



DEPARTEMENT DE SEINE – ET – MARNE
ARRONDISSEMENT DE FONTAINEBLEAU
CANTON DE NEMOURS

COMMUNE DE FAY – LES – NEMOURS

DELIBERATION N°2018 – 29

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE FAY - LES - NEMOURS

Séance du 11 Octobre 2018

Nombres de membres	. Présents au CM	9	Date de la convocation	02/10/2018
	. En exercice	10	Date d'affichage de la Convocation	02/10/2018
	. Votants	8	Date Affichage C.-Rendu	18/10/2018
	. Pouvoirs	1	Date de Publication	18/10/2018
	. Ayant pris part au Vote	9		

L'an 2018, le 11 octobre à 20 h, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **M. Christian PEUTOT, Maire**.

Présents :	M. Christian PEUTOT, Maire Mme Michèle DELBARRE-CHAMPEAU, M. Eric MOREAU et M. Jacky LEBOEUF, Adjoint M. Daniel BUICHE, Mme Martine PAROISSIEN, M. Jean-Paul PITET, M. Guillaume CHANTEREAU, M. Gérard BRUN, Conseillers Municipaux
Pouvoirs :	De Mme Peggy LINOIS – DEBUT à Mme Martine PAROISSIEN
Absents :	Mme Peggy LINOIS – DEBUT
Secrétaire de séance nommée à l'unanimité :	Mme Martine PAROISSIEN

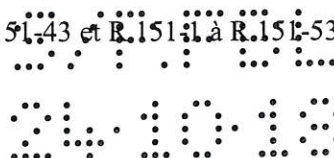
Objet de la délibération :
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE FAY – LES – NEMOURS

Monsieur le Maire informe l'assemblée que le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fay-lès-Nemours, est à modifier, en tenant compte des observations de l'Etat datées du 22 août 2018 considérant qu'après examen du PLU au titre du contrôle de légalité des modifications, non substantielles et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, sont à apporter.

Le projet du PLU de Fay-lès-Nemours, tenant compte des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux observations de l'enquête publique, est présenté.

Le projet de PLU de Fay-lès-Nemours, ainsi que le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, les tableaux de réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux observations de l'enquête publique figurent en annexe.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 à L. 151-43 et R. 151-1 à R. 151-53 ;



Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2015 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et engagé la concertation sur le projet de PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2017 arrêtant une première fois le projet de P.L.U. et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2017 arrêtant une seconde fois le projet de P.L.U. et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'Arrêté Municipal du 15 février 2018 mettant le projet de PLU de Faÿ-lès-Nemours à enquête publique ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), au titre de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'évaluation environnementale répondant au régime fixé par l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11/10/2018 rapportant la délibération n°2018-21, en date du 19 juin 2018 approuvant le PLU de Faÿ - Lès - Nemours ;

Considérant que les remarques émises par les personnes publiques associées sur le dossier de PLU de Faÿ-lès-Nemours « arrêté » seront prises en compte comme cela est spécifié dans le tableau de réponse annexé à la présente délibération ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les résultats de ladite enquête nécessitent des modifications mineures du projet de PLU, n'ayant pas pour effets de remettre en cause l'économie générale du PLU, telles qu'elles sont présentées dans le tableau de synthèse annexé à la présente délibération ;

Considérant le courrier du 22 août 2018 de Monsieur le Sous - Préfet de Seine-et-Marne, Jean-Marc GIRAUD, précisant que :

- En premier lieu, le PLU doit être compatible avec l'ensemble des orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Nemours-Gâtinais approuvé par délibération du 5 juin 2015 et certaines normes récentes, adoptées postérieurement au SCOT : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2015 et le plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 7 décembre 2016, considérant les compléments apportés à ce titre aux pages 65 et 184 du Rapport de présentation (Pièce N°1).
- Le PLU doit également être compatible avec les orientations du SCOT en matière de densification et considérant les compléments apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à la page 14 (Pièce N°3) et au rapport de présentation à la page 129 (Pièce N°1).
- Le PLU doit être compatible avec les restrictions imposées par le SDRIF de la bande de protection des 50 mètres dans les zones impactées par les lisières des massifs boisés ou forestiers de plus de 100 ha reprises dans le SCOT, considérant les compléments apportés au sein du rapport de présentation en page 126 (Pièce N°1) et justifiant de cette compatibilité.
- Le règlement du PLU doit fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols au titre du classement d'espaces boisés classés (article L.113-1 du code de l'urbanisme), considérant les compléments apportés aux pages 25, 37, 57 et 76 du règlement (Pièce N°5).

Considérant que le projet du PLU de Faÿ-lès-Nemours tel qu'il est présenté au Conseil est prêt à être approuvé par le Conseil Municipal, le Maire demande à l'assemblée de se prononcer.

→ Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (9 voix pour - M. CHANTEREAU Guillaume est sorti de la pièce et n'a pas pris part au vote),



- Décide d'approuver le projet du PLU de Faÿ-Lès-Nemours tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Faÿ- Lès - Nemours durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département, conformément aux dispositions des R.153-20 à R.153-21 du Code de l'Urbanisme.
- Dit que le PLU, approuvé, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Faÿ – Lès - Nemours aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré en séance les, an, mois, jours, que dessus et ont signé au registre les membres présents du Conseil Municipal.

Pour extrait conforme en Mairie,
le 22/10/2018

Le Maire,
Christian PEUTOT



Document envoyé en Sous - Préfecture le 22/10/2018
Publié le 22/10/2018

Acte rendu exécutoire (art. 2 de la loi du 02.03.1982 modifié).

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées suite à l'arrêt du PLU de Fay-Lès-Nemours

S.F.F.B.L.
24.10.18

Organisme	Avis	Réponses apportées
1 / Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable Avis favorable avec remarques	/
2 / Seine-et-Marne Environnement	- <u>OAP "Trame verte et bleue"</u> : les dispositions opposables ne se retrouvent pas dans le règlement, ce qui peut entraîner des contradictions entre les deux documents. Par exemple, l'OAP prévoit la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, en zone naturelle ou à proximité ; tandis que le règlement de la zone N, y autorise les clôtures en mur plein, qui entrave la libre circulation des espèces. - Il conviendrait donc de <u>faire apparaître dans le règlement, les préconisations de plantations d'essences locales, l'interdiction de plantations d'espèces invasives, la perméabilité des clôtures, etc.</u> Des listes d'espèces locales et invasives peuvent être annexées au PLU afin d'aider le particulier ou l'aménageur dans ses choix de plantations.	- Le règlement sera modifié en conséquence, afin d'éviter toutes contradictions avec les OAP. - Les listes des espèces invasives et celles d'essences locales seront annexées au règlement. Pour ce qui est des clôtures, le règlement sera mis en cohérence avec les OAP.
3 / Chambre d'agriculture	Avis favorable avec remarques - <u>Changement de destination des bâtiments agricoles</u> : élargir à la sous destination "hébergement hôtelier et touristique". - <u>Problèmes de circulation agricole</u> : absence d'inventaires dans le PLU des problèmes de circulation agricole le plus souvent liés à l'incivilité des automobilistes. La problématique doit être prise en compte lors des futurs aménagements, et notamment, lors de la création de nouveaux logements au droit de la rue du Château et de la rue Montivier.	- Cette sous-destination sera prévue au règlement, pour le secteur Ad. - Lors de l'atelier agricole, qui s'est tenu en début de procédure, aucun problème de circulation agricole n'a été soulevé. Seule la rue Montivier peut être problématique, cela sera évoqué dans le rapport de présentation. Cependant, il n'y a pas de solution pertinente de contournement à ce jour.

