PROCÉDURE

(délibération)

VU pour être annexé à la délibération du :
28 août 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchévaux 77250 HCUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

MAIRIE DE HAUTEFEUILLE
Route de Pézarches
77515 HAUTEFEUILLE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 28 AOUT 2017

Nombres de membres :

En exercice : 10
Présents : 6
Pouvoir : 0
Vote : 6

L'an deux mille dix-sept,

et le lundi 28 août à 18 heures 30,
le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni
au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous
la présidence de Monsieur Joël CHAUVIN, élu Maire.

Date de convocation

22 août 2017

Présents : Mmes BONNEAU - ROGER – LE CONTE
MM. OVIGNY - GRAZIUSO

Absents excusés : Mmes TERNOIS - PLIER
MM. BOIROT - HERVE

Date d'affichage

22 août 2017

Secrétaire de séance : Mme BONNEAU

OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Vu le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

Vu les articles R123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.

Vu la délibération du Conseil Municipal de HAUTEFEUILLE, en date du 19 février 2015, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Vu le débat mené au sein du Conseil Municipal le 23 décembre 2015, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Vu la délibération du Conseil Municipal de HAUTEFEUILLE, en date du 21 octobre 2016, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le plan local d'urbanisme.

Vu l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, et notamment celui de l'autorité environnementale, annexés au dossier soumis à l'enquête.

Vu la décision en date du 16 mars 2017, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN, désignant Monsieur Jackie TONUS, en qualité de Commissaire Enquêteur.

Vu l'arrêté municipal n° 2017-142 du 24 avril 2017, prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme de HAUTEFEUILLE.

Vu l'évaluation environnementale stratégique nécessitée par le plan local d'urbanisme de HAUTEFEUILLE, et l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 30 mars 2017.

Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 3 août 2017, avec recommandations et réserves :

a) Réserves :

- identifier et repérer sur les documents graphiques les anciennes mares aujourd'hui comblées ;
- classer en secteur Azh ou Nzh les 2 zones humides avérées comprises dans des enveloppes d'alerte de zone humide de classe 2 ;
- n'admettre de nouvelles constructions dans le parc du château des Tournelles, qu'à la condition que le pétitionnaire démontre que le projet n'impacte pas plus de 1000 m² de zone humide, sur la base d'une étude botanique et pédologique visant à préciser le caractère humide ou non de la zone au droit du projet.

b) Recommandations :

- que le seuil de superficie minimale des nouveaux logements soit abaissé à 40 m² au lieu de 50 m², afin d'augmenter la diversité de l'habitat ;
- que les parties de la propriété du château des Tournelles classées en secteurs Azh soient reclassées en secteur Nzh, compte tenu de la réalité de l'occupation du sol ;
- que les bosquets isolés classés en zone A soient reclassés en zone N ;
- que le règlement du secteur UBc tienne compte des parcelles qui ne peuvent pas être desservies en voirie et en réseaux divers par la route de Pézarches.

• **CONSIDÉRANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U arrêté le 21 octobre 2016 justifient des réponses ou des ajustements ci-après :**

Voir le tableau annexé à la présente délibération.

• **CONSIDÉRANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :**

Voir le tableau annexé à la présente délibération.

CONSIDÉRANT :

- Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises par elles.

• Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

ET DIT :

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de HAUTEFEUILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;

- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-23 du code de l'urbanisme ;

- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

Acte rendu exécutoire
Après dépôt de la Préfecture
Le **06 SEP. 2017**
Et publication ou notification
Le **06 SEP. 2017**

Fait à Hautefeuille, le 28 août 2017

Le Maire,
J. CHAUVIN



ANNEXE A LA DELIBERATION : OBSERVATIONS DES SERVICES ET REPONSES QUI SONT APPORTEES DANS LE P.L.U.

