Commune de

La Forêt-le-Roi

Département de l'Essonne

2, route d'Etampes - 91410 La Forêt-le-Roi - Tél : 01 64 95 71 22 - Courriel : laforetleroi@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

AVIS DES SERVICES ET ENQUÊTE PUBLIQUE

9

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 9 décembre 2014
- Arrêt du projet le 25 juin 2019
- Dossier soumis à enquête publique du 21 octobre au 23 novembre 2019
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 janvier 2020

approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de La Forêt-le-Roi
Madame le Maire,

P H A S E :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

PLU de La Forêt le Roi

Avis des services et observations formulées lors de l'enquête publique

ETAT	Modifications proposées
Ministère de la culture (avis favorable)	
- Demande le classement des murs de clôtures anciens remarquables. Sollicite un repérage de ceux-ci, avec une localisation précise et qu'ils apparaissent sur le plan de zonage. Sollicite aussi une mention au règlement d'urbanisme afin de les préserver et de les mettre en valeur. - OAP rue de la Fiancée : Demande à ce que la plus grande attention soit apportée lors de sa réalisation afin de permettre sa bonne intégration dans le tissus communal mais aussi dans l'entrée de la commune. Propose qu'une intégration paysagère soit étudiée accompagnée ou assortie d'une lisière paysagère. - Emet un doute sur la proposition de création d'une simple voie de retournement pour la desserte des futurs construction et estime que cela enclavera ce futur quartier. Propose la création d'une voie de circulation (à minima piétonne) afin d'éviter cet effet. Sur le règlement de la zone Ua : - Propose que les panneaux solaires et autres éléments techniques (antenne, climatiseurs,…) soit non visible depuis l'espace public, afin de préserver le caractère ancien de cette zone. - - Demande que le règlement soit plus précis sur l'emploi des matériaux en supprimant le terme « aspect » sur la réglementation des toitures pour éviter les libres interprétations. De même, estime que le règlement doit-être plus incitatif sur l'usage des matériaux traditionnels (terre cuite, pierre, …). - Préconise l'interdiction des coffres de volets roulants non intégrés. - Préconise de favoriser l'implantation de clôtures végétales doublées ou non par un grillage afin d'éviter l'encloisonnement des parcelles.	Un repérage des murs de clôture les plus emblématiques sera réalisé sur le village. Des compléments seront apportés dans cette OAP dont la qualification paysagère des limites du périmètre d'intervention. La voie de desserte automobile se verra conservée en partie médiane de l'opération afin de desservir des lots de façon optimale. Toutefois des accès piétons seront ménagés vers le chemin rural et vers l'extérieur de l'opération afin de ne pas générer de phénomènes d'enclavement. Il sera fait le maximum pour que ces dispositifs n'impactent pas le milieu environnant Dispositions retenues Cette interdiction sera retenue Cette préconisation sera suivie
Agence régionale de la Santé (avis favorable)	
○ Rappelle les obligations de vérification de la qualité des sols avant toutes nouvelles constructions. ○ Incite à la vigilance sur les plantations dans les espaces verts notamment envers les espèces allergisantes. ○ Regrette l'absence de réglementation sur les emplacements de stationnements dédiés aux véhicules électriques ou hybrides et demande cet ajout. ○ Rappel la vigilance nécessaire lors de la réhabilitation de bâtiments anciens notamment sur le plomb et l'amiante. ○ Regrette que les données sur la qualité de l'air se base sur des chiffres de 2014 et 2016 alors que des données plus récentes sont disponibles.	Cette mention sera rapportée dans le règlement Cette incitation sera rapportée dans le règlement Toute réglementation concernant la présence d'emplacements de stationnement dédiés aux véhicules électriques semble complexe à mettre en œuvre dans une petite commune comme La Forêt le Roi. Les particuliers peuvent néanmoins recharger leur véhicule à partir des alimentations privées existantes sur leur propriété. la vigilance nécessaire lors de la réhabilitation de bâtiments anciens sur le plomb et l'amiante sera énoncée les données sur la qualité de l'air seront réactualisées
Direction Départementale des Territoires (avis favorable)	
Orientations d'Aménagement et de Programmation	
- Demande une plus grande précision dans la définition de la typologie des logements qui seraient réalisés.	- les logements réalisés seront des constructions à vocation résidentielle, d'un format individuel et/ou groupé