Organisme	Avis	Réponses apportées
4/ Centre Régional de la Propriété Forestière d'IDF et Centre	Rappeler la réglementation du classement en EBC, dans sa totalité, dans le règlement.	- Le règlement n'est pas une compilation de l'ensemble du Code de l'Urbanisme. La réglementation attachée à ce classement sera rappelée dans le Rapport de présentation.
5/ Etat	Avis favorable avec remarques - <u>Evaluation environnementale.</u> Décision de la MRAE devra être joint au dossier d'enquête publique. - <u>CDPENAF</u> doit être saisie et l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique. - <u>Servitudes d'Utilité Publique</u> : Conformément à l'article L.151-43 du CU, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'un dossier récapitulant les servitudes d'utilité publique. - <u>AS1</u> : le gestionnaire n'est pas la DDT mais l'ARS, se rapprocher du service pour retranscrire les périmètres de protection sur les plans de servitudes. - <u>I4</u> : la prise en compte de cette servitude doit être complétée suivant les recommandations de RTE (voir courrier RTE). Les pièces relatives à ces servitudes doivent être complétées.	- Par décision en date du 04 août 2017, la MRAE a dispensé Fay-lès-Nemours d'évaluation Environnementale. - La CDPENAF a été saisie le 07 novembre 2017, sans réponse, l'avis est considéré comme favorable (tacite). - Le bureau d'études annexera pour chaque servitude le plan correspondant mais ne réalisera pas de plan de synthèse dans la mesure où ce plan n'est pas obligatoire au titre de l'article cité par la DDT, plan qui était auparavant réalisé par les services de l'Etat. - Concernant, l'AS1, l'ARS sera contacté et les plans seront annexés aux servitudes. Le nom du gestionnaire sera modifié dans la liste des Servitudes. Concernant, l'I4, l'adresse de RTE sera corrigée, et les éléments (cartes et plaquettes) seront annexés.

Objet	AVIS	Réponses apportées
	- <u>Périmètres de recherche et d'exploitation de carrières :</u> Le dossier ne fait par référence au Périmètre B (définie par le décret du 11 avril 1969) et au périmètre SGI, de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières (définie par le décret du 10 mai 1966) dont leur validité a été prolongé indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970. A l'intérieur de ces périmètres peuvent être accordés : - des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaires du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions des articles 71, 71-1, 71-2 et L.153-3 à L.153-15 du code minier ; - des permis exclusifs de carrière, conférant à leur titulaire le droit d'exploiter la substance à l'exclusion de toute autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice des articles L. 153-3 à L.153-15 du code minier. <u>L'existence de ces périmètres doit figurer dans les annexes du dossier du PLU, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques (carte en annexe).</u>	- Le dossier fera référence aux deux périmètres de recherche et d'exploitation de carrières. Les cartes fournies seront annexées au dossier de PLU dans le rapport de présentation.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	- SCoT Nemours-Gâtinais : Programme résidentielle : respecter la délibération n°2015/12/07-1 du SMEP Nemours-Gâtinais approuvant une feuille de route ayant pour but de ventiler les droits à construire par commune. Pour Fay-Lès-Nemours : enveloppe foncière disponible de 1.2 ha en extension résidentielle et un objectif de 24 logements à construire d'ici 2030. En prévoyant la construction de 57 logements, le projet de PLU prévoit un effort de construction largement supérieur aux objectifs de création de logements visés par le SCoT. Densification et gestion de l'espace : Le SCoT permet une extension maximum de 1.2ha de l'espace urbanisé pour la commune, avec une obligation de densité de 18 logements/hectare. L'OAP qui couvre le secteur d'extension (rue des prés) ne prévoit pas de densité minimum. Conformément au SCoT, ce secteur doit imposer une densité de 18 logements à l'hectare. Toutefois, au regard du caractère peu urbanisé et excentré de cette zone, un report de densité exigée par le SCoT pourrait être effectué sur l'autre secteur d'aménagement, plus central, l'OAP "Parc de Fay". Pour rappel, les opérations de plus de 20 logements doivent comporter 10% de logements locatifs sociaux (DOO du SCoT page 68). Le projet de PLU doit imposer cette règle dans le règlement ou les OAP. Le projet de PLU doit être modifié pour satisfaire l'objectif du SCoT en matière de densification des secteurs d'extension et de programmation de logements locatifs sociaux. Le secteur du "Parc de Fay" semble être le secteur préférentiel pour répondre à ces obligations. Les OAP doivent ainsi être modifiées pour assurer la comptabilité du PLU avec le SCoT Nemours-Gâtinais.	- L'avis du SCoT est favorable sur la question du nombre total de logements envisagés. Il est à rappeler que l'extension prévue est de 0.8ha maximum et ne dépasse donc pas les 1.2 ha autorisés par le SCoT. L'extension est à différencier de la densification qui concerne les cœurs d'îlots, comme le secteur du Parc de Fay. Des justifications seront ajoutées dans le dossier de PLU. Le besoin de 57 logements comprend 33 logements prévus uniquement pour la croissance démographique et 24 logements au titre du point mort. Enfin, ce besoin se justifie par l'emplacement de Fay, situé en secteur périurbain par rapport à Nemours. - Le secteur de l'OAP de "La Coulée aux Chevaux" comprend une superficie de moins d'1 hectare ainsi ce secteur n'est pas soumis à l'obligation du SCoT. Néanmoins, il a été décidé de reporter cette densité sur le secteur de l'OAP du "Parc de Fay", situé en cœur d'îlots, qui prévoit environ 20 logements pour une consommation d'1ha pour l'habitat. L'emprise liée à l'habitat ne couvrira pas plus de 40% du potentiel constructible du secteur, le reste étant prévu pour des espaces verts. L'obligation de porter 10% de logements locatifs sociaux sera respectée et sera imposée au titre des OAP pour les opérations de plus de 20 logements.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	Prise en compte de l'environnement : - Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer : une grande partie des EBC au PLU en vigueur a perdu ce classement dans le projet de PLU. Les explications apportées (P.133) du rapport ne sont pas satisfaisantes. Pour mémoire, un classement en EBC est compatible avec une gestion forestière. De plus, ces boisements font partie du corridor de la sous-trame arborée identifié dans le DOO du SCOT Nemours-Gâtinais (P.44) qui constitue un élément à préserver. Enfin, ils intègrent pour la plupart des massifs de plus de 100ha identifiées au SDRIF. Il conviendra donc de maintenir et de protéger ces boisements par un espace boisé à conserver, à protéger ou à créer (article 113-1 du CU). OAP n°1 : "Préserver les espaces naturels et les continuums écologiques", mais le règlement du PLU n'est pas cohérent avec cette orientation. La cohérence entre l'OAP et le règlement devra être prise en compte conformément aux recommandations de Seine-et-Marne Environnement dont le courrier est joint en annexe. - lisière de massif boisé de plus de 100 ha : Ces lisières n'apparaissent pas sur le plan de zonage, la zone Ue du cimetière constitue une consommation d'espaces naturels en lisière de forêt. Les lisières de protection des massifs boisés de plus de 100ha doivent être identifiées. La zone Ue ne peut s'étendre, au sud du cimetière, sur cette lisière.	- La demande est contraire à l'avis du CRPF, compétent en la matière et qui a donné un avis favorable. - Les recommandations de Seine-et-Marne 77 seront prises en compte, notamment la cohérence entre les OAP et le règlement. - La représentation de la lisière, imposée par le SDRIF, ne sera aucune référence dans le code de l'urbanisme dans l'article R.151-17. Il sera inséré une carte de la DDI indiquant la lisière boisée dans le Rapport de présentation et des éléments explicatifs seront ajoutés. Cette carte sera également ajoutée en annexes. Il est à noter que la lisière boisée compense en zone A et N est inconstructible