- Avis des personnes publiques associées (PPA) :

Observations	commentaires	Décision de la Commune
Avis du Conseil Régional d'Ile-de-France : lettre du 7 avril 2017		
Avis favorable avec les observations suivantes, à titre principal :	--	
Approfondir la question des circulations douces. La diversification de l'offre de logement mériterait d'être accompagnée d'objectifs concrets.	Recommandation du commissaire-enquêteur de réduire la taille minimale des logements.	<i>Un tracé de principe, vers les Tournelles, sera mentionné dans le rapport de présentation. La taille minimale des logements est réduite de 50 à 40 m2.</i>
Le projet de PLU devrait faire état du projet de Parc Naturel Régional dans lequel il s'inscrit. Etc.	Le détail de cet avis ne nécessite pas une refonte du projet de P.L.U.	<i>L'étude du PNR n'est pas à ce jour suffisamment avancée pour autoriser des développements dans le P.L.U.</i>
Avis du Conseil Départemental : lettre du 6 mars 2017 :		
Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes, à titre principal :		
Corriger l'adresse du service gestionnaire de la servitude d'alignement. Se coordonner avec l'ART concernant l'ER n° 1. Etc.	Les ajouts et corrections (suppression de la mention de la RD 140) sont pris en compte.	
Compléter le rapport par une carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue. Mentionner le PDIPR (plan départemental des itinéraires cyclables et de randonnées).	Vu.	
Compléter le diagnostic agricole et présenter un schéma des circulations agricoles.	Oui pour le diagnostic. Le schéma de circulation n'est pas demandé par la CDPENAF	
Vérifier la pertinence des zones Azh (certaines ne sont pas avérées) En substance : compléter les annexes sanitaires.	Leur délimitation est ici <u>réglementaire</u> (SAGE). Les annexes sanitaires sont complétées.	<i>Joindre le zonage d'assainissement et sa délibération du 2 avril 2005.</i>
Avis de la Chambre de Métiers :		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis de la Chambre d'Agriculture :		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : lettre du 28 février 2017. Avis favorable.		
Demande de ne pas imposer de place de stationnement en dessous de 50 m2 de surface de plancher pour les commerces.	Cette suggestion mérite d'être prise en compte.	<i>La commune maintient la règle actuelle.</i>
Suggère de délimiter un zonage ou un sous zonage dédié pour la propriété des Tournelles.	Cette suggestion mérite d'être examinée. Quel est l'avancement du projet ?	Définir un sous-zonage, conformément aux recommandations commissaire-enquêteur.



- Avis des personnes publiques consultées (PPC) :

Observations	commentaires	Décision de la Commune
Avis Seine-et-Marne Environnement, lettre du 12 janvier 2017 :		
Félicite la Commune d'avoir préservé les zones humides.	--	
Avis favorable sans observation	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis du Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) :		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière, lettre du 17 janvier 2017 :		
Demande de justifier le classement EBC de l'ensemble des boisements.	Cette suppression d'espaces boisés classés ne peut être conditionnée à un « plan de gestion », qui est d'une durée limitée (ne peut être inférieure à 10 ans et supérieure à 20 ans).	La Commune a déjà exprimé le souhait de conserver la protection d'espaces boisés classés.
Avis de la Communauté de Communes de Coulommiers		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis du SMEP en charge du Schéma de Cohérence Territoriale		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis du Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis de l'Office National des Forêts		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>
Avis des autres personnes publiques consultées		
Néant.	Sans objet.	<i>Sans objet.</i>