- Estime que l'insertion paysagère n'est pas assez définie dans les projets d'OAP. - Sur l'OAP « rue de la fiancée » émet des doute sur la réalisation d'une desserte via une impasse et propose une prolongation de la rue de la mare aux loups afin de conserver l'esprit de l'implantation des propriétés sur la commune. - Sur l'OAP « ferme rue de la mare » propose de conserver l'esprit corps de ferme en regroupant les constructions autour d'une cours. Demande une meilleur protection des murs anciens existants et de repréciser comme mentionné dans le rapport de présentation la préservation de la maison d'habitation présente sur le secteur d'aménagement. - Réaliser un repérage préalable de l'amiante sur les bâtiments de l'OAP « ferme de la mare ». - Veiller à l'usage de plantation non allergisante lors de la réalisation des OAP.	- l'insertion paysagère sera précisé dans les OAP (paysagement des limites, conservation du mur de clôture pour le projet rue de la mare) - les principes d'organisation seront avancés, - le repérage de l'amiante sur les bâtiments de la mare seront réalisés lors de la phase opérationnelle du projet d'aménagement.
Zonage	
o Rappelle que le règlement du PLU doit prévoir des zones ou secteurs d'implantation des caravanes et véhicules de gens du voyage. o Demande un recensement sur le plan de zonage des bâtiments situés en zone A et susceptibles de pouvoir bénéficier d'un changement de destination, ou à défaut de retirer cette disposition réglementaire du règlement de la zone. o Pour la zone Ne demande que des précisions réglementaires soit apportée sur les conditions d'emprise au sol, de densité et de hauteur des constructions autorisées. o Pour la préservation des zones humides, demande que le règlement encadre mieux les occupations et limitations de sol admise en limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation des sols et travaux de drainage. o Estime que le règlement doit rappeler les obligations d'études préalables pour les projets ayant emprises sur les zones humides probables. o Préciser, sur le document graphique, les règles concernant le périmètre d'attente d'aménagement global.	- la commune ne prévoit pas de secteur d'implantation des gens du voyage. Cette disposition et cette compétence relève du niveau communautaire. - Pas de changement de destination de bâtiments agricoles. Cette mention sera retirée du règlement. -des précisions réglementaires seront apportées sur les condition d'emprise au sol, de densité et de hauteur de la zone Ne. - Des dispositions limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation des sols et travaux de drainage dans les zones humides seront mentionnées. - le document graphique (plan de zonage) précisera les règles concernant le périmètre d'attente (délai de validité de 5 ans).
Rapport de présentation	
- Page 91 correction des chiffres des objectifs annuels de création de logements pour la CCDH. - Demande de compléter l'état du réseau d'assainissement et de ses capacités actuelles et futures. Compléter le plan des réseaux d'assainissement en faisant figurer le tronçon reliant la commune à la station d'épuration. - Demande que l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers porte sur une période plus longue que celle du rapport. Demande de compléter, en précisant la typologie des 31 logements construits entre 1999 et 2008. Demande d'inclure un plan de circulation des engins agricoles avec détection des points noirs. - Page 26, modifier la mention au SDAGE 2016-2021 par celui redevenu en vigueur le SDAGE de 2009. - Actualiser les chiffres sur les données de la qualités de l'air avec les derniers en date. - Page 118, apporter des précisions sur l'opposabilité du PADD. - Page 72, 173 à 175, compléter en ajoutant les délais d'évaluation du PLU ainsi que sur les indicateurs d'évaluation.	- les chiffres des objectifs annules de la création de logements pour la CCDH seront actualisés - des compléments techniques et graphiques sur le réseau d'assainissement seront apportés - l'analyse des espaces naturels, agricoles et forestiers portera sur une période plus longue. Des compléments seront apportés sur la typologie des logements construites entre 1999 et 2008 . Par contre, il ne parait pas opportun de dresser un plan de circulation des engins agricoles, considérant que les flux ne se concentrent qu'entre la ferme Aubergé et l'extérieur du village.(circulation rue de la mare) - cette modification sera faite -les données de la qualité de l'air seront actualisées - des précisions sur l'opposabilité du Padd seront apportées - les délais d'évaluation du Plu ainsi que les indicateurs d'évaluation seront ajoutés