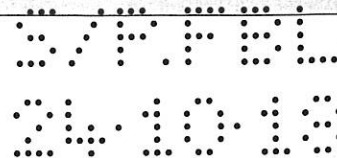
Organisme	Avis	Réponses apportées
	- Eaux pluviales : Il conviendrait de compléter ou corriger le règlement sur les points suivants : - il pourrait être mentionné par exemple que "l'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière". A défaut si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. - avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives. En dernier lieu, il convient de compléter la phrase "tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé" en précisant qu'en cas de rejet dans le réseau c'est le maître d'ouvrage qui donne l'autorisation et les prescriptions de rejet.	au titre du règlement. Le SDRIF indique que "les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué." Ainsi, l'extension du cimetière sera retirée. Cela est dommageable pour la commune au vu de son territoire et des infrastructures qu'elle comporte. Ainsi les chiffres et les cartes de la consommation projetée seront revus. - Les compléments seront faits. - Pour cette demande, la Commune ne répondra pas favorablement car le gestionnaire doit faire des préconisations au maître d'ouvrage qui ce dernier doit respecter et non le contraire.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	- Cours d'eau : Des cours d'eau présents dans le "bois de la grande vente" sont recensés comme cours d'eau du département (voir site de la préfecture). Ces rus doivent être représentés sur le plan de zonage. - Prise en compte des risques : Le règlement ne fait pas de préconisation en rapport avec la présence du risque de remontée de nappes (principal risque présent). Le règlement doit rappeler la présence de ce risque élevé sur la commune. Il doit recommander la réalisation d'une étude de sol pour confirmer ou non la présence de ce risque avant toute construction et, le cas échéant, interdire la réalisation de sous-sol. - Contenu et forme du dossier Règlement : Les EPAC identifiés au zonage et au règlement, peuvent être détruits par des travaux qui respectent le règlement (article 2-1), ce qui revient à ne pas protéger ces éléments. Pour réellement protéger ces éléments du patrimoine, il aurait été préférable, par exemple, de permettre leur modification uniquement si cela était nécessaire à l'accès ou à la fonction des constructions permises sur l'unité foncière.	- Il n'y a pas de cours d'eau recensé sur le site de la DRIEE sur le territoire. Il sera inséré la carte des zones alertes potentiellement humides dans le RDP et en annexes. - Les études de sols peuvent être exigées au titre du Code de la construction mais pas au titre du code de l'urbanisme. Il en est de la responsabilité du pétitionnaire et du constructeur. Il sera ajouté dans le caractère de l'ensemble des zones, une mention indiquant que la commune est touchée par le risque de remontées de nappes. - Il est réellement indiqué dans le règlement, article 2, que les EPAC peuvent être détruits si les travaux réalisés respectent les prescriptions édictées par le règlement, qui sont inscrites au sein des fiches des EPAC. La phrase du règlement sera modifiée pour plus de clarté " ... par des travaux qui respectent les fiches de prescriptions des EPAC".

Organisme	Avls	Réponses apportées
6/ RTE	- Fay-lès-Nemours est traversée par les ouvrages HT et THT (sup à 50000 volts) Liaison aérienne 225kV N°1 CHESNOY (LE)-NEMOURS Liaison aérienne 225kV N°1 NEMOURS-VILLEMANDEUR Liaison aérienne 63kV N°1 LARRIS (LES)-NEMOURS Liaison aérienne 63kV N°1 GUINEBERT-NEMOURS Liaison aérienne 63kV N°1 MALESHERBES-NEMOURS Liaison aérienne 63kV N°1 NEMOURS-TOUSSON Poste électrique 225kV DE NEMOURS - Compléter / corriger la liste des ouvrages mentionnée dans l'annexe du PLU. - Document graphique / EBC : déclasser les EBC se trouvant sur une emprise d'un ouvrage RTE (sur 80 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2X225kV) - CHESNOY-NEMOURS / NEMOURS – VILLEMANDEUR - Règlement : Article 1 - Zones A-Ac-N-Ue (occupations et utilisations du sol interdites). RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Article 2 - Zones A-Ac-N-Ue (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques."	- La liste sera mise à jour. - Les coordonnées du gestionnaire seront complétées. - L'emprise des EBC sera modifiée comme demandé, la carte du RDP également. - Cet article n'interdit pas les équipements d'intérêt collectif et services publics. - Il est rappelé que les travaux de maintenance ne sont pas soumis à demande d'autorisation d'urbanisme, ainsi cette modification n'a pas besoin d'être prise en compte. Par ailleurs, l'article 1 précise que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise sont admises.

Organisme	AMI	Réponses apportées
	Article 10 - Zone A-Ac-N-Ue (hauteur des constructions) Les ouvrages présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, RTE demande de préciser que : "la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques." Plus généralement, pour les chapitres des zones précitées, RTE demande d'indiquer : Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. Que les ouvrages de transports d'électricité soient admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.	- Il sera ajouté à l'article 3.2 de la zone A – hauteur de constructions – prescriptions générales, la phrase suivante « Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. » - Il est rappelé que les travaux de maintenance ne sont pas soumis à demande d'autorisation d'urbanisme, ainsi cette modification n'a pas besoin d'être prise en compte. Par ailleurs, l'article 1 précise que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise sont admises.
	Note d'information et dépliant "Prévenir pour mieux construire" en annexes	- Cette note sera insérée en annexes de la liste des servitudes.

