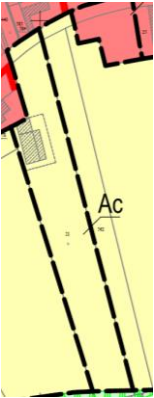
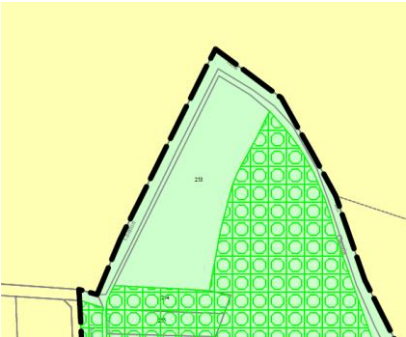


# **Réponses aux remarques émises lors de l'enquête publique et au procès-verbal du commissaire enquêteur**

## **PLU de Faÿ-Lès-Nemours**

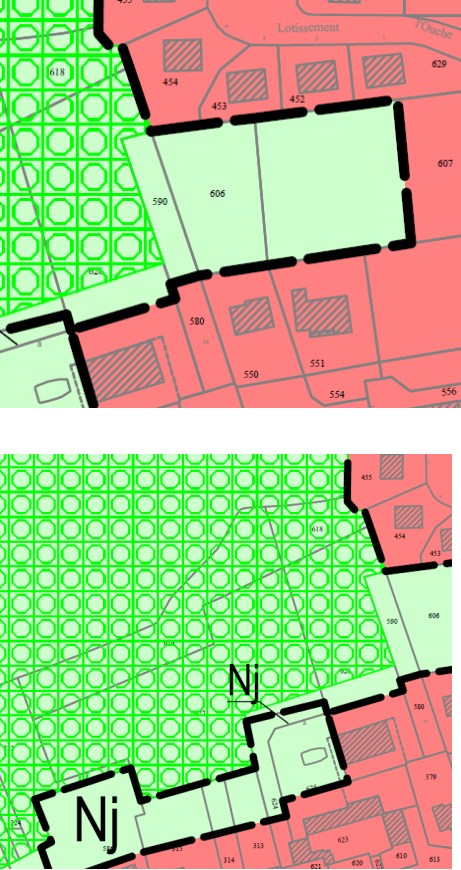
---

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
1/ Mr BRUN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La parcelle D562 devrait être comme la D21, classée en zone AC.</b> <i>Avis de la commune : Au vu de la pratique agricole, la parcelle sera classée en zone AC.</i></li>   <li>- <b>A cet endroit, la zone constructible ne devrait pas être interrompue mais s'aligner sur la place communale.</b> <i>Avis de la commune : La zone U ne sera pas augmentée, il s'agit ici de terres agricoles, ainsi le choix politique est de maintenir cette activité économique. De plus, la partie actuellement urbanisée à l'Est et à l'Ouest de ce secteur est trop éloignée pour pouvoir la classer en zone U.</i></li>   <li>- <b>Les parcelles B253, C3 et C4 sont actuellement des terrains agricoles.</b> <i>Avis de la commune : Les parcelles actuellement en jachères, resteront classées en zone N.</i></li>   <li>- <b>Les mares ne figurent pas sur le plan, ne serait-il pas utile de prévoir une mare à Laveau ?</b></li> <li>- <b>Il existe sur le terrain de Mr MORISSEAU, un puisard pour recueillir les eaux de la route, doit-il être signalé ?</b> <i>Avis de la commune : Le plan de zonage du PLU n'est pas le document de référence pour répertorier l'ensemble des ouvrages de recueil des eaux pluviales. Pour cela, il faut se reporter au zonage d'assainissement et d'eaux pluviales.</i></li>   <li>- <b>La construction, abritant l'ancien puit communal devrait être préservée pour garder un témoignage des années 1930, époque où l'on a très peu construit.</b> <i>Avis de la commune : Il sera inscrit au titre des EPAC.</i></li>   <li>- <b>Quels sont les critères pour être classés puits anciens ?</b> <i>Avis de la commune : Il n'y a aucun critère de défini, cependant les éléments qui peuvent être conservés au titre du PLU, et non au titre des Monuments Historiques qui est une autre démarche, doivent avoir un caractère architectural, historique ou patrimonial notable.</i></li>   <li>- <b>Le château est mentionné sur le plan mais pas l'Eglise.</b> <i>Avis de la commune : En effet, l'Eglise sera mis en EPAC au titre du présent</i></li> </ul>	<p>La demande principale de Mr BRUN concerne <u>le classement de la parcelle D562 en zone <b>Ac</b></u> à l'identique de la D21, contiguë et appartenant également à la famille BRUN. Ces deux parcelles sont occupées par un hangar et un dépôt de matériels agricoles, la requête paraît justifiée : <b>Avis favorable.</b></p> <p>La famille BRUN demande également la <b>continuité de la zone constructible U en bordure de rue depuis la place communale et donc sur toute la façade de ces parcelles.</b></p> <p>Le classement en <b>Ac</b> ci-dessus mentionné permet à l'exploitant la construction de bâtiments d'habitation et d'exploitation et préserve donc son activité et le siège de celle-ci (règlement Art. 2.7). Dans l'identification des enjeux environnementaux, le rapport de présentation identifie ce secteur comme une coupure paysagère devant être préservée : <b>avis défavorable au classement en zone U.</b></p> <p>Suivent ensuite diverses observations : Sur le <u>classement en <b>N</b> de parcelles qui devraient passer en <b>A</b></u>, ces parcelles se relèvent de faibles superficies, soumis au régime des jachères, et présentent donc plus un caractère "naturel" qu'"agricole" : <b>avis défavorable.</b></p>

