

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

VILLEBÉON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 16 octobre 2015	prescrite le :
arrêtée le : 3 octobre 2018	arrêtée le :
approuvée le : 9 décembre 2019	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 5. E
LISTE DES
PERSONNES
CONSULTÉES
et avis formulés

VU pour être annexé à la délibération du :
9 décembre 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavrat 77250 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

AVIS DE LA CDPENAF

Direction départementale
des Territoires
Service de l'agriculture et du
développement rural
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT
téléphone : 01 60 56 73 00
télécopie : 01 60 56 71 01
ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 26 novembre 2019

Monsieur le Maire

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 3 octobre 2018.

Par courrier réceptionné le 23 septembre 2019, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour la création de STECAL.

Votre commune étant couverte par le SCOT de Nemours-Gâtinais approuvé après la LAAAF*, la CDPENAF se prononce seulement au titre des STECAL et du règlement des zones A et N.

Votre projet de PLU a fait l'objet d'un premier passage en commission, en votre présence, le 21 mars 2019 et avait reçu un avis défavorable.

Votre projet de plan local d'urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une consultation électronique des membres de la CDPENAF pour cette seconde consultation.

La commission a rendu un avis favorable sur votre projet de STECAL Aa au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elle estime que vous avez su bien prendre en compte ses demandes et remarques concernant ce STECAL Aa destiné au transfert de l'association « 115 du particulier ».

Elle rend également un avis favorable au titre du règlement des zones A et N.

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Monsieur Christophe PONSOT
Mairie
1 rue de l'Église
77710 VILLEBEON

Le directeur départemental des territoires


Igor KISSELEFF

(* LAAAF : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.)



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Avis de la CDPENAF

Direction départementale
des Territoires
Service de l'agriculture et du
développement rural
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT
téléphone : 01 60 56 73 00
télécopie : 01 60 56 71 01
ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 22 mars 2019

Monsieur le Maire,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 3 octobre 2018.

Par courrier, réceptionné le 18 janvier 2019, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Votre commune étant couverte par le SCOT de Nemours-Gâtinais approuvé après la LAAAF*, la CDPENAF se prononce seulement au titre des STECAL et du règlement des zones A et N.

La commission s'est réunie le jeudi 21 mars 2019 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Monsieur Eric HENDERYCKSEN représentant votre bureau d'études EU-CREAL

Les membres de la commission ont ainsi pu comprendre votre projet de STECAL et la nouvelle vocation que vous souhaitez lui donner. Vous avez également pu répondre aux questions et apporter des éclairages sur le projet.

La commission vous adresse de sincères encouragements dans votre recherche d'une solution d'apaisement dans le cadre des échanges avec l'association « 115 du particulier ».

Au regard des informations données en séance sur le nouvel objectif de ce STECAL Aa, la commission a rendu, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, un avis défavorable sur le STECAL en l'état actuel du règlement qui ne permet pas ce nouveau projet.

Afin de permettre la nouvelle destination prévue pour ce STECAL, il convient de modifier le règlement associé (portant actuellement sur le projet de salle des fêtes, il est à adapter à l'accueil du projet porté par « le 115 du particulier »).

Monsieur Christophe PONSOT
Mairie
1, rue de l'Eglise
77710 VILLEBEON

Dans l'hypothèse, où l'accueil de ce dernier ne pouvait être concrétisé à cet endroit, la CDPENAF est défavorable à un éventuel projet de salle des fêtes à cet endroit, considérant que cette localisation ne serait pas très opportune.

Elle rend également un avis défavorable au règlement de la zone A, assorti des demandes de modifications suivantes :

- assouplir la notion de continuité nécessaire à la construction des bâtiments agricoles avec un terme comme « à proximité » ;*
 - remplacer le terme « construction » par le terme « urbanisation » dans la bande des 50 m. (article 1.1.2 zone A)*
 - supprimer les droits d'extensions et annexes pour les hébergements hôteliers ou touristiques.*
- En zone A, seules les constructions d'habitations existantes peuvent obtenir des droits à extension et annexes. Ce droit n'est pas accordé (hors STECAL) pour les autres destinations.*

Elle rend un avis favorable sur le règlement de la zone N avec néanmoins la même remarque sur l'article 1.1.2. zone N.

Enfin, s'il existe un schéma de circulation agricole, l'identifier sur le plan.

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne



IGOR KISSELEFF

* LAAAF : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une
évaluation environnementale la révision du plan d'occupation
des sols de Villebéon (77) en vue de l'approbation d'un plan
local d'urbanisme,
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe 77-006-2018

La mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015 ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 mars 2017 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 30 juin 2016 sur le même objet ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villebéon en date du 16 octobre 2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols (POS) communal en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en séance de conseil municipal de Villebéon le 15 décembre 2016 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du POS de Villebéon en vue de l'approbation d'un PLU, reçue complète le 27 novembre 2017 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Nicole Gontier pour le présent dossier, lors de sa réunion du 11 décembre 2017 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France et la réponse en date du 12 janvier 2018 ;

Considérant que le projet de PLU vise notamment à permettre à l'horizon 2030 une croissance de 30 habitants de la population communale (qui était de 483 habitants en 2014) ce qui, d'après les informations jointes à la présente demande, nécessite la construction de 40 logements supplémentaires ;

Considérant que la mise en œuvre du projet de PLU conduira à une extension de l'urbanisation estimée à 1,3 hectares par le pétitionnaire, dont 3 000 m² en vue de la construction d'une salle des fêtes municipale et le reste pour le développement de l'offre d'habitat aux abords de l'enveloppe urbaine existante, et que le projet de plan de zonage joint à la demande montre que, par ailleurs, certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation et considérées comme des « dents creuses » constituent également de l'extension de l'urbanisation ;

Considérant de plus que le projet de PLU prévoit de permettre la construction de logements dans un espace libre de 0,6 hectare situé au cœur du bourg pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation sera définie ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Villebéon devra comporter un rapport de présentation justifiant notamment la compatibilité de ses objectifs de modération de la consommation d'espace avec ceux fixés par le SCoT susvisé ;

Considérant par ailleurs que le dossier joint à la demande permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte, qui concernent la protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine, la préservation des éléments de la trame verte et bleue identifiée au SRCE (dont un corridor de milieux calcaires, un corridor de la sous-trame arborée traversant en particulier le bois de la Brandelle et les lisières de ce bois), la préservation de la qualité des milieux associés au Dardou (dont des zones humides potentielles), et la limitation de l'exposition aux risques d'inondation par remontée de nappe ;

Considérant que les évolutions de l'usage des sols auront lieu à l'écart des secteurs à enjeu environnemental, que le PADD comporte des orientations visant à prendre en compte ces enjeux, et que le projet de PLU prévoit de définir des dispositions réglementaires en conséquence, telles que l'interdiction de toute construction dans une bande de 5 mètres de part et d'autre du Dardou ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS de Villebéon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er :

La révision du plan d'occupation des sols de Villebéon en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), prescrite par délibération du 16 octobre 2015, est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme,

ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Villebéon serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique et sera également publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale, la membre permanente
déléguée,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Nicole Gontier

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud

Affaire suivie par : Laurène LECUYER
Téléphone : 01.60.56.73.60
Télécopie : 01.60.56.71.04
Mél : laurene.lecuyer@seine-et-marne.gouv.fr

Reçu le
28 FEV. 2019
Commune de VILLEBÉON

LRAR

Fontainebleau, le 21 FEV. 2019

Le Sous-Préfet de Fontainebleau
à
Monsieur le Maire de Villebéon
Hôtel de Ville
1 rue de l'église
77710 VILLEBEON

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEBEON

Avis de l'État.

Référence : STAC PSPT 2019 – 26

Pièces jointes :

- Annexes concernant les observations sur le contenu et la forme du dossier
- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Seine-et-Marne en date du 3 janvier 2019
- Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 21 janvier 2019
- Liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Par délibération n° 2018/26 en date du 3 octobre 2018, le conseil municipal de la commune de Villebéon a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Fontainebleau le 28 novembre 2018.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune de Villebéon tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 21 mars 2017 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

PRÉAMBULE

À compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur.

La délibération d'arrêt du projet d'élaboration de PLU, en date du 3 octobre 2018, se prononce en faveur du contenu modernisé du PLU.

L'ensemble des dispositions contenues aux articles R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1^{er} janvier 2016 sont applicables au PLU. C'est donc au regard du nouveau contenu du PLU que cet avis est rédigé.

I – PROCÉDURE

I.1 – Modalités de la concertation

La délibération du 3 octobre 2018 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération n° 47/2015 du 16 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU pour la commune de Villebéon.

Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.

Cette délibération indique également que la concertation préalable a suscité des observations et réponses synthétisées dans un tableau annexé à cette délibération.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.2 – Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long de la procédure d'élaboration d'un PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

La municipalité a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Par décision n° 77-006-2018 du 26 janvier 2018, l'autorité environnementale a décidé de dispenser la commune de Villebéon de la réalisation d'une évaluation environnementale.

En application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la décision de l'autorité environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique et publiée sur le site internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

I.3 – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

L'article L. 112-1 du code rural stipule que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émette un avis sur l'opportunité de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme au regard d'un objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

En application de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), tout projet de PLU d'une commune non couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé est soumis à l'avis de la CDPENAF lorsqu'il a pour conséquence une réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole.

Le territoire communal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais, approuvé le 5 juin 2015.

De ce fait, la CDPENAF n'a pas à être saisie sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, la saisine de la CDPENAF est obligatoire lorsque le projet d'élaboration du PLU :

- réglemente en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- présente un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où il inscrit un STECAL d'environ 1,18 hectares (*Géoportail*), classé en secteur Aa.