Organisme	Avis	Réponses apportées
7/ Département de Seine-et-Marne	Avis favorable avec remarques Voies départementales - <u>Servitudes d'alignements</u> : Sur la liste des plans d'alignement, il convient de notifier le plan d'alignement de la RD118 en date du 22/11/1911. Par ailleurs, doit être mentionné l'adresse du Conseil départemental (et non plus général) de Seine-et-Marne et être précisé le lieu de consultation des plans auprès du gestionnaire (Agence Routière Territoriale de Moret-Veneux). - <u>Classification du réseau viaire</u> : Concernant la hiérarchisation du réseau viaire (P.27 et 95 du RDP) l'analyse est intéressante. Elle mériterait toutefois de souligner les difficultés des impasses. Projet urbain – OAP : - OAP n°1 "Coulée aux chevaux" en rive Nord de la RD118a : Il convient donc de faire figurer à l'OAP, tant à l'écrit qu'en plan, les principes suivants, qui seront à la charge de l'aménageur ou de la Commune : - <u>L'aménagement des cheminements publics de liaisons douces</u> (continuité des trottoirs, éclairage public, mobilier urbain, ...), du <u>stationnement</u>, la desserte en transport en commun ... pour favoriser l'accessibilité au centre-bourg et hameaux voisins. - le principe d'<u>accès riverains</u> sur la RD118a est à notifier en plan par des flèches. Il convient au règlement de préciser que tout projet fera l'objet d'un avis préalable du gestionnaire de la voirie. - la <u>définition d'une limite maximum de retrait du bâti</u> pour rendre ces futurs pavillons plus visibles de la rue. Il est suggéré une distance inférieure à 7 ou 10m.	- Le plan d'alignement de la RD118 sera notifié sur la liste des servitudes. - Les coordonnées exactes du gestionnaire seront mentionnées dans la liste des servitudes. - Le Rapport de présentation mentionnera la difficulté des impasses. - L'OAP sera amendée en ce sens concernant la continuité des trottoirs et le stationnement latéral. - Le principe d'accès ne sera pas précisé par des flèches, cela permettra d'être plus souple. - Une limite maximum de retrait du bâti sera fixée : distance maximale de 8m. Le schéma du règlement sera revu.



Organisme	Avis	Réponses apportées
	-Par ailleurs, il serait intéressant de s'interroger sur la préservation d'un accès public depuis la RD118a, pour des promenades vers la zone N dans les coteaux boisés. Sont concernés par ces mêmes thématiques les quelques terrains situés en rive Sud de la RD118a, entre le centre-bourg et le hameau de Carouge, et plus proche de la RD118, à hauteur de l'emplacement réservé (voir plan). - OAP n°2 "Parc de Fay" 3.1ha en rive de la RD118a : Ce nouveau quartier du Parc de Fay se veut être une nouvelle entité du bourg. A cet effet, il doit être perméable, y compris depuis la RD118a qui constitue la colonne vertébrale du bourg. Le projet doit donc être lié aux parcelles moyennes (équipements publics) et aux quartiers voisins, pour éviter la desserte du site uniquement en impasse, comme actuellement établi à l'OAP. Il convient donc, à l'OAP, de fixer les principes suivants : - un <u>maillage interne des liaisons vitales Est/Ouest qui doit, à partir des accès du site (à faire figurer sur l'allée "prolongée" du Parc), permettre de relier cette allée du Parc à la rue de Montivier.</u> - <u>un maillage avec les parcelles moyennes, notamment celles situées en façade de la RD118a.</u> - <u>un maillage des liaisons douces, au Nord, vers les boisements préservés et le chemin rural n°2, et au Sud, vers le boisement, le terrain de foot et le parking.</u> Ainsi, pour s'assurer du bon maillage et du bon fonctionnement d'ensemble du futur quartier, l'élargissement du périmètre de l'OAP aux parcelles voisines à fort potentiel urbain, même si certaines opérations sont à long terme, est suggéré, notamment, jusqu'à la RD118a.	- Un passage au titre de l'OAP sera prévu entre la zone AU et la zone Un. L'opération devra obligatoirement permettre ce passage. L'aménageur aura le choix dans l'implantation de ce passage. - Ce premier principe de maillage ne sera pas repris dans l'OAP, évitant ainsi l'augmentation de de la circulation rue Montivier. Une liaison vitale par le Nord sera prévue à l'OAP. - Ce deuxième principe proposé ne sera pas repris car il est caractéristiques du parc doivent être conservées. - Un maillage de liaisons douces peut être envisagé du Nord et une liaison vitale sera prévu au Nord de l'OAP du Parc.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	- Accès sur routes départementales En zone Ue, en rive de la RD118a, outre l'extension du cimetière (Page113), il est conseillé l'aménagement d'un parvis et d'un parking, qui seront à étudier en concertation avec l'ART, gestionnaire de la voirie départementale. A l'est du territoire, un emplacement réservé au bénéfice de la Commune doit permettre de restituer un accès agricole depuis la RD118a. Son emplacement proche de la RD118 doit être repoussé plus à l'ouest à hauteur de la parcelle 272. La Commune est invitée à consulter l'ART du Moret-Veneux avant l'enquête publique pour définir ces accès sur la RD. Biodiversité Prise en compte du SRCE Une lecture permet de constater que : - la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha n'est pas reportée sur les documents graphiques, il semble nécessaire de la transcrire sur les documents graphiques en complément de l'article 1 du règlement. - les documents graphiques devraient afficher les milieux potentiellement humides, en pointillé en zone Agricole, conformément aux limites affichées sur les cartes P52 et 53. - même chose pour les bassins recueillant les eaux pluviales dont les limites devraient également apparaître sur les documents graphiques.	- Un nouveau parking est déjà prévu au niveau de l'emplacement de l'ancienne station d'épuration, à côté du stade. - L'emplacement réservé prévu sera décaler au niveau de la parcelle n°270. - La représentation de la lisière, imposée par le SDRIF, n'a aucune référence dans le code de l'urbanisme dans l'article R151-17. Il sera inséré une carte de la DDT indiquant la lisière boisée dans le Rapport de présentation et des éléments explicatifs seront ajoutés. Cette carte sera également ajoutée en annexes. - Les zones humides ne seront pas représentées sur le zonage. Des éléments seront ajoutés au RDP et en annexes.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	- les 3 coupures paysagées à préserver, affichées sur la carte P.55 du RDP ne sont pas lisibles sur les documents graphiques. L'objectif de conserver cette coupure paysagère aurait pu se traduire par un classement de ces espaces en zone Nj pour s'assurer qu'elles ne soient pas urbanisées à terme. <u>L'OAP "coulée aux chevaux"</u> impose un écart d'environ 10m avec les bois en fond de parcelle, conformément à l'orientation 2.1.2 de l'OAP "TVB" mais aurait pu également faire référence à l'orientation 4 liée à la perméabilité des clôtures. <u>L'OAP "TVB"</u> pourrait être soutenue par le <u>règlement</u>. La liste des espèces locales et invasives devrait être annexées au règlement. L'article 5 pourra être compléter de l'obligation de planter des espèces locales et d'interdire celles invasives et les haies mono-spécifiques. Chapitre 4.1.5, écriture "clôture doublée d'une haie d'essences locales". Enfin, au plan de zonage, il est demandé à la commune de revenir aux délimitations initiales de la zone Ac au lieu-dit La Défonce. En effet, l'ouverture à la construction en zone agricole d'un secteur beaucoup plus vaste présente un risque de voir clôturer ce secteur ou y installer des constructions éloignées du réseau viaire. Cette modification de périmètre pourrait alors constituer un obstacle au déplacement des espèces. Des constructions sur ce secteur risqueraient d'engendrer des modifications des ruissellements. En conclusion, cette grande zone Ac présente un risque au regard de la biodiversité, du paysage et de l'aspect hydraulique.	- La Commune ne donnera pas suite à cette demande. - Le règlement sera modifié et mis en cohérence par rapport aux OAP, concernant les clôtures. - La liste des essences locales et espèces invasives sera insérée au règlement. Les articles 5 et 4.1.5 seront modifiés en conséquence. - La délimitation de la zone Ac pour le projet d'implantation d'un poulailler ne sera pas revue à la baisse. La Commune a conscience des enjeux qu'il peut y avoir sur la Trame Verte et Bleue et sur la biodiversité. Cependant, sur ce secteur, la Commune a fait un choix politique et a donné la priorité à l'enjeu agricole.