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	<p><i>PLU. A savoir, il s'agit ici de deux éléments architecturaux protégés au titre des Monuments Historiques.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Doit-on signaler le château d'eau ?</b> <i>Avis de la commune : Ce dernier apparaît au cadastre sur le plan de zonage du PLU.</i></li> <li>- <b>L'arbre remarquable n°2 ne me semble pas bien positionné ?</b> <i>Avis de la commune : S'agissant d'une erreur, ce dernier sera supprimé.</i></li> </ul>	<p>Sur l'absence aux documents graphiques de figuration des mares ou ouvrages de recueil des eaux pluviales pouvant être utiles à leur régulation (orientation 1-2 du PADD) ; il est recommandé de les faire figurer sur plan ; et le classement dans le patrimoine local à préserver de certains éléments architecturaux ou végétaux, pourrait être complété par l'église et le vieux puits de forage communal compléter.</p> <p><u><i>Réponse de la commune au commissaire</i></u> <i>Concernant les ouvrages de recueil des eaux pluviales, le PLU n'est pas le document de référence, ces derniers sont prévus au titre d'un plan de réseaux ou d'un zonage d'assainissement et d'eaux pluviales. Ainsi, le plan de zonage ne sera pas complété.</i> <i>Concernant les éléments architecturaux et paysagers, les ajouts demandés seront réalisés et l'arbre A2 inexistant sera supprimé.</i> <i>La Commune est en accord avec les autres avis du Commissaire enquêteur.</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
2/ Mr MICHAUD Claude	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Quels intérêts servent les modifications (essentiellement de zonage) par rapport au précédent PLU. Certaines modifications sont tout à fait incohérentes, comme, notamment, la création d'une zone naturelle s'arrêtant en milieu d'une parcelle (de 4000m<sup>2</sup> environ) enclavée sur trois côtés par une zone U.</b> <i>La parcelle en question, n'a pas été classée sur toute sa superficie, afin de limiter la densification sur un secteur connaissant des problèmes de sécurité de la route et de gestion du pluvial. Il est à rappeler que le zonage du PLU n'est pas fait en fonction des limites cadastrales.</i></li> <li>- <b>Afin de limiter les recours amiables ou judiciaires, d'une manière générale, les documents constitutifs du PLU ne sont pas assez précis. Le conditionnel ne devrait pas être employé sans se rapporter à des références précises. De même toutes appréciations personnelles ou administratives notamment sur des choix d'intégration, de positionnement, de couleur etc. doit être opposable sans appel.</b> <i>Le règlement est un document qui depuis la loi ALUR se veut le plus souple afin de développer un urbanisme de projet et donc laisser plus de souplesse au projet.</i></li> </ul> <p><b>OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Orientation opposable 2.2 - Pages 8 et 9 - Le schéma indique une interdiction alors que le texte prévoit une limitation. Qui décide et sur quel fondement ?</b> <i>Le schéma est là pour montrer un exemple, il n'indique en rien une interdiction. De plus, il montre les deux extrêmes entre un terrain très modifié et une construction qui s'est adaptée à la pente sans toutefois remodeler le terrain.</i></li> <li>- <b>Article 5 - Page 9 - Les constructions exceptionnellement admises ... tout en évitant ... Qui décide et sur quel fondement ? Concernant les schémas, voir l'observation ci-avant.</b></li> </ul>	<p>Mr MICHAUD souhaite, <b>à juste titre</b>, une <u>rédaction des pièces écrites claire et précise</u>, apte à ne pas créer de soucis ou de litiges d'interprétation ou d'application des règles du PLU. Il y aurait lieu, pour ce faire, de <b>revoir la rédaction de certains articles du règlement</b>, en supprimant : l'usage du conditionnel, de l'exceptionnel, l'appellation "règle alternative" ; et de <b>supprimer les références des articles inexistantes</b>.</p> <p>Les critiques des OAP "Coulée aux Chevaux" (OAP1) et "Parc de Faÿ" (OAP2) sont à aborder sous l'aspect d'une divergence de vue entre Mr MICHAULT et la Municipalité sur le "devenir" du village et la restructuration d'un site à potentiel élevé (OAP2), mais il y aura lieu de <b>justifier l'absence de lisière de protection sur le site de l'OAP1 ; de même pour la disparition de l'EBC au lieu-dit "Le Bois de Faÿ"</b>, à moins qu'il ne s'agisse que d'un oubli graphique ?</p> <p>En ce qui concerne le règlement, on peut effectivement s'interroger sur l'autorisation des toitures en terrasse en périmètre de "Bâtiments de France" ; et souhaiter une rédaction plus simple du paragraphe "installation des panneaux solaires ou photovoltaïques" ne prêtant pas à confusion comme c'est le cas pour Mr MICHAULT.</p> <p><b>L'obligation de stationnement "hors voie publique"</b> est bien du ressort des pouvoirs de police du Maire (art.2213-1 du code des Collectivités Territoriales et réponses ministérielles).</p> <p>Enfin, les Consorts MICHAULT contestent le classement en zone <b>N</b> et <b>Nj</b> d'une partie de leur propriété, préalablement classée en UB. Si la <b>délimitation entre zones U, N et Nj gagnerait dans son ensemble</b></p>