En conclusion, la CDPENAF doit être saisie et son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

II – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

II.1 – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU comporte un plan (*pièce n° 5.D.2*) et un dossier (*pièce n° 5.D.1*) récapitulant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

La liste des SUP qui s'appliquent au PLU de la commune de Villebéon est mentionnée dans le rapport de présentation (*II.III.4.6, page 77*).

Néanmoins, ces éléments appellent les observations suivantes :

– Servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits :

La Chapelle Saint-Laurent de Passy est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis la parution de l'arrêté du 28 février 1984.

Le territoire de Villebéon comporte un périmètre de protection de 500 mètres autour de cet édifice (*rapport de présentation, I.B.2.1, page 55*).

Le monument historique n'est pas explicitement indiqué sur le plan. Le caractère « inscrit » de la Chapelle Saint-Laurent de Passy n'est pas mentionné dans la légende.

L'annexe relative à la servitude AC1 doit être complétée selon les recommandations de l'UDAP émises dans le courrier daté du 3 janvier 2019 *ci-annexé*.

– Servitudes AS1 relatives à l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales :

Le territoire communal est impacté par des périmètres de protection autour de deux captages d'eau potable : « La Tarbette » et « Les Avantoires à Nanteau sur Lunain », ce dernier étant situé en bordure de la commune de Villebéon.

Toutefois, la légende ne différencie pas les deux servitudes AS1 ce qui nécessite d'être correctement complétée.

Sur la liste des servitudes, je vous informe que l'article L. 20 du code de la santé publique modifiée et que le décret n° 61 859 du 1^{er} août 1961 modifié ont été abrogés. Il convient de les mettre à jour en mentionnant les articles L. 1321-1 à L. 1321-10, R. 1321-1 à R. 1321-63 du code de la santé publique, ainsi que les articles L. 214-1 à L. 214-10, L. 215-13, R. 214-1 à R. 214-6, R. 214-32 à R. 214-40 du code de l'environnement.

L'identité et les coordonnées du gestionnaire sont également erronées. Le gestionnaire des servitudes AS1 est l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Île-de-France, implantée au 49-51, avenue Thiers, Centre Thiers Galliéni, sur la commune de Melun (77 000).

L'annexe relative aux servitudes AS1 doit être complétée selon les recommandations de l'ARS émises dans le courrier daté du 21 janvier 2019 *ci-annexé*.

– Servitude PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles :

La commune de Villebéon est traversée par la liaison hertzienne Paris-Lyon.

La liste des servitudes doit spécifier que le décret du 12 avril 1961 a été abrogé par le décret du 15 décembre 1999. Cette servitude ne doit pas être mentionnée.

– Plan d’alignement de la Route Départementale 69a :

La RD 69a relie le bourg de la commune de Villebéon au hameau de Passy.

Le plan d’alignement, qui a été instauré le 3 juin 1898 pour le bourg et le 9 avril 1904 pour le hameau de Passy au bénéfice du Conseil départemental, doit figurer sur la liste et sur le plan des servitudes, ainsi que dans le rapport de présentation.

Cette demande vous avait été transmise dans le « porter à connaissance » du 21 mars 2017 (*page 11*), mais elle n’a pas été prise en compte dans le projet du PLU.

Enfin, l’apport d’une palette de couleurs sur le plan des SUP permettrait d’améliorer la lisibilité entre les différentes servitudes.

Par conséquent, les pièces relatives à ces Servitudes d’Utilité Publique (SUP) doivent être complétées au regard de ces remarques.

II.2 – Contenu du Plan Local d’Urbanisme (PLU)**II.2.1 – Rapport de présentation**

Conformément à l’article L. 151-4 du code de l’urbanisme, le rapport de présentation (*pièce n° 2.2*) comporte l’ensemble des thématiques exigées.

Néanmoins, les justifications apportées sur certaines thématiques liées à la compatibilité du projet du PLU avec le SCoT Nemours-Gâtinais ne sont pas suffisamment développées. Toutes les actions concernées par la commune de Villebéon ne sont pas reprises (*II.III.4.2, page 63*).

Par conséquent, le rapport de présentation est complexe avec une dispersion des thématiques.

Il comporte de nombreux éléments nécessitant d’être actualisés et justifiés, notamment au niveau des dispositions réglementaires. Les justifications liées à chaque action émise par le SCoT Nemours-Gâtinais doivent être détaillées.

La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers n’est pas analysée au cours des dix années précédant l’arrêt du projet du PLU.

Cette analyse doit être réalisée.

Il est à noter que le sommaire indiqué ne correspond pas au corps de texte (*I, page 2*).

La pagination du sommaire est erronée. Le sommaire initial du rapport de présentation ne correspond pas à la deuxième partie (*II, page 2*). La partie « G. Synthèse et orientations » du chapitre I est manquante.

En conséquence, le rapport de présentation paraît incomplet et la numérotation des pages doit être revue.

La simplification du rapport de présentation permettrait d’assurer la cohérence interne du dossier, sa conformité par rapport au code de l’urbanisme, ainsi que sa compatibilité par rapport au SCoT Nemours-Gâtinais.

II.2.2 – Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Conformément aux dispositions de l’article L. 151-5 du code de l’urbanisme, le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (*pièce n° 2.1*) a repris l’ensemble des thématiques.

Il fixe les trois axes suivants : conserver l’esprit et l’harmonie du village, optimiser l’espace urbanisé et les infrastructures, ainsi que protéger les éléments naturels du territoire.

Plusieurs objectifs sont définis dans chaque axe. Néanmoins, les moyens proposés se trouvent souvent sans réelle traduction réglementaire dans le projet du PLU.

La cartographie du PADD (*page 5*) montre les zones auxquelles le style urbain traditionnel doit être préservé. Les secteurs indiqués sont situés en zone UA (urbanisation traditionnelle), UB (urbanisation contemporaine) et A (espace agricole).

Cependant, le règlement (*pièce n° 4*) et le plan de zonage (*pièce n° 3.1*) localise l'urbanisation traditionnelle uniquement en zone UA.

Par conséquent, il convient de réglementer de manière plus explicite les moyens proposés permettant de répondre aux objectifs du PADD.

Une cohérence entre les différentes parties du document d'urbanisme doit être apportée.

II.2.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (*pièce n° 2.3*) située dans le bourg de la commune de Villebéon, en zone UA (urbanisation traditionnelle).

Elle consiste en la création de 8 à 10 maisons individuelles et pavillons accolés, ainsi qu'en la mise en place d'une voirie et d'une aire de stationnement, sur une parcelle de 0,95 hectare.

Toutefois, les documents d'urbanisme relèvent des incohérences. En effet, le rapport de présentation indique que l'OAP a pour objet la création de 12 logements sur une surface de 0,5 hectare (*II.II, pages 15 et 16*).

Il est à souligner que le contexte juridique et la méthodologie (*page 3*), les contextes naturels, géographiques et urbains du site (*page 5*), le rappel des objectifs et des principes opérationnels (*page 8*), ainsi que les photographies (*pages 7 et 10*), n'ont pas à figurer dans l'OAP, d'autant plus que ces éléments sont insérés dans le rapport de présentation (*II.II.1.4, pages 45 à 49*).

La localisation du site n'est pas explicitement identifiée sur le schéma de la *page 4* de l'OAP. Elle n'est pas matérialisée sur le plan de zonage.

La rédaction de l'OAP (secteur, thème, contenu) manque de lisibilité et de clarté. Elle doit être simplifiée notamment au niveau de la présentation et la localisation du site.

L'OAP doit être matérialisée sur le plan de zonage.

Il convient de rappeler que l'OAP n'est pas un projet d'aménagement.

L'apport d'un schéma précis (*page 9*) est susceptible de produire un « blocage » pour les projets à venir, rendant incertain la mise en œuvre des prescriptions sur l'aménagement, l'habitat, le transport et le déplacement.

Un scénario 2 est proposé (*page 9*), alors que le document ne mentionne aucun scénario 1.

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme dont notamment l'apport d'une cohérence entre les différentes pièces du document d'urbanisme, il y a lieu de reprendre l'OAP en vue d'une simplification et d'une précision du sens de l'aménagement attendu sur ce secteur.

II.2.4 – Documents graphiques du règlement

Deux plans de zonage (*pièces n° 3.1 et 3.2*) sont intégrés dans le PLU.

Le PADD indique la présence d'un cours d'eau (*axe 3.2, page 9*), nommé le Dardou, à préserver.

Le règlement précise que « Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau, même dans le cas de cours d'eau intermittents comme le Dardou » (*page 64*).

Or, le cours d'eau et la bande de protection de 5 mètres ne sont pas matérialisés sur les documents graphiques.

Enfin, les zonages ne sont pas tous mentionnés sur les plans. Les tons très rapprochés des couleurs, ainsi que le mélange des chiffres et des lettres, entraîne une lecture difficile des plans.

Ainsi, les documents graphiques doivent être modifiés en fonction des remarques émises ci-dessus afin d'assurer une meilleure visibilité et une meilleure cohérence avec les autres documents du PLU.

II.2.5 – Règlement

La modernisation du code de l'urbanisme a pour objectifs de simplifier le règlement du PLU, d'offrir plus de souplesse aux auteurs des documents de planification et de développer l'urbanisme du projet.

Or, le règlement présenté (*pièce n° 4*) ne s'inscrit pas dans cet objectif de simplification. En effet, de nombreuses règles s'avèrent confuses voire contradictoires.

Conformément aux dispositions des articles L. 151-8 et R. 151-9 du code de l'urbanisme, le règlement doit contenir exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Le règlement comporte des annexes qui n'ont pas lieu d'y être comme notamment l'annexe I qui concerne les articles du code de l'urbanisme demeurant applicables au territoire couvert par le PLU (*page 72 et suivantes*).

Les schémas apportant des explications (*page 27 par exemple*) doivent également être insérés dans la partie « définitions » pour une meilleure visibilité.