Organisme	Avis	Réponses apportées
PDIPR Au rapport de présentation, le chapitre sur les déplacements ne mentionne pas les chemins inscrits au PDIPR. Mais ils apparaissent sur la carte P27 sous les appellations "chemins de randonnée" et "divers chemins". L'inscription des chemins au PDIPR répond à cet objectif de pérennisation des itinéraires y compris au sein du bourg. Il est donc nécessaire de mentionner ces chemins inscrits au PDIPR. Agriculture L'extension, à l'occasion du 2nd arrêt du projet du PLU, de la zone Ac à l'intégralité de la parcelle 8 hectares, peut interroger. Il convient de bien cibler et limiter géographiquement ces zones constructibles afin de maintenir une cohérence et une harmonie dans le paysage agricole. L'extension de la zone Ac peut paraître surévaluée, d'autant plus qu'aucune justification n'a été fournie dans la nouvelle délibération pour expliquer les raisons qui ont conduit à tracer cette nouvelle délimitation. Il conviendrait donc de revenir à la proposition de délimitation précédente qui apparaissait plus cohérente, notamment en termes de dimensionnement et au regard de sa proximité avec les réseaux routiers. Afin de préparer au mieux l'examen du projet du PLU par la CDPENAF, il est nécessaire d'établir à minima : - un bilan de la consommation des zones agricoles depuis 1990 (cartes), - un diagnostic succinct de l'activité agricole sur la commune, de présenter la superficie en zone agricole qui serait consommées dans le futur PLU, - de présenter de manière détaillée, les projets liés à la consommation des espaces agricoles.	- Les appellations des divers chemins seront modifiées au sein du rapport de présentation. - La délimitation de la zone Ac pour le projet d'implantation d'un poulailler ne sera pas revue à la baisse. La Commune a conscience des enjeux qu'il peut y avoir sur la Trame Verte et Bleue et sur la biodiversité. Cependant, sur ce secteur, la Commune a fait un choix politique et a donné la priorité à l'enjeu agricole et économique. - Le Rapport de présentation comporte un diagnostic agricole, un bilan de la consommation des zones agricoles et ce sur la dernière décennie (et non depuis 1990). Il détaille la superficie des terres agricoles que le projet de PLU consommera. Pour ce qui est de la description détaillée des projets consommateurs de terres agricoles certains éléments seront ajoutés. - De plus, il est à noter que la CDPENAF a été saisie le 07	

Organisme	Avis	Réponses apportées
	En effet, toute création de zones d'urbanisation future consommant des espaces agricoles sans justification du projet risque d'entraîner un avis défavorable en CDPNAF. <u>Eau</u> Assainissement : Page 62 du RDP, le paragraphe en bas de page concerne l'assainissement des eaux usées et non des eaux pluviales. Page 7 (annexe sanitaire) et page 63 (RDP), il y a une erreur, car l'approbation après enquête publique correspond à la délibération du 27 juin 2007 (et non en juin 2003). Eaux potables : Dans le RDP il convient d'ajouter des informations relatives à l'alimentation en eau potable et sur la protection des captages (voir avis Etat). <u>Déplacements</u> Liaisons douces : Aucune analyse sur les liaisons douces ne figure au rapport de présentation. Aucune proposition de création de cheminements doux pour des jonctions entre les hameaux et le bourg et aucun ER ne sont programmés au PLU. Des prescriptions en matière de stationnement vélo sont à inscrire au PLU conformément aux prescriptions du PDUIF (voir fiches CEREMA - PDUIF). Stationnements : L'analyse est quantifiée mais ne permet pas de localiser les dysfonctionnements. Cela permettrait de faire d'éventuelles suggestions d'emplacements réservés pour création de places de stationnement. De plus, le stationnement visiteurs devrait être prescrit dans le règlement (exemple : 2 places pour 5 logements).	novembre 2017, sans réponse, l'avis est considéré comme favorable (tacite). - Les erreurs mentionnées seront corrigées. - Les compléments demandés seront faits concernant l'alimentation en eau potable et la protection des captages, tels qu'écrits sur l'avis du Département et sur l'avis de l'Etat. - Des éléments seront ajoutés et des liaisons douces seront proposées au niveau des OAP notamment. Des prescriptions pour le stationnement vélos seront ajoutées à l'OAP du Parc. - La Commune n'a pas voulu se positionner sur cette question au travers des emplacements réservés. A savoir le nouveau parking situé à côté du stade contiendra 18 places, le parking existant dans le parc en contient 45.