*

* *

- Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaires	Décision de la Commune
avis de la Préfecture - du 10 mars 2017	<i>Nota Bene : compléter le PADD en page 17 concernant le thème des réseaux d'énergie.</i>	« Sans objet » signifie ici qu'il n'y a pas de décision spécifique à prendre.
Avis favorable avec les observations suivantes, à titre principal :		
Joindre l'avis de la CDPENAF et de la MRAE au dossier d'enquête publique.	Dont acte.	Sans objet.
Compléter le P.L.U avec le permis d'exploitation d'hydrocarbures de Pézarches.	Le dossier est complété sur ce point. (Le périmètre était sur le plan des servitudes).	Sans objet.
La commune doit corriger le règlement quant aux définitions des destinations et sous-destinations, et rajouter en annexe leurs définitions issues de l'arrêté du 10 novembre 2016.	Le dossier est complété sur ce point.	Sans objet.
Compléter le règlement de son projet de PLU en définissant le terme « extension mesurée », en la quantifiant, et en limitant une telle disposition uniquement aux bâtiments d'habitation.	Le dossier est complété sur ce point.	Fixer la limite à 40 m ² de surface de plancher.
Mieux justifier les raisons de la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.	Le dossier est complété sur ce point.	Sans objet.
Compléter le rapport de présentation par un inventaire des capacités de stationnement.	Le dossier est complété sur ce point.	Le rapport est complété sur ce point (stationnement des voitures et des vélos). Parking privés et pour les vélos au Domaine Emmanuel et aux Tournelles.
SCOT : Le rapport doit viser principalement le SCoT, et devra être étayé pour présenter sa compatibilité avec ses orientations.	Le dossier est complété sur ce point.	La mairie va réaliser deux logements locatifs par réhabilitation.
SCOT : le PLU devra être complété par la mise en place d'indicateurs en matière d'habitat sur la construction neuve, tel que demandé par l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.	Une discussion sera menée avec la Commune sur ce point à l'issue de l'enquête publique (les indicateurs sont exposés en page 160).	--
SCOT : la commune ne peut accueillir que des commerces de moins de 300 m ² de surface de plancher.	Le dossier est complété sur ce point.	Sans objet.
avis de la CDPENAF - du 2 mai 2017		
Avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels agricoles et forestier.	Sans objet.	Sans objet.
Avis favorable au titre du règlement des zones A et N, ainsi qu'au titre des STECAL.	Sans objet.	Sans objet.
avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale – du 30 mars 2017		
Note d'information relative à l'absence d'observations (avis tacite).	Sans objet.	Sans objet.

*

* *

ANNEXE A LA DELIBERATION : OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET REPONSES QUI SONT APPORTEES DANS LE P.L.U.

A) Observations figurant sur le registre d'enquête

1 - Mme Claudine TOULON, demeurant 1 route de Courbon, propriétaire de la parcelle 215, projette de vendre 380 m² de ladite parcelle pour la construction d'une maison d'habitation. Mme TOULON demande quel est le minimum de façade à respecter sur la voie publique, et quelle est la profondeur minimale du terrain à respecter.

Réponse de la Commune :

Il n'y a pas de façade définie ni de profondeur minimale à proprement parler. Mais les marges de recul imposées sont d'au moins 4 m sur au moins une limite latérale et d'au moins 16 mètres sur les autres limites (le fond de la parcelle).

Il serait vivement souhaitable, toutefois, en raison des nécessités d'un assainissement individuel, que la parcelle constructible présente une superficie plus proche de 600 m² que de 380 m².

Sans remarque particulière de la part du Commissaire-enquêteur.

2 - M. Olivier BOURJOT formule deux observations, qui concernent l'article A.1.2.1 du projet de règlement :

1) La première concerne les Tournillons en zone A : M. BOURJOT a l'intention de démolir un bâtiment inutilisable en l'état, et de ne pas le reconstruire à l'identique. M. BOURJOT demande s'il est possible d'autoriser une reconstruction dans la limite de la surface initiale ou inférieure, et avec une modification sérieuse d'aspect, ce que n'autorise pas une reconstruction à l'identique ?

2) La deuxième concerne la possibilité de construire une habitation pour l'exploitant et une habitation pour un salarié sur une même exploitation, qui n'est pas clairement exprimée. M. BOURJOT demande que ce point soit précisé.