Tous les articles du règlement indiquant « il n'est pas fixé de règles », ainsi que les pieds de page rappelant le code de l'urbanisme, doivent être supprimés.

Le texte du règlement comporte des couleurs qui peuvent porter à confusion à la compréhension du contenu.

En conclusion, le règlement constitue un document complexe qui nécessite d'être modifié pour le simplifier et pour lever les incohérences avec les autres pièces du document d'urbanisme.

II.3 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais

II.3.1 – Rappels

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique à l'échelle intercommunale.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, renforce le rôle du SCoT et son lien avec les PLU en devenant le document d'encadrement supérieur. Le SCoT se voit attribuer un rôle intégrateur des normes supérieures.

La commune de Villebéon est couverte par le SCoT Nemours- Gâtinais, qui a été approuvé le 5 juin 2015 par délibération du Syndicat Mixte d'Étude et de Programmation (SMEP).

Par conséquent, le PLU doit être compatible avec l'ensemble des orientations du SCoT Nemours-Gâtinais, notamment avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

II.3.2 – Les objectifs de programmation du SCoT Nemours-Gâtinais (page 4)

II.3.2.1 – La programmation résidentielle (page 5)

Le SCoT de Nemours-Gâtinais vise à déployer une offre résidentielle adaptée afin de satisfaire les besoins liés à l'accueil des populations existantes et nouvelles.

La commune de Villebéon est classée dans la catégorie des « autres communes » faisant partie du bassin de vie « Egreville – Lorrez-le-Bocage-Préaux ».

La commune de Villebéon partage avec les communes de Bransles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain une enveloppe foncière maximale de 7 hectares pour les extensions à vocation résidentielle.

La délibération n° 2015/12/07-1 en date du 7 décembre 2015 du Syndicat Mixte d'Étude et de Programmation Nemours-Gâtinais porte un objectif foncier maximum pour les extensions à vocation résidentielle égal à 0,80 hectare au sein de la commune de Villebéon.

Afin d'optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures, le PADD indique que la consommation d'espaces doit être maîtrisée « en limitant l'extension de l'espace urbanisé au maximum à 1,30 hectares à l'horizon 2030 » (axe 2, I, page 7).

L'extension maximale à vocation résidentielle autorisée pour la commune de Villebéon ne peut donc pas être égale à 1,75 hectares (*rapport de présentation, II.III.4.2.1.A, page 63*).

Selon le plan de zonage (*pièce n° 3.1*), certaines parcelles apparaissent comme étant urbanisées (UA et UB notamment) alors qu'elles constituent actuellement des espaces agricoles (*MOS 2012, Géoportail et visite sur le terrain*).

Pour ces extensions urbaines, le SCoT Nemours-Gâtinais précise que le seuil de densité minimale fixé à 18 logements/hectare doit s'imposer clairement.

Or, le rapport de présentation indique un seuil de densité moyenne égal à 15 logements/hectare (*II.III.4.6, page 75*).

Par conséquent, la consommation des espaces du territoire communal doit être analysée et détaillée davantage.

Le respect des objectifs fonciers imposés par le SCoT Nemours-Gâtinais et par son annexe doit être justifié.

Une meilleure cohérence entre les différentes parties du document d'urbanisme doit être apportée.

II.3.2.2 – La programmation économique (page 8)

Le SCoT de Nemours-Gâtinais vise à mettre en œuvre une stratégie de développement économique, en priorité, sur le déploiement du pôle de Nemours et, à un second niveau, sur celui des pôles structurants afin d'assurer la dynamisation du territoire dans son environnement régional et avec les territoires limitrophes.

L'ensemble du pôle « Egreville » dispose d'une enveloppe foncière maximale égale à 13 hectares pour les extensions à vocation économique. La commune d'Egreville a consommé la totalité de cette enveloppe.

En conséquence, la commune de Villebéon ne dispose pas d'enveloppe foncière pour les extensions économiques (*porter à connaissance de l'État en date du 21 mars 2017, page 12*).

Un terrain de 0,30 hectare a été identifié à proximité de la zone d'activités économiques UX (*rapport de présentation, II.II.3.2, page 20*). Une extension à vocation d'activités est prévue sur cette parcelle.

Le rapport de présentation indique également une possibilité d'extension maximale à vocation économique égale à 0,65 hectares (*II.III.4.2.1.B, page 63*).

En conclusion, aucune zone d'extension à vocation économique n'est autorisée au sein de la commune de Villebéon.

Les activités économiques peuvent toutefois être développées via une densification de la zone d'activités économiques UX, ainsi que des zones urbanisées UA et UB.

II.3.2.3 – La programmation foncière et la gestion de l'espace (page 10)

II.3.2.3.a – Consommation des espaces urbanisés

Le SCoT Nemours-Gâtinais fixe des orientations générales de densification du tissu urbain et des objectifs de lutte contre l'étalement urbain. Le recours à des extensions doit être justifié au regard de la possibilité à produire des logements au sein des tissus existants.

Aussi, afin de réaliser leurs projets de développement, les collectivités doivent optimiser les enveloppes urbaines existantes et minimiser le recours aux extensions urbaines.

La commune de Villebéon dispose d'une possibilité d'extensions à vocation résidentielle égale à 0,80 hectare (*délibération n° 2015/12/07-1 du 7 décembre 2015*). Toutefois, aucune possibilité d'extensions à vocation économique n'est permise au sein de cette commune.

Le rapport de présentation indique que la commune souhaite maîtriser la consommation d'espaces en limitant l'extension de la surface urbanisée au maximum à 1,30 hectares à l'horizon 2030 (*PADD, axe 2, page 7, et rapport de présentation, II.III.4.2.1.C, page 64*), dont 0,30 hectares affectées aux activités économiques (*II.3.1, page 11*), ce qui est en contradiction avec les orientations du SCoT Nemours-Gâtinais.

1 hectare des zones urbanisées sont déclarées comme étant des extensions pour une vocation résidentielle (*rapport de présentation, II.II, pages 16 et 17*).

Ces terrains, classés en zone UA (urbanisation traditionnelle) sur le plan de zonage (*pièce n° 3.1*), apparaissent au MOS 2012 comme étant des espaces agricoles. Cette consommation d'espaces agricoles est confirmée dans le rapport de présentation (*II.II, page 19*) et via une visite sur le terrain.

De plus, certaines zones, classées en zones UA et UB (urbanisation contemporaine), ne sont pas déclarées comme étant des extensions alors qu'elles apparaissent au MOS 2012 comme étant des espaces agricoles.

Il est à noter que ces zones pourraient être classées comme étant « à urbaniser » (AU) et non « urbanisées » (U), d'autant plus que le SCoT Nemours-Gâtinais impose 18 logements par hectare sur les extensions. La présence de réseaux (eau, électricité) doit être démontrée au niveau de ces parcelles.

Une zone « à urbaniser » doit faire l'objet d'une OAP et figurer sur le plan de zonage. Une réglementation est également nécessaire afin d'y imposer les orientations du SCoT Nemours-Gâtinais.

Par conséquent, les espaces à ouvrir à l'urbanisation doivent être clairement identifiés en fonction des opportunités et explicitement comptabilisés dans la consommation d'espaces de la commune de Villebéon. Certaines parcelles figurant en zones UA et UB doivent être considérées comme étant des extensions urbaines.

II.3.2.3.b – Potentiel de densification

Le rapport de présentation a relevé que les nouvelles constructions ont tendance à s'étaler le long des routes en distendant les villages, favorisant ainsi le risque de mitage (*rapport de présentation, I.I.B.1.1, pages 51 et 52*).

Le règlement du PLU (*pièce n° 4*) limite l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés, mais il ne favorise pas les opérations à l'intérieur du tissu urbain.

A titre d'exemple, dans la zone UB (*pages 25 et 26*), les distances de l'alignement des voies publiques ou privées imposées aux constructions ne favorisent pas une densification.

Les règles imposées dans le règlement doivent être reprises afin de favoriser la densification dans le bourg et dans les hameaux de la commune de Villebéon.

En outre, la totalité des logements potentiels en densification s'élève à environ 30 logements sur 2,3 hectares, dont 12 logements sur 0,5 hectare au niveau de la zone concernée par l'OAP (*rapport de présentation, II.II, pages 15 et 16*).

Pourtant, l'OAP (*pièce n° 2.3*) consiste en la création de 8 à 10 logements sur un terrain de 0,95 hectare. Cette disparité peut impacter le potentiel foncier en densification prévu dans le rapport de présentation.

La carte représentant le potentiel de densification, dont la reconversion des fermes, ainsi que les zones d'extension sur l'ensemble de la commune de Villebéon, n'identifie pas la zone concernée par l'OAP (*rapport de présentation, II.II, page 18*).

L'estimation du nombre de logements n'est pas indiquée dans les parcelles concernées par le potentiel de densification.

En conséquence, le potentiel de densification doit être analysé de manière approfondie et doit rester cohérent avec l'ensemble des documents du projet du PLU.

II.3.2.3.c – Densité humaine et densité habitat

Le SCoT Nemours-Gâtinais prévoit une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine pour la commune de Villebéon à l'horizon 2030.

Le référentiel territorial de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de la région d'Île-de-France indique :

- une densité humaine des espaces urbanisés égale à 8,5 habitants et emplois par hectare en 2013 ;
- une densité des espaces habitat égale à 4,10 logements par hectare en 2013.

La densité humaine n'est donc pas égale à 8,3 habitants et emplois par hectare en 2013 (*rapport de présentation, II.II.1, page 9 et II.II.3.2, pages 15 et 16*). Cette incohérence doit être justifiée ou corrigée.