Organisme	Avis	Réponses apportées
8/ Région Ile-de-France	<u>Qualité du projet spatial :</u> L'urbanisation de l'OAP Coulée aux Chevaux (Zone AU) située en lisière de forêt, est en contradiction avec la règle de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha prévue par le SDRIF. Si la motivation principale est, comme cela est argumenté dans le rapport de présentation, de rompre avec l'effet de sortie de bourg incitant les automobilistes à une vitesse excessive sur ce tronçon de route départementale, des solutions alternatives en termes d'aménagements de voirie pourraient être imaginées. L'OAP du secteur du Parc de Fay gagnerait à être plus précise afin de garantir un aménagement qualitatif permettant de préserver la fonction de coupure d'urbanisation que représente cet espace, d'éviter au maximum la destruction de végétation, une trop grande dispersion du bâti à réaliser et ainsi limiter l'impact sur le milieu naturel. <u>Consommation d'espace, environnement et développement durable :</u> Le calcul des extensions urbaines serait néanmoins à préciser en s'appuyant non pas sur l'évolution du zonage mais en recensant l'ensemble des espaces initialement à vocation agricole ou naturelle au sens du MOS 2012 ayant été urbanisés depuis l'approbation du SDRIF ou ayant vocation l'être. Le RDP fait état (P.117) de 1.4ha d'extensions rendues possibles sur des espaces agricoles, ce qui pourraient potentiellement dépasser les capacités permises par le SDRIF (1.8ha) si on y ajoute les éventuelles consommations d'espaces intervenues depuis la date de son approbation en 2013 qui ne sont pas identifiés. Le volume des extensions envisagées excède celui des extensions à caractère résidentiel permises par le SCOT Nemours-Gâtinais annoncées à hauteur de 1.2ha (P.111 du doc) pour la commune de Fay. Ainsi, et qui plus est dans le mesure où la mobilisation du	- La définition des lisières ne s'applique pas aux sites urbains constitués or ici la DDT considère le secteur de l'OAP comme tel. Néanmoins, une limite maximum de retrait du bâti sera fixée : distance maximale de 8m. Le schéma du règlement sera revu. - Le foncier est de maîtrise communale et pour lequel la Commune souhaite pouvoir s'adapter facilement à tout projet, d'où la souplesse de l'OAP. Cependant, il est prévu une minimisation de l'impact de l'urbanisation en privilégiant la densité et en aménageant le secteur avec des espaces verts. - La prise en compte de l'analyse de la consommation de l'espace dans le PLU va plus loin dans le sens où le MOS date de 2012 et l'analyse réalisée s'appuie sur les permis de construire de 2005 à 2015. De ce fait, le PLU à une approche plus exhaustive et donc plus vertueuse. - Dans le cadre du SCOT, seule la zone AU est considérée comme une extension, le reste étant considéré comme des dents creuses ou cœurs d'îlots. Des précisions seront apportées au rapport de présentation.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	potentiel actuel de la PAU semblerait permettre à elle seule d'atteindre les objectifs réglementaires de densification, les extensions projetées pourraient être revues à la baisse. Il conviendrait, pour une meilleure lisibilité, de faire apparaître clairement les bandes de protection des lisières, en les matérialisant dans les documents graphiques et en rappelant les règles d'inconstructibilité qui leur sont applicables dans le règlement. Par ailleurs, ni le zonage ni le règlement ne font référence aux zones humides, tandis que la liste des éléments naturels censée être présentée dans un article 6.3 et à laquelle renvoient plusieurs articles du règlement n'est pas jointe. Transports et déplacements : En adéquation avec les orientations du SDRIF, la Commune souhaite optimiser les circulations douces pour mieux mailler les différentes parties du village et faciliter l'accès aux milieux naturels pour les loisirs. Cet objectif pourrait être décliné en mesures concrètes et faire l'objet de réflexions à l'échelle intercommunale, par exemple dans le cadre d'un plan local de déplacements. La question de la continuité des trottoirs praticables, évoquée à plusieurs reprises pour des questions de sécurité et pour compléter le réseau des chemins de promenade, pourrait être approfondie. Logement : Les objectifs en termes de création de logements est estimé à 57, soit 3 à 4 nouveaux logements par an. Ils dépassent ceux inscrits par le SCOT pour le territoire communal.	- La représentation de la lisière, imposée par le SDRIF, n'a aucune référence dans le code de l'urbanisme dans l'article R151-17. Il sera inséré une carte de la DDT indiquant la lisière boisée dans le Rapport de présentation et des éléments explicatifs seront ajoutés. Cette carte sera également ajoutée en annexes. - Les zones humides ne seront pas représentées sur le zonage. Des éléments seront ajoutés au RDP et en annexes. Pour ce qui est du recensement des éléments naturels (EPAC), ils sont rassemblés par fiche dans le règlement, à l'article 4.2 (bâti) et 5.3 (naturels) et non à l'article 6.3 et 5.2, cela sera corrigé. - Il sera prévu un cheminement au niveau de l'OAP de la Coulée aux Chevaux, et une continuité des trottoirs. De plus, il sera ajouté une liaison douce au niveau de l'OAP du Parc. - Cet objectif quantitatif n'est pas repris dans l'avis favorable du SCOT (SMEP). De plus, les logements sont prévus surtout en densification. Un seul secteur sera en extension (OAP de la Coulée aux Chevaux).

Organisme	Avis	Réponses apportées
	Règlement : Annexes : Préciser leur définition dans le lexique Préciser la codification de leur implantation en zone UA et UB (limites séparatives) Préciser les annexes en zone Nz, Nj et Nh, Quel type est autorisé ? Zone U Art 1. Ajouter "sont interdites, les caravanes isolées ou non, habitées ou non ainsi que les habitations légères de loisirs et les maisons mobiles y compris pour un stationnement de moins de trois mois " (+ arrêté du maire d'interdiction de stationnement des caravanes) Art 2.3 et 2.4. : préciser "les prescriptions édictées par le règlement ..." Art 2.8. : préciser la surface pour les extensions et définir les annexes. Art 3.2. : Préciser que la hauteur se comprend à l'égout du toit/faîtage. Art 3.3. : préciser l'implantation possible ou non des annexes par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives de fond parcelles et latérales : « Les annexes non attenantes aux constructions principales pourront être implantées en limite de voie publique, en fond de parcelle, en limite séparative ». Art 4.1.3. : Toiture : Toiture des constructions principales et annexes : « Une autre conception (que 35°/45°) pourra être envisagée en cas d'impossibilité technique », idem, proposer pour les appentis « la pente de la toiture peut être adaptée comme la nature du matériaux ». Pour les toitures en terrasses : prévoir des brises vues ou des aménagements paysagers préservant les vues, interdire les canisses etc....	- Une justification au sein du rapport de présentation sera ajoutée. - Au sein du règlement, à l'article 3.3.3, l'implantation en limite séparatives des constructions est règlementée. Les types d'annexes autorisées ne seront pas préciser pour les zones citées. - Il sera ajouté une définition des annexes dans les justifications du règlement. - La Commune ne donnera pas suite à ces demandes. - Art 3.2. Le règlement décrit toujours la hauteur comme la hauteur maximale d'une construction. La définition y est inscrite dans les prescriptions générales en 3.2 de chaque zone. - Art 3.3. L'implantation des constructions est possible en alignement par rapport aux voies publiques ou en limites séparatives. - Le règlement sera revu concernant les pentes des appentis.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	Préciser la règle alternative page 12 « ...nonobstant la prescription générale 5.1.1.... ». Art 6. : Préciser si les carports sont acceptés pour les places de stationnements dont une pourrait être demandée couverte. Traiter le cas des changements de destination (de Grange en habitation, ou de création de logement par division de maisons anciennes) avec création de logements et affecter des seuils de création de places de stationnements : de 1 à 5 logements : 1 place par, logement, au-delà de 5 logements, 1,5 place par logement. Ou en création de logement individuel : 1 place par tranche de 80 m² de SP, et en collectif 1 place par tranche de 100 m² de SP créée. ART 7.3 : Prévoir une obligation de demi-tour en fin d'allées de desserte des lots. ART 8.2.2 : une note de calcul pourra être demandée. Zone A : Art 2 : Points 2.1 et 2.2 préciser où se trouve la liste présente en 5.2 et 6.3. Zone NJ : Eventuellement évoquer (ou non) la possibilité (ou non) d'installer des équipements légers de loisirs (local technique piscine,abri jardins, auvent en dur etc..) dans les Espaces Verts de Pleine Terre.	- Pour ce qui est de la règle au 4.1.5, une erreur est à noter et sera modifiée dans toutes les zones comme suit, "Nonobstant la prescription générale (4.1.1.) ..." au lieu du (5.1.1.). - Les carports seront possibles, des éléments seront ajoutées dans les justifications de la règle. - Cela a été prévu au sein du règlement. - Il sera inséré des éléments au sein du règlement, dans l'article 7 "desserte par les voies publiques ou privées". - La Commune ne donnera pas suite à cette demande. - Le règlement sera corrigé en conséquence. - Ces équipements sont autorisés en Nj mais le pourcentage de surfaces libres en pleine terre et végétalisés devra être respecté, indépendamment de ces constructions.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	Remarques diverses Le projet est soumis à Evaluation Environnementale L'avis de la CDPENAF sera requis pour la création Nle et Nit	- Ne concerne pas le PLU de Fay. Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (décision de la MRAE du 4 août 2017). - Ne concerne pas le PLU de Fay.
10/ SMEP	<u>Avis favorable avec recommandations</u> <u>Le comité syndical émet un avis favorable mais souhaite que soient précisés les éléments suivants :</u> Mettre en cohérence l'analyse de la consommation foncière prévisible 2015-2030 (P.111 et suivantes) et la justification de la densification des espaces bâtis (P.121) avec la délimitation précise des parties actuellement urbanisées (P.115 et suivantes). Ajouter à la suite de la P.112 une carte figurant simultanément les parties actuellement urbanisées, les massifs boisés forestiers de plus de 100ha et l'emprise des bandes de protection des lisières de ces massifs localisés en dehors des sites urbains constitués. Apporter P.129 les explications relatives au sous-secteur Un. Compléter la présentation des contraintes de sols pour l'assainissement non collectif P.63 par un état des lieux synthétique des installations existantes.	- L'analyse de la consommation foncière sera redéfinie (espaces en extension et espaces en densification). Le MOS n'est pas opposable mais il doit être compatible avec le PLU. - Il sera inséré une carte de la DDT indiquant la lisière boisée dans le Rapport de présentation et des éléments explicatifs seront ajoutés. Cette carte sera également ajoutée en annexes. - En effet, la description de la zone U ne présente pas le caractère général du sous-secteur Un. Des éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation. - Cet état des lieux sera fait.