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	<p><i>Les OAP permettent de compléter le règlement. Le service instructeur se doit donc de prendre en compte les deux. Même observations que le commentaire plus haut.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Article 1 - Page 11 - Pourquoi cette zone n'est plus classée "lisière de forêt". Elle est vraiment en lisière (cf. Photo satellite jointe). En conséquence, le schéma directeur de la région doit être respecté, notamment pour ce qui concerne l'implantation des constructions à plus de 50m de la lisière de la forêt.</b></li> </ul> <p><i>Les services juridiques de la DDT ont indiqué que les lisières boisées ne s'appliquent pas en zone agglomérée.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Article 2 - Page 15 (Page 14 manquante) - Enjeux et objectifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ancienne cantine : la démolition est actée par le conseil municipal en date du 24/01/2017 avec choix de l'entreprise</li> <li>- centralité du bourg : le centre est au centre, désaxé ce n'est plus au centre.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>La page 14 n'est pas manquante, l'erreur de numérotation des pages sera corrigée.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Page 16 - Principe d'aménagement : opposition à la création de nouvelles maisons d'habitation, engendrant ben évidemment des nuisances, notamment de circulation routière, de stationnement, de perméabilisation des sols et de la destruction de l'aménagement historique du parc du château du Faÿ.</b></li> </ul> <p><i>Le projet politique de la collectivité ne sera pas revu.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Page 17 - premier paragraphe en début de page : manque des mots à la fin de la phrase.</b></li> </ul> <p><i>Le paragraphe sera modifié. "... afin de relier le village de Faÿ au site du Parc."</i></p> <p><b>Règlement</b></p>	<p><b>à être simplifiée</b>, le projet de PLU accroît sensiblement l'emprise de la zone <b>N</b> et de l'EBC avec lequel la limite de zone U pourrait correspondre ; et si la <b>zone Nj</b> réservée aux "annexes" n'est pas sur le principe inconstructible, <b>le maxima à justifier de 70m<sup>2</sup></b> prévu par habitation principale, peut la rendre inopérante et préjudiciable. <b>La restriction du zonage U et l'extension de l'EBC sont ici à justifier.</b></p> <p><u><i>Réponse de la commune au commissaire</i></u></p> <p><i>Le règlement est opposable aux tiers. Le législateur souhaite que soit donné plus de liberté dans l'écriture des règlements afin de s'orienter de plus en plus vers un urbanisme de projet et non réglementaire. Ainsi, le règlement ne sera pas revu. Pour ce qui est des références aux articles, ces derniers existent, les articles exacts seront alors inscrits.</i></p> <p><i>Pour ce qui est de l'OAP 1, la lisière ne s'applique pas aux espaces agglomérés. Les services de l'Etat ont considéré cet espace comme tel.</i></p> <p><i>Concernant l'OAP2, il a été décidé de ne pas conserver l'EBC, permettant ainsi de prendre en compte le projet de la Commune.</i></p> <p><i>Enfin, en ce qui concerne la zone Nj, une emprise au sol de 70m<sup>2</sup> est possible mais uniquement pour les annexes des habitations principales. Aucune habitation nouvelle n'est acceptée. Cette zone permet d'éviter le développement des constructions en double rideau et ainsi de conserver les fonds de jardins. Il s'agit ici d'une restriction de la constructibilité pour le législateur.</i></p>