Réponse de la Commune :

1) S'agissant d'une construction à usage agricole, c'est le droit commun de la zone qui va s'appliquer, non le cas d'une reconstruction à l'identique.

2) On autorise : « Les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, etc. » Le cas est donc prévu. La lecture combinée avec l'alinéa suivant, dans le règlement, interdit cependant d'édifier deux constructions, l'une pour l'exploitant, l'autre pour l'ouvrier (on ne peut en revanche interdire deux logements dans une même construction ...). Il convient toutefois que la présence permanente sur l'exploitation soit nécessaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maire de Hautefeuille reprend la jurisprudence du Conseil d'Etat, selon laquelle la possibilité de construire une habitation principale ou un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur la justification du demandeur de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Je suggère donc pour éviter toute ambiguïté lors de l'application du règlement du PLU, que les 2 alinéas soient confondus, et que la condition principale pour la délivrance d'un permis de construire pour une habitation soit la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

3 - M. et Mme PREVOST (Résidence Les Gérards, parcelle 250) regrettent que leur terrain de 1560 m² ne puisse être divisé. Ce terrain possédant une façade importante sur la rue de Courbon, une nouvelle construction ne dénaturerait en aucun cas le caractère du lotissement. Cette division irait dans le sens de la loi SRU (densification sans empiéter sur des terres agricoles). M. et Mme PREVOST souhaitent donc que le projet de PLU soit revu dans ce sens.

Réponse de la Commune :

C'est un choix du maître d'ouvrage du P.L.U, en termes d'esthétique. En outre, il n'apparaît pas souhaitable d'augmenter le nombre d'accès sur la RD en entrée de village (disposition applicable au nord comme au sud sur la RD 20E).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note également que la commune a souhaité protéger les fonds des parcelles de la résidence Les Gérards et des 3 propriétés au Nord, par l'application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, et notamment pour conserver l'aspect naturel de ce secteur.

Pour conserver cette trame urbaine, relativement éloignée du centre du village, il paraît difficile d'accéder à la requête de M. et Mme PREVOST.

4 - M. et Mme CLÈRE signalent que le chemin qui figure sur le plan et pris pour 600 m² en terrain constructible sur leur lot n'a pas lieu d'être utilisé pour desservir d'autres propriétés. M. et Mme CLÈRE demandent donc qu'une autre solution soit trouvée pour ne pas toucher à leur propriété.

Réponse de la Commune :

La limite Ouest de la propriété de M. et Mme Clère sera reclassée en zone constructible, de même que toutes celles situées en limite Ouest du village, s'agissant de fonds de parcelles. Ce tracé (fictif sur les plans du cadastre) ne peut toutefois représenter une voie de desserte.

L'article UB 7 dispose en effet que : Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maire de Hautefeuille est de nature à clarifier le statut de ce qui semblait être un chemin sur les documents graphiques du projet de PLU, et qui en fait ne l'est pas.

5 - Mme Michèle MITTAUD fait trois observations :

1) En zone UBc, la surface nouvellement affectée à usage de logement des anciens bâtiments agricoles est limitée au tiers des surfaces totales à réhabiliter pour chaque propriété existante. Mme MITTAUD estime que vouloir d'une part préserver le bâti ancien en autorisant l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, et d'autre part limiter sa transformation en logements n'est pas réaliste, puisque l'aménagement pour un usage de bureaux ou d'activités artisanales est difficilement envisageable à Hautefeuille, et la cohabitation peut s'avérer nuisible ;

2) Il faudrait prévoir un emplacement réservé pour un cheminement piétonnier - cyclable entre le centre du village et Les Tournelles, comme pour Courtesoupe, puisque le nombre de logements y est supérieur ;

3) La hauteur maximale des murs de clôture est limitée à 2 m en bordure de rues : pourquoi ne pas se baser sur la hauteur des murs anciens, environ 2,5 m ?

Réponse de la Commune :

1) La création de logements est sans doute davantage crédible au plan de l'économie d'un tel projet, mais des exemples réussis prouvent que le développement sous forme d'activités peut fonctionner.