Organisme	Avis	Réponses apportées
	L'OAP du Parc de Fay, devra préciser la typologie des 20 logements prévus au rapport de présentation et en prévoyant un minimum de 10% de logements sociaux. L'OAP de la Coulée aux chevaux : cadrer plus précisément le projet compte-tenu de "l'enjeu important que représente ce site pour l'aménagement de la commune" <u>Le comité syndical alerte la commune sur les éléments suivants :</u> Même si la commune envisage de compenser cette faible densité par une plus forte densité de logements au sein de l'OAP du parc de Fay, la densité de logements prévus dans la zone AU (OAP de la coulée aux chevaux) est d'environ 7 à 8 logements / ha ne reprend pas celle prévue par le SCOT (qui prévoit un minimum de 18 Logements / ha) et dont la compatibilité est discutable avec les actions 2.E.3.2. et 3.D.1.3 du Documents d'Orientations et d'Objectifs. La reconduction symétrique dans la zone AU (OAP de la Coulée aux chevaux) de la densité de constructions existantes dans la zone Un est en contradiction avec l'objectif de "rompre avec l'effet de sortie de bourg" sur cette portion de la D403e1 (accélération des véhicules)" <u>Le comité syndical recommande la mise en place des dispositions suivantes :</u> Harmoniser le coefficient d'emprise au sol avec le coefficient de biotope dans le règlement applicable en zone Ua. Intégrer les périmètres de protection des captages d'eau potable dans la carte des Servitudes d'Utilité Publique	- L'obligation de comporter 10% de logements locaux sociaux sera respectée et sera imposée au titre des OAP pour les opérations de plus de 20 logements. - Une grande souplesse a été décidée volontairement dans la réflexion de l'OAP. - Il est à noter que le secteur d'extension prévu au sein de l'OAP de la Coulée aux Chevaux représente moins d'1ha, ainsi il n'est pas soumis à l'obligation prévue par le SCOT. Néanmoins, une densité de plus de 18 logements par hectare voule au titre du SCOT se retrouvera sur le secteur du Parc de Fay. Même si ce secteur n'est pas considéré comme une extension, la commune a la volonté de prendre en considération les objectifs du SCOT. - Une limite maximum de retrait du bâti sera fixée : distance maximale de 8m. Le schéma du règlement sera revu. - Cela sera harmonisé. En effet en zone Ua, le coefficient de biotope et l'emprise au sol seront mis en cohérence. - Comme dit précédemment le plan de servitudes ne sera pas réalisé mais les cartes des périmètres des captages seront insérées dans la liste des servitudes.

2018
2019

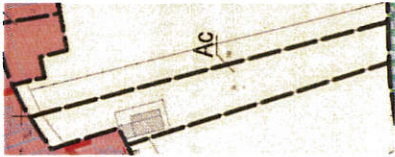
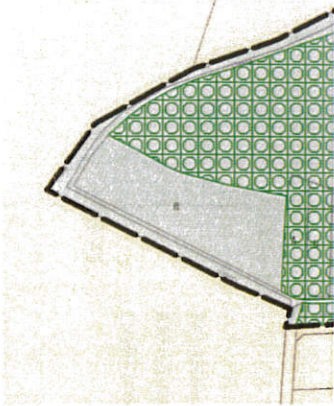
Organisme	Avis	Réponses apportées
11/ CDPENAF	Favorable - Tacite (hors délais)	/
12/ CCI	Favorable - Tacite (hors délais)	/
13/ CMA	Favorable	/

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

PLU de Fayÿ-Lès-Nemours

2019
2019

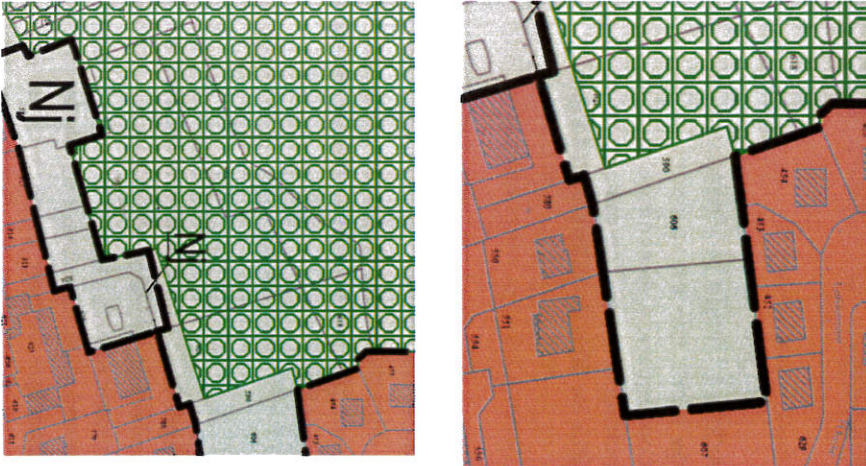
Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
1 / Mr BRUN	- La parcelle D562 devrait être comme la D21, classée en zone AC. Avis de la commune : Au vu de la pratique agricole, la parcelle sera classée en zone AC. - A cet endroit, la zone constructible ne devrait pas être interrompue mais s'aligner sur la place communale. 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. - Les parcelles B253, C3 et C4 sont actuellement des terrains agricoles. Avis de la commune : Les parcelles actuellement en jachères, resteront classées en zone N. - Les mares ne figurent pas sur le plan, ne serait-il pas utile de prévoir une mare à Laveau ? - Il existe sur le terrain de Mr MORISSEAU, un puisard pour recueillir les eaux de la route, doit-il être signalé ? Avis de la commune : Le plan de zonage du PLU n'est pas le document de référence pour repérer l'ensemble des ouvrages de recueil des eaux pluviales. Pour cela, il faut se reporter au zonage d'assainissement et d'eaux pluviales. - La construction, abritant l'ancien puits communal devrait être préservée pour garder un témoignage des années 1930, époque où l'on a très peu construit. Avis de la commune : Il sera inscrit au titre des EPAC. - Queis sont les critères pour être classés puits anciens ? 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. - Le château est mentionné sur le plan mais pas l'Eglise. Avis de la commune : En effet, l'Eglise sera mise en EPAC au titre du présent	La demande principale de Mr BRUN concerne le classement de la <u>parcelle D562 en zone Ac</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 : Avis favorable. La famille BRUN demande également la continuité de la zone constructible U en bordure de rue depuis la place communale et donc sur toute la façade de ces parcelles. Le classement en Ac 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 : avis défavorable au classement en zone U. Suivent ensuite diverses observations : Sur le <u>classement en N de parcelles qui devraient passer en A</u>, ces parcelles se relèvent de faibles superficies, soumis au régime des jachères, et présentent donc plus un caractère "naturel" qu'"agricole" : avis défavorable.