○ Demande que les terres agricoles du nord de la commune repérées au titre de la PAC soient classées en Ap (Agricole protégé) et non en zone N. ○ Souhaite que le règlement de la zone A sur les extensions et constructions soit modifié en limitant l'extension à 20% de « l'emprise au sol existante » et non en faisant référence à la « surface de plancher » et qu'une surface maximale en mètre carré soit définie pour ces extensions. De plus de rajouter la mention « à condition de ne pas créer de logements supplémentaires ». ○ Demande un recensement sur le plan de zonage des bâtiments situés en zone A et susceptibles de pouvoir bénéficier d'un changement de destination, ou à défaut de retirer cette disposition réglementaire du règlement de la zone. ○ Pour la préservation des zones humides, demande que le règlement encadre mieux les occupations et limitations de sol admise en limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation des sols et travaux de drainage. ○ Estime que le règlement doit rappeler les obligations d'études préalables pour les projets ayant emprises sur les zones humides probables. ○ Zone Ua : compléter la règlementation sur l'implantation des panneaux solaires, ainsi que sur l'usage des matériaux de constructions. ○ Compléter la réglementation sur les clôtures en incitant à l'utilisation de clôture végétalisées doublées ou non par un grillage. ○ En zone N : autoriser les constructions en relation avec l'exploitation forestière. ○ Compléter le règlement en ajoutant les dispositions applicables aux ICPE. Pour le stationnement des zones de bureau modifier le règlement pour se conformer aux prescriptions du PDUIF. ○ Compléter le règlement pour l'information des risques du retrait-gonflement des terrains argileux. Annexer la plaquette régionale informative à ce sujet. ○ Compléter le règlement de la zone AU afin de mieux le relier à l'OAP qui la concerne. ○ Compléter la rédaction de l'article UA5 concernant les toits terrasses. ○ Compléter la réglementation pour la prise en compte des zone de sensibilités archéologiques. ○ Les dispositions générales du règlement doivent inviter à se reporter au lexique ○ Faire figurer en en tête du règlement des zones UB, AU, A et N la mention « extrait du rapport de présentation » concernant la vocation générale de la zone.	- les terrains de la vallée ont été considérés en zone naturelle (zone N) afin de garantir la continuité du corridor écologique existant et la cohérence de la protection inhérente à la zone naturelle. - Pour la zone A, Le règlement sera modifié en conséquence - Pas de changement de destination de bâtiments agricoles. Cette mention sera retiré du règlement. - - Des dispositions limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation des sols et travaux de drainage dans les zones humides seront mentionnées. - Le règlement de la zone Ua sera précisé - la réglementation sur les clôtures en incitant à l'utilisation de clôture végétalisées doublées ou non par un grillage sera complétée - les exploitations forestières seront autorisées en zone N - les dispositions applicables aux ICPE seront ajoutés - les prescriptions du PDUIF seront reprises - la plaquette informative au retrait gonflement d'argile sera intégrée au dossier de PLU - la réglementation pour la prise en compte des zone de sensibilités archéologiques sera complétée - Les dispositions générales du règlement inviteront à se reporter au lexique - Les en tête du règlement des zones Ub, AU, A et N seront complétés
Servitudes	
- Compléter le tableau des servitudes, faire apparaître les coordonnées actualisées des organismes gestionnaires ainsi que les textes s'y rapportant. Compléter le plan des Servitudes d'Utilités Publiques avec l'ensemble de celles-ci. - Compléter la règlementation pour la prise en compte des servitudes I4 et modifier le règlement des zones concernées dans ce sens. - Compléter les dispositions générales concernant l'installation et l'exploitation des lignes haute tension.	Les corrections et compléments demandés seront pris en compte
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (avis favorable)	**Corrections proposées**
○ propose un classement en zone Ap et non N pour les parcelles agricoles du nord de la commune reconnues au titre de la PAC. ○ Demande le classement en zone U du poste électrique et du parking de l'école/cantine. ○ Demande l'annexion d'un plan de circulation des engins agricoles et forestiers. ○ Recommande d'autoriser les constructions à usage d'exploitation forestières en zone N. ○ Modifier le règlement A4.1 celui-ci créant un régime dérogatoire à l'ensemble des constructions en zone A. ○ Opposition de principe à toute les nouvelles consommation de terres agricoles suite à l'étude de la loi Egalim. ○ Sur les STECAL, la hauteur et l'emprise au sol des construction sur cette zone ne doit pas être réglementée.	- les terrains de la vallée ont été considérés en zone naturelle (zone N) afin de garantir la continuité du corridor écologique existant et la cohérence de la protection inhérente à la zone naturelle. - le poste électrique et le parking de l'école seront classés en zone U. -- les exploitations forestières seront autorisées en zone N - la création de la zone AU située rue de la Fiancée, consomme certes un peu d'espace agricole mais permet à la commune d'assurer sur le court et moyen terme une croissance nécessaire au maintien des équipements publics (école,…) Tout