II.3.3 – Les objectifs de structuration de l'espace du SCoT Nemours-Gâtinais (page 17)

II.3.3.1 – L'armature territoriale (page 18)

Afin d'assurer les conditions de développement des communes rurales, le SCoT Nemours-Gâtinais vise à maintenir, voire augmenter, leur population de manière cohérente par rapport aux pôles et à favoriser la diversité fonctionnelle et la mixité sociale et générationnelle.

Le projet du PLU fixe un objectif de croissance démographique égale à 14 %, soit une augmentation de 64 habitants par rapport à la population actuelle (466 habitants en 2013).

La population totale projetée à l'horizon 2030 est de 530 habitants (*PADD, axe 2.2, page 7*).

Par ailleurs, la commune de Villebéon comporte majoritairement des maisons individuelles ayant plus de 5 pièces dans le bourg et dans les hameaux. Aucun logement collectif n'y est implanté (*rapport de présentation, I.D.1, page 83*).

L'OAP (*pièce n° 2.3*) consiste en la création de 8 à 10 maisons individuelles et de pavillons accolés. La typologie de logements étant mentionnée, ce document ne favorise pas la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

Ainsi, la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle pourrait être davantage prise en compte dans le projet du PLU.

II.3.3.2 – L'armature agricole (page 35)

Le SCoT Nemours-Gâtinais vise à maintenir, voir restaurer, la fonctionnalité de l'espace agricole, à accompagner le développement des filières innovantes et la diversification des exploitations agricoles, et à valoriser la qualité de l'espace agricole par une gestion paysagère adaptée.

Le rapport de présentation (*pièce n° 2.2*) n'étudie pas les conditions de circulation des engins agricoles dans les espaces urbains existants et futurs.

Le projet agricole de la commune de Villebéon mérite des précisions au regard des orientations du SCoT Nemours-Gâtinais.

Afin de préserver le caractère productif des espaces agricoles, le SCoT Nemours-Gâtinais y exclut tous les ouvrages, installations et travaux autres que les constructions et exploitations liées à cette activité.

Les équipements photovoltaïques sont interdits au sol dans les espaces agricoles. Les ouvrages et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne peuvent y être admis que de façon exceptionnelle et uniquement au niveau intercommunal.

Or, le règlement autorise de nombreux ouvrages autres qu'agricole et n'interdit pas l'installation de panneaux photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles (*règlement, page 54*).

Par conséquent, la zone A nécessite d'être réglementée davantage conformément aux orientations du SCoT Nemours-Gâtinais.

II.3.3.3 – L'armature biologique (page 43)

Le SCoT Nemours-Gâtinais vise à assurer la préservation de la biodiversité, à maintenir et à renforcer les continuités écologiques permettant la circulation des espèces, et à intégrer les principes d'un urbanisme de forte qualité environnementale en interaction avec les espaces.

II.3.3.3.a – Préservation de la biodiversité et continuités écologiques

L'axe 3 du PADD est réservé à la préservation de la trame verte et bleue (*page 9*). La totalité des boisements identifiés en zones agricoles et naturelles est classée en Espace Boisé Classé (EBC) (*rapport de présentation, II.III.3.1, page 53*).

La commune de Villebéon est située :

- à proximité de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II nommé « Vallée du Lunain entre Episy et Lorrez-le-Bocage » (*rapport de présentation, I.I.A.2.9, page 35*) ;
- à proximité de la zone NATURA 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » (*rapport de présentation, I.I.A.2.9, pages 8 et 35*).

Plusieurs secteurs ont été identifiés en tant qu'Espaces Naturels Sensibles (ENS) potentiels sur la commune de Villebéon (*rapport de présentation, I.I.A.2.9, page 36*).

Ainsi, les ENS potentiels pourraient être identifiés dans le rapport de présentation.

II.3.3.3.b – Protection des milieux aquatiques

La commune de Villebéon est traversée par un cours d'eau intermittent, nommé le Dardou (*PADD, page 5, et rapport de présentation, I.I.A.2.6, page 21*).

Conformément au SCoT Nemours-Gâtinais, le règlement indique que « toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau, même dans le cas de cours d'eau intermittents comme le Dardou » (*page 64*).

Or, le Dardou n'est pas représenté sur le plan graphique (*pièce n° 3.1*).

Il convient donc d'identifier le Dardou par une couche spécifique dans les plans de zonage. Afin d'éviter toute confusion, l'inconstructibilité des rives sur 5 mètres doit y être intégrée.

Le PADD vise à renforcer la protection des mares du territoire, y compris de celles en milieu urbain via une identification au plan de zonage (*axe 3.2, page 9*).

Bien que le règlement assure une protection des mares et des mouillères, le plan de zonage ne les identifie pas toutes, dont la mare dans le bois du Taillis de la joie et la mare entre le cimetière et le bois.

L'ensemble des mares et mouillères doit figurer sur les plans de zonage.

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles nécessitent la mise en place d'une politique de protection et de restauration.

La commune de Villebéon comporte des milieux humides de troisième classe (*rapport de présentation, I.I.A.2.9, pages 37 et 38*).

Pour les zones A et N, le règlement (*ages 53 et 63*) rappelle l'existence des zones humides et les enjeux liés : « Avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites.

Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'eau afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées ».

La carte d'alerte d'enveloppes de zones humides de classe 1, 2, 3 et 5 figure en annexe du règlement (*annexe IV, page 88*) et dans le rapport de présentation (*II.III.3.3, page 58*). Cette carte étant à petite échelle, elle ne permet pas une identification précise des secteurs impactés par les zones humides.

Une carte identifiant et délimitant précisément les zones humides au sein de la commune de Villebéon doit être insérée dans les documents annexes du PLU.

Afin d'assurer le caractère naturel des zones humides avérées, des mesures de prévention et de protection pourraient être ajoutées dans le règlement.

II.3.3.4 – L'armature paysagère (page 49)

Le SCoT Nemours-Gâtinais a pour objectif la valorisation des plateaux ouverts agricoles, des massifs forestiers, des vallées et des paysages d'eau.

Le PADD vise à identifier et à préserver le patrimoine local, ainsi qu'à maintenir les espaces verts en milieu urbain (*axe 1.1, page 6*).

La commune de Villebéon comporte un massif boisé appartenant à une entité boisée de plus de 100 hectares (*rapport de présentation, I.I.A.2.10 et I.I.B.1.1, pages 43 et 51*).

Le SCoT Nemours-Gâtinais vise à interdire toute urbanisation nouvelle dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. Cette prescription est reprise dans le règlement pour les zones naturelles et agricoles (pages 54 et 63).

Toutefois, la bande de protection des lisières du massif boisé n'est pas entièrement prise en compte sur le plan de zonage (pièce n° 3.1). C'est le cas du lieu-dit « les Frétilles » (parcelle n° 23), situé au sud-ouest de la commune de Villebéon.

Par conséquent, la bande de protection pour la lisière du massif forestier doit être matérialisée au niveau du lieu-dit « les Frétilles » sur le plan de zonage.

Le SCoT Nemours-Gâtinais préconise de définir des assiettes visuelles élargies pour conserver les horizons ouverts des plateaux de Maisoncelles-en-Gâtinais et de Gâtinais d'Egreville. La vocation agricole des plateaux, ainsi que les formes urbaines villageoises compactes et isolées, doivent être garanties.

La zone Aa correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), qui autorise l'implantation d'équipements collectifs susceptibles de générer des nuisances potentielles.

Cette zone, située dans la plaine agricole, est éloignée du tissu urbain de la commune de Villebéon ce qui ne répond pas aux objectifs du SCoT Nemours-Gâtinais.

II.3.4 – Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme du SCoT Nemours-Gâtinais (page 64)

II.3.4.1 – L'offre résidentielle (page 65)

Le SCoT Nemours-Gâtinais vise à diversifier l'offre en logement pour la population et à rénover et réhabiliter les logements.

Ce document d'urbanisme impose un objectif de création de 132 logements d'ici 2030 pour les communes de Villebéon, Bransles, Chaintreaux et Vaux-sur-Lunain.

Le calcul du point mort, basé sur des données plus anciennes, montre des incohérences. En effet, le rapport de présentation indique un point mort égal à « -22 » à la page 80 de la première partie alors qu'il est égal à « -15 » à la page 10 de la deuxième partie entre 1999 et 2013.

Le point mort doit être recalculé à partir de données plus récentes. La méthode de calcul doit être explicitée afin d'éviter tout risque de confusions.

La commune de Villebéon comporte uniquement des habitations individuelles dans le bourg et dans les hameaux de Passy et de Vauredennes. L'offre de logements collectifs est inexistante (rapport de présentation, I.I.A.2.8 et I.I.D.1, pages 32 et 83).

Dans la perspective d'un meilleur équilibre démographique (attirer davantage les jeunes ménages, contrarier la tendance au vieillissement de la population), la nature, la taille et la typologie des logements nécessitent d'être diversifiées.

Le projet du PLU permet la production de logements de petite taille, sans toutefois descendre en dessous d'un T2 de 40 m² (rapport de présentation, II.III.1.3, page 37). Il permet également la construction de maisons individuelles groupées et de petits collectifs.

La possibilité d'une offre de logements diversifiée n'est pas suffisamment développée dans le rapport de présentation.

Aucun parc de petits logements de type T1 permettant d'accueillir les jeunes et les personnes âgées n'est implanté dans le bourg et dans les hameaux, d'autant plus qu'ils ne sont pas autorisés au sein de la commune de Villebéon.

La diversité des besoins en logements permettant de répondre à la croissance démographique actuelle et future doit être étudiée de manière plus approfondie.

L'interdiction des logements de petite taille de type T1 doit être justifiée.

Dans l'OAP (*pièce n° 2.3*) la typologie des logements envisagés est réduite, car elle permet uniquement la création de maisons individuelles et de pavillons accolés (8-10 logements d'après l'OAP et 12 logements d'après le rapport de présentation).