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	PLU. A savoir, il s'agit ici de deux éléments architecturaux protégés au titre des Monuments Historiques. - Doit-on signaler le château d'eau ? Avis de la commune : Ce dernier apparaît au cadastre sur le plan de zonage du PLU. - L'arbre remarquable n°2 ne me semble pas bien positionné ? Avis de la commune : S'agissant d'une erreur, ce dernier sera supprimé.	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. <u>Réponse de la commune au commissaire</u> 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. Concernant les éléments architecturaux et paysagers, les ajouts demandés seront réalisés et l'arbre A2 inexistant sera supprimé. La Commune est en accord avec les autres avis du Commissaire enquêteur.  

2024-2025

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	- 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 4000m² environ) enclavée sur trois côtés par une zone U. 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 pluviel. Il est à rappeler que le zonage du PLU n'est pas fait en fonction des limites cadastrales. - 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. 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. OAP - 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 ? 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. - 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.	Mr MICHAUD souhaite, à juste titre, une rédaction des pièces écrites claire et précise, 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 revoir la rédaction de certains articles du règlement, en supprimant : l'usage du conditionnel, de l'exceptionnel, l'appellation "règle alternative" ; et de supprimer les références des articles inexistantes. Les critiques des OAP "Coulée aux Chevaux" (OAP1) et "Parc de Fay" (OAP2) sont à aborder sous l'aspect d'une divergence de vue entre Mr MICHAUD et la Municipalité sur le "devenir" du village et la destruction d'un site à potentiel élevé (OAP2), mais il y aura lieu de 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 Fay", à moins qu'il ne s'agisse que d'un oubli graphique ? 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 MICHAUD. L'obligation de stationnement "hors voie publique" est bien du ressort des pouvoirs de police du Maire (art.2213-1 du code des Collectivités Territoriales et réponses ministérielles). Enfin, les Consorts MICHAUD contestent le classement en zone N et M d'une partie de leur propriété, préalablement classée en UB. Si la délimitation entre zones U, N et M gagnait dans son ensemble

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	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. - 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. Les services juridiques de la DDT ont indiqué que les lisières boisées ne s'appliquent pas en zone agglomérée. - Article 2 - Page 15 (Page 14 manquante) - Enjeux et objectifs : - ancienne cantine : la démolition est actée par le conseil municipal en date du 24/01/2017 avec choix de l'entreprise - centralité du bourg : le centre est au centre, désaxé ce n'est plus au centre. La page 14 n'est pas manquante, l'erreur de numérotation des pages sera corrigée. - 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 Fay. Le projet politique de la collectivité ne sera pas revu. - Page 17 - premier paragraphe en début de page : manque des mots à la fin de la phrase. Le paragraphe sera modifié. "... afin de relier le village de Fay au site du Parc." Règlement	à être simplifiée, le projet de PLU accroît sensiblement l'emprise de la zone N et de l'EBC avec lequel la limite de zone U pourrait correspondre ; et si la zone Nj réservée aux "annexes" n'est pas sur le principe inconstructible, le maxima à justifier de 70m² prévu par habitation principale, peut la rendre inopérante et préjudiciable. La restriction du zonage U et l'extension de l'EBC sont ici à justifier. <u>Réponse de la commune au commissaire</u> 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. 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. Concernant l'OAP2, il a été décidé de ne pas conserver l'EBC, permettant ainsi de prendre en compte le projet de la Commune. Enfin, en ce qui concerne la zone Nj, une emprise au sol de 70m² 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.

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	- Article 4.1.3 - Page 11 - En zone Uo afin de préserver l'aménagement historique du parc du château de Fay, les toitures terrasses ne doivent pas être autorisées. Qu'en pense l'Architecte des Bâtiments de France ? Il émettra son avis au moment du dépôt des permis de construire. - 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) 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. - 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). 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. - 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) 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. - Article 3.3 - Page 32 - L'implantation des constructions doit être	

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	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). <i>C'est le cas uniquement des lisières de forêt hors zone agglomérée.</i> - Article 3.3 - Page 32 - Il est écrit à plusieurs reprises "la modification, la restauration, ..." d'existant. Cette zone est vierge de toute construction. <i>Neant</i> - 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. <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> - 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 14000m² 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 ? <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 600m² à ce jour.</i> PLANS DE ZONAGE - 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.	

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
	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 CRPE, les EBC ont parfois été supprimés car révisés par d'autres législations (code forestier). - A l'Ouest, pourquoi le déclassement d'une zone A non constructible en zone Ac constructible ? Un projet agricole (pâturage de poules pondeuses bio) a été pris en compte. La constructibilité est uniquement prévue pour les constructions à usage agricole. - Parcelle 618, 619 et 624 à 627 : ces parcelles étaient constructibles à l'exclusion d'une surface de 3750m² 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. 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).	
3/ Mr LE ROUX Michel	- Habitant au lieu-dit "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.	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 "La Coulée aux Chevaux", 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. Outre, la justification trop succincte de la non-application de la lisière de protection des massifs forestiers sur ce site (OAP page 11, paragraphe Contexte), celui-ci est de plus annoncé au rapport de présentation comme une coupure paysagère (Page 55). Les "possibilités de passage pour les espèces" et la coupure paysagère semblent donc compromises par l'OAP présentée.

Nom	Remarques émises lors de l'enquête et avis de la Commune	Commentaires et avis du Commissaire enquêteur et réponse de la Commune
		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. <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.
4/ Mr PEUTOT Christian	- 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. <i>La hauteur maximale sera revue à 11m afin d'harmoniser les futures constructions avec l'existant.</i> - 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. <i>Une phrase sera ajoutée au sein du règlement permettant ainsi de conserver le caractère architectural et patrimonial traditionnel de Fay. Néanmoins, le règlement ne pourra pas réglementer les matériaux.</i> - 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. <i>L'EBC dans le Sud du Parc devrait être allégé pour laisser la possibilité de créer une sente piétonne dans le parc.</i>	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 : avis favorable. "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 certain matériaux ne semblent effectivement pas souhaitables. Une possibilité de liaison douce est effectivement figurée depuis le Parc de Fay vers la rue Grande au schéma d'aménagement de l'OAP2 il y a donc lieu de prévoir le principe de son emprise dans le classement EBC du Sud du Parc. <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.