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	<p>- <b>Article 4.1.3 - Page 11 - En zone Uo afin de préserver l'aménagement historique du parc du château de Faÿ, les toitures terrasses ne doivent pas être autorisées. Qu'en pense l'Architecte des Bâtiments de France ?</b></p> <p><i>Il émettra son avis au moment du dépôt des permis de construire.</i></p> <p>- <b>Article 4.1.3 - Installations de panneaux solaires ... : il semble que la pose en rampant de couverture ne soit pas autorisée. Pour quelle raison obliger un surcoût de construction lié à la création d'ouvrages complémentaires en saillie et de par la nature de petite taille réduisant de ce fait la productivité de panneaux solaires ? (Valable pour toutes les zones)</b></p> <p><i>Il est privilégié ici une meilleure insertion des panneaux solaires sur l'existant. Cela est d'ailleurs préconisé par l'Architecte des Bâtiments de France. De plus c'est une préconisation et non une obligation, l'insertion se fera en fonction du projet et de la construction.</i></p> <p>- <b>Article 4.2 - Pages 12 et suivantes - Pourquoi alourdir le document par des obligations à la charge du maître de l'ouvrage public ? (Valable pour toutes les zones).</b></p> <p><i>Les EPAC ne sont pas faits ici pour alourdir le document, ils permettent de conserver des éléments du paysage, de l'architecture, et du patrimoine de la commune. Les prescriptions permettent ainsi de respecter le bâti ancien, qu'il soit privé ou public. De même pour les éléments de paysage.</i></p> <p>- <b>Article 6 - Page 26 - Le stationnement dans une voie privée ne peut être réglementé par le détenteur des pouvoirs de police (valable pour toutes les zones)</b></p> <p><i>Le règlement du PLU permet de réglementer le stationnement lors du permis de construire. En effet tout stationnement privé ne doit pas être assuré sur la voie publique, des règles ont été prévues.</i></p> <p>- <b>Article 3.3 - Page 32 - L'implantation des constructions doit être</b></p>	