	projet de développement fondé strictement sur le comblement des dents creuses ne suffirait pas à assurer cette croissance (Etant considéré que ces espaces sont sujets à une rétention foncière importante) - Pas de changement de destination de bâtiments agricoles. Cette mention sera retirée du règlement.
○ Demande ou la suppression de la mention autorisant les changements de destination des bâtiments en zone A ou de faire un repérage précis des bâtiments avec matérialisation au règlement graphique.	
CONSEIL DEPARTEMENTAL (avis favorable)	**Corrections proposées**
■ Rappelle les règles de consultation du département en cas de construction aux abords des voies départementales. ■ Suggère l'intégration au PLU de l'extrait de la carte du trafic routier en Essonne. ■ Mentionner l'existence « plan vélo » . ■ ENS : - Enrichir le volet des ENS grâce aux infos disponibles sur le site internet du département. Mentionner les zones de recensement existantes sur la commune. - Mentionner au rapport de présentation le rôle du droit de préemption au titre des ENS et le rôle de celui-ci. ■ Compléter le PLU avec les informations du PDIPR et son rôle. ■ Compléter le rapport avec les informations sur la gestion des eaux usées et la nécessité du projet de construction de la nouvelle station d'épuration. ■ Rendre compatible le règlement relatif à la gestion des eaux pluviales et le règlement du SDAGE et du SAGE (débit de fuite). ■ Risque inondation, compléter avec la mention de l'arrêté des inondations du 29 au 31 mai 2016. ■ Annexer le zonage d'assainissement et des eaux pluviales. Compléter le plan de l'annexe n°8 avec les tracés manquants (destination de la station d'épuration,…). (CF annexe 2 courriers) ■ Compléter les données de la faunes et flores, en intégrant les éléments de la base de données FLORA. Etablir un atlas de la biodiversité communale. ■ Invite à consulter le site du conseil départemental pour la procédure de repérage de Jardins Naturels et Sensibles. ■ Compléter la rédaction de la réglementation sur les clôtures en inscrivant la nécessité de créer des passages pour la petite faune. ■ Propose de matérialiser sur le règlement graphique une zone spécifique pour le respect de la trame verte et bleue. ■ Compléter les éléments sur la gestion des déchets. ■ Actualiser les données sur la qualité de l'air.	Toutes les remarques du Conseil Départemental seront prises en compte
CHAMBRE AGRICULTURE (avis défavorable)	**Corrections proposées**
○ Demande qu'un schéma de circulation des engins agricoles soit ajouté au dossier et pris en compte pour les futures constructions. ○ Estime que la rédaction de l'article A4-1 est à revoir, car uniquement basé sur des régimes dérogatoires. ○ Demande que les constructions pour les exploitations forestières soient autorisées en zone N. ○ Estime que l'OAP « rue de la fiancée » ne devrait avoir lieu qu'après usage des dents creuses. Cet élément motive leur avis défavorable en attendant la nouvelle réglementation nationale sur les Zone de Non Traitement. ○ Demande que les terres agricoles déclarées à la PAC soient classées en zone A et non en zone N (parcelles au nord de la commune). ○ Estime non pertinent le classement en zone A du poste électrique EDF ainsi que du parking de l'école/cantine	-voir réponse ci-dessus - l'article A1 sera corrigé et rendu conforme aux dispositions du code de l'urbanisme -les constructions pour les exploitations forestières seront autorisées en zone N - voir réponse ci-dessus. De surcroit, les choix établis dans le cadre de l'utilisation des sols (code de l'urbanisme) ne sont pas en écho des règles actuelles ou à venir concernant la gestion des sols. -le pose électrique ainsi que le parking de l'école seront classés en zone U.
Enquête publique (se référer au rapport d'enquête)	
Observations du commissaire enquêteur	**Réponses et corrections proposées**
• Dans le projet de règlement, vous prévoyez, une hauteur de clôture sur rue pouvant aller jusque 2 mètres lorsque la réalisation est en pierre ou d'un muret de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie dont la hauteur maximale de ce dernier n'est pas précisée. Allez-vous compléter cette réglementation ? (zone Ua, Ub) Dans la zone AU on retrouve un problème similaire avec la même	La hauteur totale des clôtures dans les zones urbaines (zones U) et agricole (zone A) sera précisée :