- 2) Ce cheminement est prévu au schéma départemental des itinéraires cyclables (page 82 du rapport de présentation).
- 3) La hauteur maximale de 2 mètres ne va s'appliquer que pour les nouvelles clôtures et non en cas de réfection d'une clôture existante.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- 1) *Il me paraît effectivement nécessaire de conserver la possibilité à des activités de s'implanter à Hautefeuille.*
- 2) *L'inscription de cet itinéraire dans le schéma départemental des itinéraires cyclables de Seine- et-Marne est de nature à répondre, à court ou moyen terme, à la préoccupation exprimée par Mme MITTAUD.*
- 3) *Néanmoins, les clôtures existantes du côté Ouest de la route de Pézarches présentent un aspect caractéristique, dû aux anciennes fermes. Je suggère que le projet de règlement soit modifié pour conserver une harmonie des clôtures de ce côté (porter à 2,5 m pour les clôtures existantes).*

B) Observations du commissaire enquêteur

6 - Le PADD rappelle que l'un des objectifs de l'élaboration du PLU fixés par la délibération du 19 février 2015, était d'encourager la diversité de l'habitat.

De fait, selon le rapport de présentation, "en termes de composition du parc de logements, les données indiquent une forte dominance et augmentation des maisons individuelles (60% en 1990 et 92% en 2011). La tendance ne semble pas vouloir s'inverser. Il y a donc peu de diversité de l'offre de logements puisque 57% des logements sont composés d'au moins 5 pièces et seulement 6% sont composés de 1 à 2 pièces. De plus, la part de logements en location n'est que de 13% en 2011 (la tendance est plutôt à la baisse puisqu'elle était de 28% en 1999)".

Mais le projet de règlement du PLU fixe, pour toutes les zones, une superficie minimale de 50 m2 pour tout nouveau logement. Ce seuil exclut de facto les logements de type T1, et est supérieur au minimum requis par la réglementation pour un logement de type T2.

Ce seuil de 50 m2 va me semble-t-il à l'encontre de l'objectif affiché de diversification de l'habitat, et n'est pas de nature à inverser la tendance mise en évidence dans le rapport de présentation.

Réponse de la Commune :

Dans plusieurs cas (PLU en cours), il a été possible de réduire cette superficie à 40 m2, ce qui autoriserait les logements T2. La Commune souhaite toutefois conserver la limite actuelle, à 50 m2, qui autorise les logements T3 (seulement 14 % des résidences principales, en 2013).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je pense néanmoins que le seuil de 40 m2 n'est pas réhibitoire, et qu'il serait de nature à améliorer la mixité de l'habitat.

7 - Le classement de la forêt domaniale de Malvoisine en EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme n'est pas utile, le statut de forêt domaniale me paraissant être une protection suffisante, puisque sa gestion relève du régime forestier défini par le code forestier.

En effet le document d'aménagement de la forêt doit prendre en compte les objectifs de gestion durable, notamment la contribution actuelle et potentielle de la forêt à l'équilibre des fonctions écologique, économique et sociale du territoire où elle se situe, ainsi que les caractéristiques des bassins d'approvisionnement des industries du bois.

De plus en application de l'article R.421-23-2, 2° du code de l'urbanisme une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages en forêt domaniale.

Par ailleurs, le document d'orientation et d'objectifs du SCOT du bassin de vie de Coulommiers n'exige pas pour les cœurs de biodiversité annexes un classement en EBC. En compatibilité avec les dispositions du SDRIF, les espaces boisés appellent des mesures de préservation visant à garantir leur pérennité et leur intégrité, mais pas nécessairement un classement en EBC.

Le projet de PLU me semble donc être conforme au SDRIF et au SCOT en classant la forêt domaniale de Malvoisine en zone N, sans qu'il soit nécessaire d'y superposer un classement en EBC, qui peut représenter pour la gestion de la forêt une contrainte inutile notamment pour l'entretien et la création des chemins d'accès forestiers.