Elle ne permet ni la production de logements de petite taille notamment à destination des jeunes et des personnes âgées, ni la programmation de logements collectifs. Le développement d'une offre locative (en locatif libre et/ou social) n'est pas favorisé.

L'OAP ne fait pas l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements (*II.II.1.4, page 45*).

Ainsi, l'OAP pourrait être revue au niveau de l'offre résidentielle.

II.3.4.2 – La valorisation paysagère et patrimoniale (page 86)

Le SCoT Nemours-Gâtinais vise à mobiliser prioritairement les potentiels fonciers dans les enveloppes urbaines constituées.

Un STECAL est envisagé au milieu de l'espace agricole, entre le bourg de la commune de Villebéon et le hameau de Passy, le long de la route départementale 69a (*plan de zonage*).

Cette zone, éloignée du tissu urbain, a un impact sur la perception du paysage. Elle contribue à la fragmentation des arrière-plans boisés.

Par conséquent, l'emplacement du STECAL est incompatible avec la valorisation paysagère et patrimoniale visée par le SCot Nemours-Gâtinais.

II.3.4.3 – Les services et équipements (page 98)

Le PADD vise à améliorer l'attractivité du cadre de vie, notamment via des améliorations en matière d'aménagement des espaces publics et en matière d'équipements numériques (*axe 1.2, page 6*).

Le SCoT Nemours-Gâtinais prévoit l'objectif de déployer progressivement la fibre optique en fournissant au moins 10 Mbps pour tous à l'horizon 2020.

La communauté de communes Gâtinais – Val-de-Loing prévoit le raccordement de la fibre optique à l'horizon 2019 sur la commune de Villebéon (*rapport de présentation, I.I.D.2, page 85, et II.III.4.2, page 71*).

Le PADD envisage une adaptation des équipements scolaires et culturels par rapport aux besoins futurs prévisibles (*axe 2.3, page 7*).

Le document graphique (*pièce n° 3.1*) situe un secteur UE dédié au développement des équipements collectifs et des services publics. Cette zone serait réservée à l'implantation d'une nouvelle salle des fêtes (*rapport de présentation, II.III.4.2, page 71*).

La nouvelle salle des fêtes serait également implantée au niveau du STECAL (*rapport de présentation, II.III.1.1, page 29*), qui est éloigné du tissu urbain.

Des contradictions sont donc émises quant à la localisation exacte du projet de la nouvelle salle des fêtes.

Ainsi, les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des équipements d'intérêt communal ou supra-communal ne sont pas explicitement identifiés et justifiés.

II.3.4.4 – La gestion durable des ressources environnementales (page 102)

II.3.4.4.a – Gestion des eaux

La commune de Villebéon est équipée d'un réseau d'assainissement individuel, à l'exception du lotissement du Passy qui est équipé d'un réseau d'assainissement collectif (*rapport de présentation, I.I.D.2, page 84*).

Le PADD vise la garantie d'un espace suffisant pour l'assainissement (*axe 1.1, page 6*).

Afin d'optimiser l'espace urbanisé et les infrastructures, ce document vise également l'amélioration du système d'assainissement individuel sur le territoire communal (*axe 2.3, page 7*).

Le projet du PLU comprend des annexes sanitaires dont notamment le plan des réseaux en eau potable (*pièce n° 5.C.1.2*) et le plan des réseaux d'assainissement (*pièce n° 5.C.2.2*).

Le plan de zonage d'assainissement doit distinguer le mode d'assainissement collectif ou individuel pour l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser ce qui n'a pas été effectué.

En conclusion, le plan de zonage d'assainissement doit être annexé au PLU.

Il serait judicieux d'améliorer la lisibilité des différentes zones d'assainissement avec une palette de couleurs.

II.3.4.4.b – Risques naturels et technologiques

Le PADD vise à « mieux entretenir et à mettre en valeur le Dardou en maîtrisant le risque d'inondation et de débordement » (*axe 3.2, page 9*). Cette orientation n'est pas suffisamment développée dans le rapport de présentation.

Par conséquent, les mesures de protection prises et prévues pour maîtriser le risque d'inondation et de débordement du cours d'eau doivent être explicitées.

Aucun site industriel susceptible d'engendrer des pollutions des sols n'est répertorié dans les bases de données BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités en service) et BASOL (inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués) pour la commune de Villebéon.

Le risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) a été recensé au sein de la commune de Villebéon (*rapport de présentation, I.I.A.2.3, page 14*).

II.3.4.4.c – Transports et déplacements

Les équipements manquants et le nombre insuffisant d'emplois au sein de la commune génèrent de forts besoins en mobilité (*rapport de présentation, II.III.1.1, page 24*).

Le SCoT Nemours-Gâtinais favorise le développement de l'offre en stationnement vélo non seulement dans les pôles d'emploi et les pôles commerciaux, mais également dans les pôles d'équipement.

Il est à noter qu'aucune piste cyclable n'existe actuellement dans le territoire communal (*rapport de présentation, I.I.E.3, page 97*).

Les aires de stationnement dédiés aux vélos sont pris en compte dans le règlement pour les zones urbanisées UA, UB et UX (*pages 19, 32 et 49*), mais elles ne sont pas mentionnées pour la zone UE (*page 38*), qui est réservée à l'implantation des équipements collectifs et services publics.

Par conséquent, le stationnement vélo nécessite d'être réglementé dans la zone UE.

En vue d'offrir des possibilités alternatives à la voiture individuelle pour les connexions avec les gares, le PADD vise à assurer les correspondances des transports en commun avec le réseau ferré (*axe 2.4, page 8*).

Les solutions apportées ne sont pas suffisamment détaillées dans le rapport de présentation.

Il est souhaitable de développer dans le rapport de présentation les moyens pris et prévus visant à améliorer l'accessibilité aux transports en communs et les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

II.3.4.4.d – Ressources énergétiques

Afin de préserver le paysage local, le PADD vise à « privilégier les moyens de production d'énergie renouvelable autres que les éoliennes industrielles » (*axe 2.5, page 8*).

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est réglementée dans tous les secteurs, exceptée la zone UE (*pages 16, 29, 46, 59 et 66*).

Conformément aux dispositions du SDRIF, le SCoT Nemours-Gâtinais interdit l'implantation des équipements de production photovoltaïque au sol dans les espaces agricoles, ainsi que dans les cœurs de biodiversité et les continuités écologiques identifiées.

Or, le règlement n'interdit pas ce type d'équipements dans la zone agricole.

En conséquence, il convient de réglementer davantage l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques, aussi bien au niveau des bâtiments pour la zone UE que sur les sols pour la zone A.

La commune de Villebéon a un très fort potentiel en ce qui concerne les caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère (*rapport de présentation, I.I.F.1.2, page 104*).

La géothermie, ainsi que la biomasse/méthanisation, ne sont pas étudiées dans le projet du PLU.

La possibilité de mettre en place des ressources énergétiques alternatives telles que la méthanisation et la géothermie doit être discutée dans le rapport de présentation.

II.3.5 – Conclusions sur la compatibilité du SCoT Nemours-Gâtinais avec le projet d'élaboration du PLU

Le présent projet n'étudie pas suffisamment le rapport de compatibilité avec l'ensemble des orientations du SCoT Nemours-Gâtinais.

II.4 – Dispositions réglementaires par rapport au code de l'urbanisme

II.4.1 – Article L. 151-13 du code de l'urbanisme : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

À ce titre, le projet du PLU définit un STECAL d'environ 1,18 hectares (*Géoportail*), classé en secteur Aa. Un cimetière et un château d'eau sont implantés sur cette zone.

La municipalité souhaite inscrire un projet de salle des fêtes dans le STECAL pour remplacer l'établissement actuel, qui est « trop ancien et trop petit » (*rapport de présentation, II.III.1.1, page 29*), et pour limiter les nuisances sonores auprès des riverains.

La nouvelle salle des fêtes n'est pas localisée en continuité de la surface urbanisée existante. Cet établissement pourrait être situé sur une zone « urbanisée » ou « à urbaniser » afin de préserver le caractère productif des espaces agricoles.

En outre, dans le règlement, le STECAL est destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics. De nombreuses installations ont l'autorisation de s'implanter sur ce secteur : locaux, bureaux, établissements de santé, salles d'art et de spectacles et équipements sportifs (*pages 53 et 56*).

L'implantation de ce STECAL en dehors du tissu urbain favorise les déplacements motorisés et la précarité énergétique, ce qui est incohérent avec les différentes politiques publiques de limitation de l'espace agricole.

De plus, de multiples contradictions figurent dans le rapport de présentation. En effet, la commune de Villebéon envisage non seulement d'implanter une nouvelle salle des fêtes dans le STECAL (*rapport de présentation, II.III.1.1, II.III.2.2 et II.III.4.2, pages 25, 26, 29, 51, 71 et 72*), mais également dans la zone UE (*rapport de présentation, II.III.4.1, page 59*).

En conclusion, le caractère exceptionnel de l'implantation du STECAL n'est pas justifié.

II.4.2 – Articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme : Espace Boisé Classé (EBC)

Conformément aux articles L. 113-1 et L. 113-2, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Reçu le

28 FEV. 2019

Commune de VILLEBÉON

Il est à souligner que ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Pour rappel, un camp de fortune a été mis en place au lieu-dit « le Taillis de la Joie » à proximité de la route départementale 225. Des activités ont été mises en œuvre pour favoriser l'insertion des personnes sans domicile fixe. Cette propriété est gérée par l'association « 115 du particulier ».

La parcelle n° 601 n'était pas, pour partie, classée en EBC dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Une demande de permis de construire a été déposée en septembre 2017 par l'association « 115 du particulier » pour la création d'un hangar dédié à la transformation et au stockage du bois.