rédaction de règlement mais aussi la possibilité d'une haie vive doublée d'un grillage dont la hauteur maximale n'est pas précisée. • En zone A, la réglementation sur les clôtures n'indique aucune hauteur maximale. • Les règles de construction des clôtures (sauf zone N) ne prévoit pas l'obligation de laisser des passages pour la petite faune. Envisagez-vous d'inclure cette règle à l'ensemble des zones ? • Dans le règlement des zones vous incitez à l'usage de plantations locales, existe-t-il un inventaire des espèces végétales indigènes ? Avez-vous un cahier de recommandation des espèces à planter (indigènes, non allergisantes, non toxiques) ? • Dans la règlementation concernant le stationnement, lors des programmes de construction groupés, de bureau ou de commerces, il n'y a pas de règle concernant les emplacements de stationnement pour les véhicules électriques. Voulez-vous l'inclure dans votre règlement ?	En zones Ua et Ub , les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m de hauteur (dans le cas de mur à claire-voie, les mur bahut seront limités à 0,80 m. En zone A , les clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 m de hauteur - Pour la construction de nouvelles clôtures, il sera prévu une obligation de créer des passages pour la petite faune - Pour les plantations, un cahier de recommandations des espèces à planter sera intégré. - Toute réglementation concernant la présence d'emplacements de stationnement dédiés aux véhicules électriques semble complexe à mettre en œuvre dans une petite commune comme La Forêt le Roi. Les particuliers peuvent néanmoins recharger leur véhicule à partir des alimentations privées existantes sur leur propriété.

Observations formulées par le public		**Réponses et corrections proposées**
Mme LANSADE :	Demande pourquoi son terrain cadastré 661 classé NA au POS reprend un classement agricole au PLU.	Avis défavorable : Afin de limiter la consommation des espaces agricoles, le projet de Plu a réduit de façon notoire les zones d'extension. Le projet retient à ce jour une zone AU qui suffit pour assurer la croissance attendue sur les prochaines années. La demande faite de classer le terrain 661 en zone urbaine irait à l'encontre de ces choix.
Mr BOUTROY :	Propriétaire des parcelles cadastrées B 253 et B 626, sollicite le maintien de la zone constructible actuellement existante au POS afin de pouvoir construire un cabinet de kinésithérapie pour son fils (et autres professions médicales) ainsi qu'un hangar de stockage pour les granulés de bois lui servant au chauffage de sa propriété.	Avis en partie favorable : En fonction du projet mais surtout des surfaces de terrain, il est admis de porter en surfaces constructibles la parcelle B 253 (zone Ub). Par contre la parcelle B 626, très vaste et occupée en partie par des boisements conservera son statut de zone naturelle.
Mr GREFFIN	Demande que la parcelle ZB 38 soit rendue constructible sur une distance de 20 mètres environ à partir de la limite séparative avec la parcelle ZB 451 afin de permettre l'implantation d'une maison.	Avis favorable : considérant le faible impact de cette extension sur la zone agricole, cette demande est acceptée
Mr GANGNEBIEN	Demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle 556 lieu-dit « la Marcelle » vers la destination d'habitation, local pour artisan ou profession libérale. Demande que sa parcelle 556 prévue en zone N au futur PLU soit classée en zone constructible étant donné qu'actuellement elle est occupée par un hangar agricole et un jardin et donc n'est pas boisée. Conteste le classement d'une partie de la parcelle 240 en zone Ub alors que celle-ci est entièrement boisée et initialement classée en zone N.	Avis défavorable -le bâtiment situé sur la parcelle 55- au lieudit « La Marcelle » prend place sur un terrain difficilement accessible et non desservi par les réseaux. Son classement en zone urbaine n'est donc pas envisageable. Son classement en zone urbaine entrainerait dans tous les cas une extension des zones constructibles ce qui n'est pas souhaitable en l'état des dispositions retenues dans le cadre du PLU. Avis entendu : - En fonction du raisonnement développé précédemment, il est entériné de déclasser la parcelle 240 de la zone urbaine Cette parcelle, aujourd'hui boisée sera ainsi affectée en zone naturelle et restera libre de toute occupation.
Mr et Mme INGRAIN :	Propriétaire de la parcelle 615, celle-ci est coupée en 2 entre la partie Nord classée Ub et la partie Sud classée Ua. Demande la déplacement de la limite	Avis favorable : en fonction de la typologie des constructions, le