Réponse de la Commune :

On n'imagine mal classer un bosquet isolé dans la plaine, ou une forêt privée, et non une forêt domaniale. Quoi qu'il en soit, on ne peut supprimer XX hectares d'EBC à ce stade de la procédure (après l'enquête publique).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je note cette impossibilité de supprimer des EBC à ce stade de la procédure.

8 - Les espaces boisés isolés au sein des zones agricoles devraient être classés en zone N, notamment lorsqu'ils sont classés en EBC, donc indéfrichables en vue d'une éventuelle mise en culture. De plus, un classement en zone N serait plus cohérent avec les articles R.151-22 et R.151-24 du code de l'urbanisme, qui définissent respectivement les espaces pouvant être classés en zone A et en zone N.

Réponse de la Commune :

D'accord pour un reclassement en zone N des bosquets isolés dans l'espace agricole.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de cet accord.

9 - Selon le document graphique du règlement, la propriété du château des Tournelles est concernée par la zone A, des secteurs Azh, la zone N et un secteur Nb.

Tout d'abord, puisque le règlement édicte une règle particulière pour le parc du château des Tournelles, au sein du secteur Nb, il y aurait lieu de délimiter précisément ledit parc du château des Tournelles.

Ensuite, il n'y a semble-t-il aucune terre agricole exploitée sur les parcelles 110, 263, 287 et 327. Sur ces parcelles, les secteurs Azh, qui protègent la zone humide fonctionnelle du ru des Tournelles devraient être en fait des secteurs Nzh.

Réponse de la Commune :

D'accord pour la délimitation d'un secteur dédié au château des Tournelles dans le secteur Nb et pour un reclassement en secteur Nzh des parcelles du parc du château (classée en Azh).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de cet accord.

10 - Sur les documents graphiques du POS figuraient les mares protégées, mais également les mares comblées, comme par exemple la mare de la parcelle 57 (Pré de Hautefeuille).

Les emplacements de ces anciennes mares, comblées aujourd'hui, ne doivent pas disparaître de la mémoire collective, car l'usage des sols peut en dépendre, notamment en vue d'une éventuelle urbanisation. Aussi, le futur PLU devrait reprendre ces informations, après vérification de leur validité. Je fais d'ailleurs remarquer que ce repérage est prévu par le PADD (page 11).

Réponse de la Commune :

Le PLU a repris les protections réglementaires du SyAGE. On peut ainsi se demander pour quelle raison le SyAGE n'avait pas tenu compte des protections figurant au POS. On complètera toutefois l'identification des mares ...

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de cet engagement qui figure, je le rappelle, dans le PADD.

11 - Certaines mares ne sont pas représentées, et notamment la mare de la parcelle 30 (Champ Bazile) qui devrait être protégée par un secteur Azh (dans la logique du projet de PLU) puisque cette mare figure dans une enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 délimitée par la DRIEE Ile-de-France. Elle figure d'ailleurs sur les cartes des pages 32 et 147 du rapport de présentation.

De même l'enveloppe d'alerte zone humide de classe 2 identifiée au nord du secteur Nc n'est pas prise en compte.

Réponse de la Commune :

Le PLU complètera aussi l'identification des zones humides avec les zones de classe 2 de la DRIEE.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de cet engagement.

12 - Le règlement du secteur UBc stipule que toutes les constructions devront se desservir en voirie et réseaux divers sur la route de Pézarches. Cette règle est compréhensible pour le secteur UBc situé à l'ouest de la route de Pézarches. En revanche elle n'est pas adaptée au secteur UBc situé à l'est, puisque les parcelles concernées sont desservies par le chemin de la Celle et la rue des Jardins.

Réponse de la Commune :

Le règlement du secteur UBc sera corrigé.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je prends note de cet engagement.

*

* *