Cette demande a été assortie d'un avis défavorable par la mairie de Villebéon, mais d'un avis favorable par la CDPENAF et par le service urbanisme de la DDT.

Or, le document graphique (*pièce n° 3.1*) montre que ce secteur est classé en EBC.

La trame EBC pourrait être supprimée pour prendre en compte le bâtiment existant.

III – CONCLUSION

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Villebéon, arrêté le 3 octobre 2018, reçoit un **avis défavorable**.

Malgré la prise en compte du caractère environnemental de la commune de Villebéon, il nécessite de nombreuses modifications et compléments, notamment pour :

- garantir une cohérence avec l'ensemble des pièces du dossier ;
- assurer la conformité au code de l'urbanisme, notamment l'article L. 151-13 (implantation des équipements publics sur un STECAL) ;
- assurer une complète compatibilité au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais notamment par rapport à la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- compléter le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- prendre en compte les avis émis par les différents services ;
- prendre en compte les différentes observations émises dans cet avis.

Je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du code de l'urbanisme.

Lors de toute élaboration ou révision de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).

À partir du 1^{er} janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour le rendre exécutoire.

Pour terminer, vous trouverez *ci-après* un ensemble d'observations dont je souhaite la prise en compte après l'enquête publique.

Le Sous-Préfet,



Jean-Marc GIRAUD

ANNEXE – OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Une erreur est présente dans l'introduction (*page 4*). Le diagnostic est établi dans la pièce n° 2.2 du PLU et non dans l'annexe n° 2.

2 – Rapport de présentation

a) Je vous informe que le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 a été annulé et qu'il ne doit plus être visé dans le rapport de présentation.

En effet, l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE (2016-2021) a été prononcée par jugements en date des 19 et 26 décembre 2018 du Tribunal administratif de Paris, à la demande d'UNICEM régionales, de chambres départementales et régionales d'agriculture, ainsi que de fédérations départementales et régionales des syndicats d'exploitants agricoles.

Les jugements d'annulation de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 remet expressément en vigueur rétroactivement l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE 2010-2015 est donc aujourd'hui en vigueur et applicable.

Dorénavant, du point de vue réglementaire et des actes administratifs, c'est le SDAGE 2010-2015 qui doit être visé, notamment pour les orientations et les objectifs d'état des masses d'eau.

b) Le rapport de présentation doit mentionner l'application du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), qui a été adopté le 20 décembre 2017. Ce document fixe un objectif de production de 40 logements par an, dont 2 logements sociaux à minima pour la Communauté de Communes Gâtinais – Val-de-Loing.

c) La légende de la carte de registre parcellaire graphique est manquante (*I.C.3.1, page 75*).

3 – Règlement

a) Le règlement appelle des ajouts et des rectifications dans les articles UA4 (*pages 14 et 15*), UB4 (*pages 27 et 28*) et A4 (*pages 57 et 58*). Il convient de suivre les recommandations émises dans l'avis daté du 3 janvier 2019 de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Seine-et-Marne.

b) Dans les articles concernés par « la hauteur maximale des constructions », le terme « par section nivelée de » est inapproprié. Le terme « par tranche de » pourrait le remplacer.

c) La réalisation d'un tableau pourrait faciliter la lecture des articles sur le stationnement.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

MAIRIE DE VILLEBEON
SERVICE URBANISME
77710 VILLEBEON

Dossier suivi par : Emmanuel LECOMTE

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Fontainebleau, le 03/01/2019

numéro : cp5001800003

demandeur :

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL 77710
VILLEBEON

MAIRIE / MONSIEUR LE MAIRE
1 RUE DE L'EGLISE
77710 VILLEBEON

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 22/11/2018

reçu au service le : 26/11/2018

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Chapelle Saint-Laurent de Passy

Objet: Dossier de P.L.U. - Arrêt du projet

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier reçu en date du 26 novembre 2018, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitudes d'utilité publique patrimoniales

La commune de Villebéon possède un monument historique :

Chapelle Saint-Laurent de Passy
Inscription par arrêté du 28 février 1984

Ce monument historique génère un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de l'édifice.

2. Recommandations pour l'élaboration du PLU

En ce qui concerne le zonage, il me semble qu'une intégration des écarts Le Ricard et La Chapelle dans le secteur d'urbanisation traditionnelle UA en lieu et place du secteur agricole A serait plus adaptée.

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, je vous informe que la proposition de règlement appelle les ajouts et rectifications suivants:

Zone UA

ARTICLES UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

4.2 - Caractéristiques architecturales

Toitures:

Les toitures non traditionnelles de type Mansart ou à quatre pans sont interdites.

Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80x1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Parements extérieurs:

Toute architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les ouvertures seront de forte proportion verticale.

Les ouvertures seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large minimum.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

Les volets battants en bois existants seront conservés.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants:

- un mur plein en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite couronné d'un chaperon de petites tuiles plates

- un muret surmonté d'un barreaudage en bois à claire-voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical

Les portails et les portillons seront de modèle traditionnel et réalisés en bois peint ou en métal.

Zones UB et A

ARTICLES UB.4 et A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

4.2 - Caractéristiques architecturales

Toitures:

Les toitures non traditionnelles de type Mansart ou à quatre pans sont interdites.

Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Parements extérieurs:

Toute architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants:

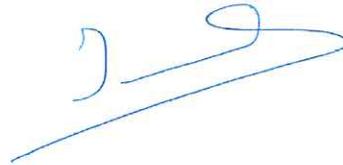
- un mur plein en pierres jointoyées ou en maçonnerie enduite couronné d'un chaperon de petites tuiles plates
- un muret surmonté d'un barreaudage en bois à claire-voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical

Les portails et les portillons seront de modèle traditionnel et réalisés en bois peint ou en métal.

En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, la démarche de la commune de repérer et de protéger dans le PLU certains éléments constitutifs du patrimoine historique local et vernaculaire (église, ancien presbytère, lavoir, puits, croix...) au titre de l'article L.151-19e du Code de l'Urbanisme, recueille l'assentiment du service. Il serait également intéressant d'intégrer les murs de clôtures anciens en pierres qui participent à l'ambiance générale du village ainsi que des éléments bâtis plus importants comme des anciennes longères et corps de fermes. Une déclaration sera obligatoire pour tous travaux les concernant et toute démolition qui porterait atteinte à leur homogénéité architecturale est interdite.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des Bâtiments de France



Mahmoud ISMAÏL

Saint-Ouen, le **06 FEV. 2019**

Réf. : CR/PCT/DAT/N°D19-CRIDF-000217

Monsieur Christophe PONSOT
Maire de Villebéon
Hôtel de ville
1 rue de l'Eglise
77710 VILLEBEON

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 24 novembre 2018, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villebéon, arrêté par votre conseil municipal le 3 octobre 2018.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Le projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur. Je constate avec satisfaction que le document témoigne d'une volonté de préservation du cadre de vie de la commune et de son patrimoine bâti et naturel. Les objectifs sont cohérents avec le caractère rural et résidentiel de la commune.

Une alternative à la localisation du projet de salle des fêtes, au milieu de l'espace agricole, mériterait toutefois d'être recherchée.

L'adéquation des extensions prévues avec les objectifs définis par le SCOT Nemours Gâtinais, qui prévoit un volume d'extension inférieur aux capacités théoriques autorisées par le SDRIF pour Villebéon, sera à vérifier.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement le PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.


Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Reçu le

12 FEV. 2019

Référente territoriale : Gaëlle BULTE-ROGER, Direction de l'action territoriale
Gaelle.bulte-roger@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Villebéon (77)

Commune de VILLEBÉON

Population (2016) : 480 habitants
Superficie : 1 641,50 hectares
Emploi : 57 (2013)

La commune de Villebéon se situe dans le sud du département de la Seine-et-Marne, à la frontière avec le département de l'Yonne, à 20 kilomètres de Nemours, 25 km de Montereau-Fault-Yonne et à moins de 30 kilomètres de Sens. Elle appartient à la Communauté de communes du Gâtinais Val-de-Loing, créée en 2010, qui regroupe 20 communes et environ 19 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT Nemours-Gâtinais, approuvé le 5 juin 2015, le dernier document d'urbanisme local approuvé (POS) date du 2 octobre 1991. Ce POS est devenu caduc le 27 mars 2017 par application de la Loi ALUR. Dans l'attente de l'approbation d'un PLU, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique. La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, des « bourgs, villages et hameaux ».

1. Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU est attentif à la préservation du cadre de vie communal, à travers la préservation de son patrimoine architectural et vernaculaire (puits, lavoirs, mares...) et de ses paysages. La valorisation d'un espace central du bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui intègre le maintien d'une ruelle piétonne traversant le village, d'espaces verts et d'une mare existante.

La commune souhaite se développer prioritairement par densification du tissu urbanisé existant et prévoit des extensions limitées à 1,3 ha. Ce volume s'inscrit dans les capacités théoriques permises par le schéma régional à l'horizon 2030, comme le rappelle le projet de PLU. Toutefois, il dépasse les objectifs d'extension pour la commune définis par le SCOT Nemours Gâtinais, qui fait référence en matière de compatibilité, et qui, dans la feuille de route validée par délibération du conseil syndical du 7 décembre 2015, sont de 0,8 ha à l'horizon 2030. Il n'est pas mentionné qu'une autre ventilation ait pu être validée avec les communes voisines dans le cadre de l'enveloppe leur étant attribuée par le SCOT, comme la délibération en question en prévoit la possibilité.