	Ua-Ub vers le sud du terrain afin de suivre une orientation plus proche de la forme de la parcelle et permettant un aménagement plus facile dans le futur. Propriétaire de la parcelle cadastrée ZH 95 route de Richarville, actuellement terre agricole dont une partie n'est pas exploitable du fait de la configuration du terrain par rapport au débattement des engins agricoles modernes, demande le classement en zone Ub d'une partie de la parcelle située en bord de route de Richarville dans les limites de la commune et en alignement dans la profondeur avec la parcelle 101.	déplacement de la limite des zones Ua Ub est acceptée <u>Avis défavorable :</u> Afin de limiter la consommation des espaces agricoles, le projet de Plu a réduit de façon notoire les zones d'extension. Le projet retient à ce jour une zone AU rue de la Fiancée qui suffit pour assurer la croissance attendue sur les prochaines années. La demande faite de classer le terrain route de Richarville en zone urbaine irait à l'encontre de ces choix.
<u>Mr ANTICH :</u>	Propriétaire de la parcelle cadastrée 750, celle-ci dans le projet de zonage du futur PLU apparaît comme éléments paysagers identifiés ou à créer, or le propriétaire conteste ce classement ce terrain ne disposant pas d'arbres remarquables. De plus cette parcelle pourrait accueillir de l'urbanisation via la parcelle cadastrée 726 qui est un chemin d'accès ainsi qu'une placette créée lors d'un précédent projet d'urbanisme. Il sollicite donc le retrait de la mention de protection au titre de l'article L.1523 du code de l'urbanisme (CU).	<u>Avis en partie favorable :</u> En fonction du contexte et de la situation de ce terrain, il est accepté que la protection du boisement soit supprimée.
<u>Mme GANGNEBIEN :</u>	- Sur la parcelle 750 rappelle l'historique de celle-ci et le vœux des différentes municipalité de la conserver en zone constructible, le jardin créer sur cette parcelle étant un choix de son propriétaire actuel et non un élément historique. Elle propose donc la suppression de la mention de ce terrain au titre de l'article L.1523 du CU. - Propose sur les parcelles B 556 et 645 le déplacement de la limite de zone parcelle en totalité en zone N actuellement pour placer la partie sud des celles-ci constructibles sur environ 20 mètres de profondeur et rejoindre ainsi la limite de constructibilité de la parcelle ZA 240 voisine. - Propose de classer la parcelle ZH 109 prévue en zone A dans le futur PLU pour le basculer en zone Ne pour la création d'un parking à destination de l'école. - Parcelle B 253, prévue en zone N au futur PLU, classée UL* à l'ancien POS. Demande à ce que cette parcelle soit classée en zone Ua ou Ub le propriétaire souhaitant réaliser un cabinet médical dessus. - Parcelle ZB 38, propose son rattachement en partie à la zone Ub afin d'ouvrir plus facilement la parcelle 451 à la construction en respectant ainsi l'esprit de la commune. - Regrette la disparition de la zone NA existante au niveau du POS sur le nord de la commune, la nouvelle configuration créant une enclave agricole qui ne sera pas exploitable avec les engins agricoles modernes. - Insiste sur l'importance de la zone AU pour l'extension de la commune. - Propose le classement des parcelles ZA 413 et 414 en emplacement réservé afin d'accueillir l'extension du cimetière communal.	Voir réponses ci-dessus Avis favorable Avis favorable Avis favorable. Une erreur matérielle sera corrigée (la parcelle 429 comprise à tort dans l'emplacement réservé sera sortie de cette servitude).
<u>Mr ROBERT Jean Claude :</u>	- propriétaire des parcelles B595, B 596 et B 539 situées sur l'emplacement réservé n°3, s'oppose à celui-ci car cela va le léser financièrement tout en permettant une valorisation des parcelles contiguës.	L'emplacement réservé a été institué pour la création d'une voie de désenclavement du secteur nord du village. Il parait opportun de conserver cette disposition. Les terrains concernés restent en zone agricole et ne peuvent de toute façon prétendre à une caractère de zone constructible.
<u>Mr JAIN Dominique</u>	- Propriétaire de la parcelle B 594, située sur l'emplacement réservé n°3, s'oppose à celui-ci s'estimant spolié car elle était constructible au POS, et que cette emplacement va permettre de valoriser les parcelles voisines à peu de frais. - Propriétaire de la parcelle B625 concernée par l'OAP « ferme rue de la mare », s'étonne que le projet s'appuie entièrement sur sa propriété sans en avoir été consulté au préalable. Il souhaitait y réaliser des projets personnels pour sa famille et donc s'oppose à la réalisation de cette OAP.	Voir réponse ci-dessus L'OAP couvre le terrain dans sa globalité. Afin que le propriétaire actuel puisse avoir une opportunité de conserver les bâtiments existants, il est proposé d'ajuster le périmètre de l'OAP et d'extraire ces constructions du secteur opérationnel.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Badreddine REKIK