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	<p>conforme au schéma directeur de la région IDF décrit à l'article Page 7 de l'OAP (à 50 mètre linéaire de la lisière de forêt).</p> <p><i>C'est le cas uniquement des lisières de forêt hors zone agglomérée.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3.3 - Page 32 - Il est écrit à plusieurs reprises "la modification, la restauration, ..." d'existant. Cette zone est vierge de toute construction.</li> </ul> <p><i>Néant</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 2.1 - Page 61 - Il est fait référence à l'article 6.3 inexistant dans le document. La référence à l'article 5.2 est erronée.</li> </ul> <p><i>Il s'agit ici d'une erreur au niveau du renvoi des articles. Ces deux articles renvoient à l'article 4.2 "Prescriptions des Eléments du Paysage à Conserver". Cette erreur sera rectifiée pour toutes les zones.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3.1 - Page 62 - S'agit-il de surface au sol conformément au titre de l'article ou de surface de plancher ? Dans les deux cas il faut prendre, me semble-t-il, en considération la surface totale de la propriété. Exemple : pour 14000m<sup>2</sup> de terrain, il n'y a aucune raison d'imposer ce maxima irréaliste. Les existants peuvent être déjà de surface supérieure. Décision arbitraire ou motivée ?</li> </ul> <p><i>Il est entendu ici "emprise au sol" (Article R*420-1 du code de l'urbanisme) qui sera toujours calculée en prenant en compte l'ensemble de l'unité foncière incluse dans la zone. La superficie moyenne des terrains est plutôt de 600m<sup>2</sup> à ce jour.</i></p> <p><b>PLANS DE ZONAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au nord, de l'Est à l'Ouest, de nombreux espaces boisés classés ne sont plus représentés. Un EBC peut-il disparaître d'un PLU à l'autre sans que cela soit justifié.</li> </ul>	

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	<p><i>Il a été fait le choix de ne pas reprendre l'ensemble des EBC du précédent PLU. En effet, il s'agit pour la plupart de grands massifs, ainsi pour éviter une superposition et une complexification des différentes législations, et en application des directives du CRPF, les EBC ont parfois été supprimés car régis par d'autres législations (code forestier).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>A l'Ouest, pourquoi le déclassement d'une zone A non constructible en zone Ac constructible ?</b> <i>Un projet agricole (poulailler de poules pondeuses bio) a été pris en compte. La constructibilité est uniquement prévue pour les constructions à usage agricole.</i></li> <li>- <b>Parcelle 618, 619 et 624 à 627 : ces parcelles étaient constructibles à l'exclusion d'une surface de 3750m<sup>2</sup> classée en zone N (cf C.U. n°77.178.13.10001) La modification classant la totalité des parcelles en zone N n'est pas acceptée.</b> <i>Ces parcelles ne seront pas classées en zone constructible car génèrent trop de constructions au regard de la capacité d'accueil du document d'urbanisme (PADD débattu le 16 mai 2017).</i></li> </ul>	
3/ Mr LE ROUX Michel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Habitant au lieudit "La Coulée aux Chevaux", s'étonne de trouver dans la décision de la MRAe la phrase suivante : "assurer le maintien des possibilités de passage pour les espèces" pour ce secteur où il y a des clôtures partout même dans les parties non construites.</b></li> </ul>	<p>La MRAe prend en compte dans sa décision l'objectif du PADD "d'assurer le maintien des possibilités de passage pour les espèces" sur le secteur de "<b>La Coulée aux Chevaux</b>", et l'on peut effectivement s'étonner de la contradiction avec une OAP d'urbanisation sur ledit secteur, car la MRAe précise que les dispositions du règlement du PLU devront assurer cet objectif.</p> <p>Outre, <b>la justification trop succincte de la non-application de la lisère de protection des massifs forestiers</b> sur ce site (OAP page 11, paragraphe Contexte), celui-ci est de plus annoncé au rapport de présentation comme une coupure paysagère (Page 55).</p> <p>Les "possibilités de passage pour les espèces" et la coupure paysagère semblent donc compromises par l'OAP présentée.</p>



Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
		<p>Compte tenu des enjeux et des objectifs annoncés sur ce secteur, le principe d'aménagement de cette OAP1 devra être approfondi et détaillé autant dans son schéma que dans sa réglementation.</p> <p><u>Réponse de la commune au commissaire</u>  L'OAP est complétée suite aux avis PPA. Les clôtures n'empêchent pas la petite faune de circuler à condition d'avoir les clôtures ajourées. Le règlement sera mis en cohérence avec les OAP.</p>
4/ Mr PEUTOT Christian	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le règlement du PLU reprend les hauteurs des constructions pour les limiter à 10m. Il serait plus judicieux de les limiter à 11m pour englober le R+1.</b>  <i>La hauteur maximale sera revue à 11m afin d'harmoniser les futures constructions avec l'existant.</i></li> <li>- <b>Les matériaux des toitures d'aspects et de teintes similaires devraient être précisés afin de rejeter le bac acier d'imitation tuiles sur les maisons d'habitations en zone constructible.</b>  <i>Une phrase sera ajoutée au sein du règlement permettant ainsi de conserver le caractère architectural et patrimonial traditionnel de Faÿ. Néanmoins, le règlement ne pourra pas réglementer les matériaux.</i></li> <li>- <b>A la demande des Personnes Publiques Associées, une sente piétonne sera prévue à l'OAP. Elle permettra de relier les boisements de part et d'autre de ce chemin rural et permettra de créer un maillage au sein de ce secteur à fort potentiel pour la commune.</b>  <i>L'EBC dans le Sud du Parc devrait être allégé pour laisser la possibilité de créer une sente piétonne dans le parc.</i></li> </ul>	<p>L'augmentation d'un mètre de la hauteur maximum autorisée ne remet pas en cause l'aspect esthétique final possible de la zone U et peut effectivement permettre des variantes architecturales : <b>avis favorable.</b></p> <p>"aspect et teinte similaire ..." tout le problème de l'appréciation "au coup par coup" des éléments d'un projet ! Comme il a déjà été dit plus haut, une rédaction du règlement plus précise, peut-être plus contraignante, "autorisant ou excluant" serait plus facile d'appréciation, et il est vrai que <b>certains matériaux ne semblent effectivement pas souhaitables.</b></p> <p>Une <b>possibilité de liaison douce</b> est effectivement figurée depuis le Parc de Faÿ vers la rue Grande au schéma d'aménagement de l'OAP2 il y a donc lieu de <b>prévoir le principe de son emprise dans le classement EBC du Sud du Parc.</b></p> <p><u>Réponse de la commune au commissaire</u>  Il rappelle qu'aucun matériau ne peut être interdit au titre du règlement du PLU. Cependant, le règlement prendra en compte les teintes et les aspects, il sera ajouté des éléments pour réglementer les toitures de type bac acier par exemple.</p>

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
<p>5/Mr CHAINTEREAU Hugues</p>	<p>- <b>Souhaite le classement en zone Ua ou U, les parcelles situées au lieu-dit Laveau, B250 et B251, comme les autres terrains "historiques" du hameau de Laveau.</b></p> <p><i>Ces parcelles sont à préserver de toute urbanisation. L'activité agricole est ici préservée, pour faciliter la transmission des exploitations. Les services de l'Etat ont souhaité que l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles soit classé en zone Aa, afin de conserver l'activité agricole et d'éviter la transformation de ces derniers. Avis défavorable de la Commune.</i></p>	<p>Ces parcelles étaient zonées en UA au PLU initial de la Commune. Le projet de PLU a pour vocation affirmée de préserver le caractère naturel de ce secteur, de part et d'autre de la rue des Près, et le principe d'aménagement de l'OAP1, riveraine de la propriété CHAINTEREAU, en tiendra compte par une densité réduite d'implantation des constructions nouvelles.</p> <p><b>Avis défavorable</b> à la requête de Mr Hugues CHAINTEREAU.</p> <p><u>Réponse de la commune au commissaire</u> <i>La Commune rejoint l'avis du commissaire enquêteur.</i></p> 