Il conviendrait d'ajouter la surface du STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sollicité pour créer une salle des fêtes à proximité du cimetière (0,75ha) au sein de l'espace agricole, qui représente dans les faits également une extension, non comptabilisée. Même s'il s'agit d'éviter des nuisances pour le voisinage et des difficultés de stationnement, et si un projet de réalisation d'un cheminement doux entre la salle et le village est mentionné dans le projet de PLU, l'implantation de cet équipement pose question en termes de mitage des espaces agricoles, d'accessibilité et d'impact visuel dans un espace ouvert. Une autre localisation en continuité de l'espace urbanisé existant serait à étudier.

2. Environnement et développement durable

La commune accueille une riche trame verte et bleue, avec des massifs boisés comprenant un corridor de la sous-trame arborée à préserver et une trame bleue constituée notamment par la vallée du Dardou et un certain nombre de mares. Elle accueille quelques zones humides et est traversée par un corridor des milieux calcaires à restaurer.

Le projet de PLU protège les espaces agricoles et les espaces les plus sensibles d'un point de vue écologique en limitant l'étalement urbain, par le classement des espaces boisés ou leur reconnaissance en tant qu'espaces boisés paysagers au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que par un zonage et un règlement adaptés qui intègrent notamment des dispositions en faveur de la protection des mares, noues et fossés.

La bande de protection des massifs boisés de plus de 100 ha est transcrite dans les documents graphiques et gagnerait à être ajoutée pour l'espace boisé (extrémité du bois des Boulinières) situé au nord du lieu-dit "Les Granges".

3. Développement économique et emploi

Avec deux tiers d'espaces agricoles et sept exploitations présentes sur le territoire, le projet de PLU entend conforter l'économie agricole locale, en limitant l'étalement urbain et en autorisant des possibilités de diversification des activités.

En adéquation avec le caractère rural et résidentiel de la commune, le document permet l'accueil ou le développement d'activités ne générant pas de nuisances au sein du tissu urbanisé existant.

4. Transport

La voiture individuelle est privilégiée par les habitants compte tenu de la situation géographique de la commune, peu desservie par les transports en commun et éloignée des gares ferroviaires (une vingtaine de kilomètres).

Dans le projet de plan d'aménagement et de développement durables (PADD), un des objectifs mentionnés, de compétence supra-communale, porte sur l'amélioration des correspondances des transports en commun avec le réseau ferré.

Par ailleurs, il est indiqué que seront étudiées les possibilités de développement des circulations douces pour assurer les liaisons avec les hameaux ou les communes voisines, volonté qu'il serait intéressant de décliner concrètement.

5. Logement

La commune vise une croissance démographique permettant d'atteindre 530 habitants à l'horizon 2030. Pour y parvenir, le projet de PLU fixe un objectif de réalisation de 54 nouveaux logements, dont 36 en densification – avec des réserves de capacités à exploiter (résidences secondaires, corps de ferme inutilisés...) - et 18 en extension urbaine. Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations régionales.

Le diagnostic souligne l'offre inexistante de logements collectifs ainsi que la faiblesse de l'offre locative et du nombre de logements de petite taille. La diversification de l'offre de logements (taille, typologie...) apparaît comme une priorité pour permettre des parcours résidentiels diversifiés et maintenir à terme l'équilibre démographique. Aussi, le projet de PLU pourrait être plus précis en la matière.



LE PRÉSIDENT

Melun, le 28 FEV. 2019

Dossier suivi par Julie GIRARD
Tél. : 01 64 14 70 74
julie.girard@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/AG/JG/SL/D19-001953-DADT
Réf A/R : 1A 123 617 9638 6

Monsieur Christophe PONCOT
Maire
Hôtel de Ville
77710 VILLEBEON

Reçu le

- 4 MARS 2019

Commune de VILLEBEON

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick SEPTIERS
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villebéon

Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Février 2019

Le Département émet un avis favorable sous réserve que soient intégrées au projet de PLU, avant l'enquête publique, les servitudes d'alignement, et que soient prises en considération les remarques concernant l'OAP.

Voies Départementales

Servitudes d'alignement (EL 7)

Le PLU ne mentionne aucune servitude de plans d'alignement alors que le porter-à-connaissance envoyé par le Département à la Commune le demandait. **Ces servitudes doivent impérativement figurer au PLU** (localisation sur le plan des servitudes d'utilité publique, complétée de la liste des plans d'alignement avec leur date d'approbation).

Il est demandé à la Commune d'ajouter ces servitudes au projet de PLU avant l'enquête publique.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU propose une OAP. Il est bien précisé en page 9 du dossier d'OAP que les principes d'aménagement sont considérés comme opposables sur le plan réglementaire.

Le projet se situe en centre-bourg, et sa vocation est résidentielle (10 logements). Les emprises (un ancien champ de 9 500 m²) sont desservies directement par la RD 69b et par la voie communale rue des Patouillats. Certains pavillons (6 logements environ) seront accessibles depuis la RD 69b par une voie en impasse, dont il ne faudra pas sous-estimer le dimensionnement. En effet, il est indiqué en légende (page 9) que la même emprise a vocation à assurer l'accès et la circulation, et le stationnement.

Tout d'abord, **il convient d'inclure dans le périmètre de l'OAP le carrefour entre l'impasse de desserte et la RD 69b**. En effet, le plan indique que l'alignement des maisons sur rue est imposé au nord de la desserte ; **il faudra s'assurer de la bonne visibilité en entrée et sortie de l'impasse. Il est donc également demandé d'inscrire en plan le principe d'aménagement et de sécurisation du carrefour entre l'impasse et la RD 69b.**

Il est demandé d'inclure également dans le périmètre de l'OAP l'ensemble de la RD 69b au droit du projet afin de prévoir la requalification du trottoir par l'aménageur.

Il faut rappeler, à l'OAP, le règlement (page 20) qui impose la configuration d'une aire de retournement pour toute desserte en impasse (aire de retournement aujourd'hui absente).

Compte-tenu de la double vocation de l'impasse (circulation et stationnement), il convient de prévoir une largeur suffisamment grande pour que 2 véhicules se croisent (2x1 voie) augmentée de la largeur d'un stationnement uni ou bi-bilatéral.

La prescription en matière de stationnement des véhicules légers est de 2 places non couvertes par logement ; **il est demandé en complément de prévoir un stationnement visiteurs en cœur d'îlot, afin d'éviter tout report de stationnement sauvage sur la RD 69b.**

Une liaison douce est prévue en cœur d'îlot ; il pourrait être précisé qu'elle est à usage des piétons et cyclistes, et par suite, il convient d'indiquer une largeur suffisante pour cette cohabitation (par exemple 3 mètres). Le stationnement sécurisé des vélos, qui est bien demandé au règlement, mériterait d'être rappelé à l'OAP.

Biodiversité

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les éléments, supports de la trame verte et bleue, identifiés dans le rapport de présentation sont identifiés dans les documents graphiques : mares, tilleuls, bois, ru du Dardou, etc., **sans présenter cependant de zonage particulier pour les zones humides de classe 3 identifiées par la DRIEE** (cf. page 38 du rapport de présentation).

Toutefois, la carte de ces milieux est annexée au règlement, qui demande une vérification de l'humidité des terrains avant tout projet de construction.

Le règlement écrit protège également cette biodiversité en :

- interdisant le comblement de toutes les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur localisation (article 1.2) ainsi que le comblement des puits, fossés, rus et zones humides,
- interdisant la plantation de thuyas (article 4.2) et d'espèces invasives d'espèces locales et en recommandant celle d'espèces locales (article 5.2 et listes de ces espèces annexées au règlement),
- conseillant des clôtures perméables à la petite faune (articles 4.2 et 5.8),
- limitant l'emprise au sol des constructions à 40% en zone UA, 30% en zone UB et 60% en zone UX afin de conserver des espaces non bâtis (article 3.1),
- imposant un coefficient de non imperméabilisation de 30% en zones UA, UB et UX (article 5.2),
- Protégeant sur 5 mètres les berges du cours d'eau (le Dardou).

Enfin, le plan de l'OAP, page 9, semble oublier le puits dont la légende indique qu'il convient de le mettre en valeur.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Les chemins inscrits au PDIPR sont mentionnés en page 98 du rapport de présentation, sans **préciser la date de délibération de la commune.**

Agriculture et Forêt

Le territoire de la commune de Villebéon est en grande partie recouvert de zones agricoles et forestières. Même si les cultures sont dominantes dans le paysage, l'ouest comprend des massifs boisés importants, orientés selon un axe nord-sud, et plusieurs îlots périphériques enclavés dans les parcelles agricoles.

L'évolution des consommations agricoles est située à la page 29 de la première partie du Rapport de Présentation. Il y est fait état de la consommation limitée de terres agricoles et forestières entre 2008 et 2012, concernant respectivement 1,5 et 1,8 ha, et menant parfois à l'enclavement d'autres parcelles. D'après les deux rapports de présentation, on remarque que l'essentiel de la consommation de terres agricoles se concentre sur le hameau de Passy.

Les zonages semblent bien refléter la réalité sur le terrain. Toutefois, **la nomenclature de la parcelle qui semble concernée par le projet décrit dans les OAP du PLU diverge d'une source à l'autre**. Sur les photos aériennes de 2014, on remarque qu'une parcelle semblable à une parcelle agricole a été matérialisée en zone UA. En l'absence d'éléments montrant déjà une construction sur cette parcelle, ne faut-il pas l'inscrire soit comme A, soit comme AU ? Celle-ci apparaît comme « temporairement non exploitée » dans le Registre Parcellaire Graphique 2017.

En outre, le rapport de présentation insiste sur la préservation des terres agricoles : l'impact prévu se limite à la consommation « d'environ 1 ha d'espaces agricoles, prairies, jardins de l'habitat rural,... en toute continuité du tissu construit ».