Tél. : 01 60 76 34 89
Mél : badreddine.rekik@essonne.gouv.fr

1A 142 383 77377

Étampes, le 18 OCT. 2019

La Sous-Préfète d'Étampes

à

Madame le Maire de La Forêt-le-Roi
Mairie de La Forêt-le-Roi
2, route d'Étampes
91410 La Forêt-le-Roi

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de La Forêt-le-Roi

P.J. : Carte des secteurs à sensibilité archéologique – tableau actualisé des servitudes d'utilité publique

Par délibération du 25 juin 2019, enregistrée le 22 juillet 2019 avec le dossier complet, le conseil municipal de la commune de La Forêt-le-Roi, a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 25 janvier 2018, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent ; en annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces du dossier.

1 – Réponse aux besoins en matière d'habitat et gestion économe de l'espace

La commune de La Forêt-le-Roi prévoit un accroissement démographique de 78 habitants à l'horizon 2029. Cet objectif se traduit par la production de 38 logements sur la période 2018-2029. La commune contribue ainsi à la réalisation des objectifs de production annuelle de logements, déclinés à l'échelle de la Communauté de Communes du «Dourdannais en Hurepoix » (CCDH) par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Pour mettre en œuvre le projet urbain et répondre aux besoins en logements, le PLU arrêté prévoit la programmation de 38 logements dont 28 au sein du tissu urbain existant. Le PLU répond ainsi aux objectifs fixés par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), qui impose une augmentation minimale de 10 % de la densité des espaces d'habitat. Le projet communal prévoit également d'ouvrir un nouvel espace à l'urbanisation sur une surface de 5000 m², pour répondre aux besoins résidentiels de la commune, dans le respect du potentiel maximum fixé par le SDRIF.

Le PLU inscrit deux secteurs de projets encadrés par des OAP : le secteur dit « rue de la Fiancée » situé en extension urbaine (5000 m²) ainsi que le secteur dit « ferme rue du Château » portant sur la réhabilitation d'un ancien corps de ferme.