Par ailleurs, en comparaison avec les photographies aériennes de 2014, **il semblerait que plusieurs parcelles boisées soient représentées dans le plan de zonage comme des terres purement agricoles** : d'une part, au sein du hameau des Granges, au nord de la commune, et d'autre part, pour plusieurs parcelles à l'ouest, à proximité relative de la trame boisée. Ces parcelles de taille modérée se présentent soit sous forme isolée, soit dans le prolongement de bois déjà représentés sur le plan de zonage.

Malgré ces questions d'interprétation, il est intéressant de noter que l'objectif « Préserver les massifs boisés via le classement en zone N et EBC, y compris pour les bosquets en milieu agricole » (PADD) fait bien partie du projet du PLU.

Eau

Eau potable

La notice sanitaire « eau potable » est à corriger. La commune est alimentée par deux captages situés à Paley et à Lorrez-le-Bocage, captant la nappe de la craie sénonienne. L'eau subit un traitement d'élimination des pesticides avant distribution. La gestion est assurée en Régie.

Il convient de préciser que dans le cadre de l'application de la loi NOTRe au 1^{er} janvier 2020 ou au 1^{er} janvier 2026 avec la loi Ferrand-Fesneau, les compétences eau et assainissement sont transférées des communes aux EPCI, ou le cas échéant conservées aux syndicats d'eau potable, dès lors qu'ils sont présents sur 2 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ainsi la compétence eau potable pour la commune de Villebéon devra être transférée. Afin de préparer ce transfert, une étude de gouvernance est en cours sur le secteur pour étudier la possibilité de rattacher au territoire du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Alimentation en Eau Potable du Bocage (SIAAEP du Bocage) de nouvelles communes, dont Villebéon, ainsi que d'autres syndicats.

Climat - Energie

Au PADD, parmi les sources d'énergies renouvelables autres que l'éolien ou le solaire photovoltaïque, **il serait intéressant de citer la géothermie**, au vu du fort potentiel géothermique présenté par l'aquifère.

Il convient, dans le rapport de présentation, de mentionner que d'après la loi TECV, l'obligation revient aux intercommunalités de plus de 20 000 habitants d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). De plus, la CC Gâtinais Val de Loing, légèrement inférieure au seuil de 20 000 habitants, pourrait lancer son PCAET, en tant que collectivité non-obligée.

Enfin, dans les pièces opposables du PLU, le choix d'orienter les façades plein sud est pertinent.

Mairie
A l'attention de Monsieur le Maire
Rue de l'Église
77710 VILLEBEON

Moret-Loing-et-Orvanne, le 05 décembre 2018

Objet : Avis sur PLU - Zones humides et Biodiversité

Monsieur le Maire,

Faisant suite à votre demande, nous avons étudié votre projet de PLU concernant notamment la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté que votre commune a préservé ses mares - seul milieu humide identifié sur la commune - dans son document d'urbanisme.

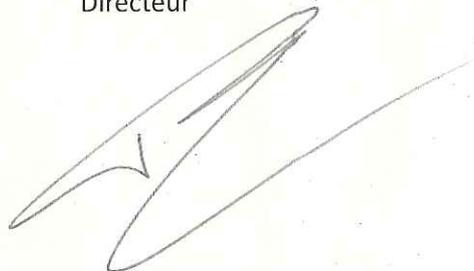
Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Par ailleurs, le règlement prévoit des dispositions favorables à biodiversité (clôture perméable à la faune, liste d'espèces recommandées à la plantation, etc.).

Aussi, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT
Directeur



Reçu le
22 FEV. 2019
Commune de **VILLEBÉON**

MAIRIE
M. Christophe PONSOT
Maire
1 rue de l'Eglise
77710 VILLEBEON

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM19-011
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 12 février 2019

Objet : PLU VILLEBEON

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune Villebéon. Ce dernier nous a été transmis le 22 novembre 2018 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1 UN RAPPORT DE PRESENTATION A RETRAVAILLER ET A ILLUSTRER

1.1 UN DIAGNOSTIC DE L'ARMATURE ECONOMIQUE POUVANT ETRE AMELIORE ET ILLUSTRE

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic des activités économiques recensées sur la commune de Villebéon en pages 73 et 74 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne suggère de compléter le recensement des activités économiques implantées sur la commune par l'élément suivant :

- l'Observatoire des ZAE suivi par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 2 ZAE¹ sur le territoire de Villebéon. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites des ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).

1.2 UNE SECURISATION JURIDIQUE A APPORTER AU PLU

Afin d'assurer une meilleure cohérence entre les pièces du PLU et d'améliorer la compréhension des objectifs déclinés au PADD, il conviendrait de préciser l'absence de commerces de proximité en activité en pages 74 du rapport de présentation.

¹ **Zone d'Activités Economiques (ZAE)**, est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU (ou qui l'étaient dans les POS devenus caducs), urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

Reçu le
22 FEV. 2019
Commune de VILLEBÉON

2 UN PADD A COMPLETER.

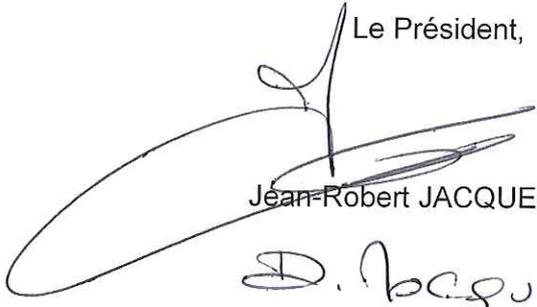
La CCI Seine-et-Marne demande de compléter les orientations du PADD relatives au développement économique, commercial et les loisirs en page 8 afin d'afficher la volonté de pérenniser les deux ZAE existantes de Villebéon. Ce complément permettra de justifier les zones UX mises en œuvre au plan de zonage et au règlement.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

D. BOQUAY

Reçu le

22 FEV. 2019

Commune de VILLEBÉON

ANNEXE 1 : ZAE DU BOURG DE VILLEBEON AU 27 MARS 2017.





Feuille fixe
Ne pas
détacher



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

2C 099 149 2063 3

N° de l'envoi : **2C 099 149 2063 3**

Émis / Avisé le : / /
Affranchi le : / /

SGR22 VZ - PTC TE - 2015683701 - 11/14
LA POSTE AGRÈMENT N° 0608

M. S. P. Villebèon

Date : Prix : CRBT :

Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000
Boite Social : 44 boulevard de Vaugirard - 75757 Paris CEDEX 15



[Signature]

*M. S. P. Villebèon
27/2/19*

Reçu le
22 FEV. 2019
Commune de VILLEBÉON

Reçu le
17 JAN. 2019
Commune de VILLEBÉON

Monsieur le Maire
MAIRIE
1 Rue de l'Eglise
77710 VILLEBEON

Montereau-Fault-Yonne, le 07 Janvier 2019

Dossier suivi par Jean-Pierre PAVIOT
Tél : 01.64.79.26.68
Messagerie : jean-pierre.paviot@cma77.fr

N/Réf : ED/JPP/4.006

Objet : PLU

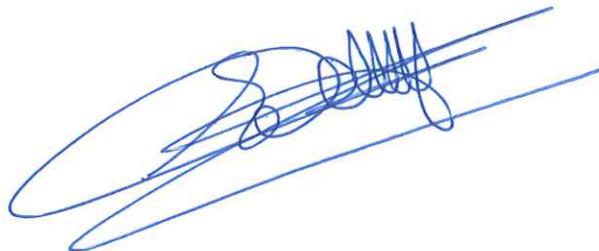
Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 22 Novembre 2018 et conformément aux articles L. 153-16, L. 153-17 et R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas de remarques particulières à formuler sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Elisabeth DETRY
Présidente





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Reçu le

22 JAN. 2019

Commune de VILLEBÉON

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de
VILLEBEON
MAIRIE
1, Rue de l'Eglise
77710 VILLEBEON

Epernay, le 21 janvier 2019

V/Réf :

N/Réf : OR/YW/CM/DB 19.032

Objet : PLU de Villebéon

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 novembre 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet du Plan local d'urbanisme de la commune de Villebéon.

Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nous n'y avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces AOP sur cette commune.

La commune de Villebéon appartient également à l'aire de production de l'IGP "Volailles du Gâtinais".

Je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie : D.D.T. 77 Melun

INAO - Délégation Territoriale Nord-Est

SITE D'EPERNAY
43ter, Rue des Forges
51200 EPERNAY
TEL : 03 26 55 95 00
www.inao.gouv.fr



Orléans, le 19 février 2019
CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
D'ÎLE-DE-FRANCE et du CENTRE

Monsieur le Maire
Mairie
1 rue de l'Eglise
77 710 Villebéon

N/Réf. : LP.XP.431

Objet : élaboration du PLU

Reçu le
26 FEV. 2019
Commune de VILLEBÉON

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au CRPF par courrier reçu le 26 novembre 2019, les documents arrêtés du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Après examen de ce projet, nous avons noté sur le plan de zonage, que les forêts sont en totalité classées en EBC.

Sur votre commune, presque la totalité des bois est privée.

L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble des boisements nous paraît excessive.

Il est à noter qu'une propriété privée est dotée d'un plan simple de gestion agréé par le CRPF et en cours de validité, qui garantit une gestion durable pour les boisements concernés (215has).

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

43, rue du Boeuf Saint-Paterne - 45000 ORLÉANS
Tél. : +33 (0)2 38 53 07 91 - Fax : +33 (0)2 38 62 28 37
E-mail : ifc@crpf.fr - www.crpf.fr - www.foretpriveefrancaise.com

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L.321-1 du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00189 - APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355



Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ÎLE-DE-FRANCE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Île-de-France.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

*Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- L'information du CRPF est **obligatoire** dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est **obligatoire** lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1^{er} facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forêt. Il indique : "Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés."

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,.... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.
2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :
 - Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.
 - Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU
3. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.
Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classé pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.
Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.
En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

6. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

7. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

8. La Trame Verte et Bleue :

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.