La programmation retenue pour ces deux OAP, respectivement 10 et 6/8 logements, comprend la réalisation de logements individuels et/ou individuels groupés et traduit ainsi la nécessité pour la commune, explicitée dans le rapport de présentation, de s'engager dans une logique de diversification de l'offre de logements. Néanmoins, une programmation plus fine en termes de typologies et de formes urbaines, associée à la mobilisation des outils offerts par le code de l'urbanisme (art. L.151-15 du code de l'urbanisme, par exemple) garantirait davantage la diversification de l'offre de logements souhaitée, au vu d'un parc composé de 85% de logements de type 4 pièces et plus.

En termes de composition urbaine et d'insertion paysagère, les OAP méritent d'être affinées. L'OAP « rue de la Fiancée » pourrait davantage s'inscrire en continuité du tissu villageois. Un principe de desserte latérale dans le prolongement du chemin de la Mare aux Loups serait notamment préférable à la voie centrale en impasse qui est proposée. Il pourrait s'accompagner d'un parcellaire perpendiculaire inspiré du tissu villageois et d'un traitement de la couture avec les espaces agricoles en partie nord. S'agissant de l'OAP « ferme rue du Château », elle mérite d'organiser plus nettement le bâti autour de cours, dans l'esprit des cours de ferme, et gagnerait à davantage protéger les murs existants porteurs de qualité paysagère (leur identification est partielle). Enfin, elle ne prend pas en compte l'indication du rapport de présentation (page 127) relative à une maison d'habitation à conserver, localisée au sein du périmètre du secteur de projet.

Le PLU ne peut interdire, dans l'ensemble des zones, l'installation des personnes dont le mode d'habitat permanent relève de résidences mobiles ou démontables. En effet, l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précise que doit être assurée « *la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat* ». **Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible (cf. article L.444 du Code de l'Urbanisme).**

2 - Préservation et valorisation du patrimoine agricole, naturel et forestier

Le territoire est marqué par une forte emprise des espaces agricoles avec un intérêt paysager majeur. Le PADD affiche des objectifs de maintien des surfaces agricoles productives, de conservation de la trame verte et de lutte contre le mitage. Or, de nombreuses parcelles, situées au nord du territoire, cultivées et déclarées à la PAC, sont classées en zone N. Un classement en zone Ap « Agricole protégée », sans possibilité de constructions nouvelles, valoriserait le caractère agricole des terres tout en assurant la protection de ces espaces. Par ailleurs, s'agissant des possibilités d'évolution du bâti existant en zones agricole, le règlement autorise les extensions et annexes dans la limite de 20 % de surface de plancher. Il convient d'encadrer davantage cette possibilité, en faisant référence à la notion de « *emprise au sol* » plutôt que « *surface de plancher* », en mentionnant une limite d'emprise au sol exprimée en mètre carré et en précisant « *à condition de ne pas créer de logement supplémentaire* ». Enfin, le règlement de la zone A autorise le changement de destination des constructions identifiées au document graphique vers du logement, de l'artisanat, du commerce de détail et/ou de l'hébergement touristique. Or, le plan de zonage ne désigne aucun bâtiment au sein de la zone A. Il convient donc d'identifier au plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, où à défaut de supprimer cette disposition du règlement.

Le projet de zonage délimite un sous-secteur Ne correspondant à un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) autorisant l'accueil des sous-destinations «équipements sportifs » et « les locaux de bureaux accueillant du public ». Néanmoins, pour encadrer davantage la constructibilité au sein de ce secteur, il convient de préciser les conditions d'emprise au sol, de densité et de hauteur des constructions autorisées, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

S'agissant des milieux humides, le PADD affiche un objectif de préservation de la trame verte et bleue. Cependant, le règlement pourrait encadrer davantage les occupations et utilisation du sol admises en limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation et travaux de drainage. De même, les principes d'aménagement retenus au sein des secteurs de projets situés dans l'emprise de zone humide probable, au titre du SAGE, devront rappeler la nécessité de réaliser une étude spécifique préalablement à tous travaux d'aménagement. Ces dispositions contribueront au maintien des zones humide et renforceront la compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE Seine Normandie (disposition D6.86 et D6.87) et des enjeux du SAGE « Orge-Yvette ».

3 – Conclusion

Au vu de ce qui précède, **j'émets un avis favorable sur le PLU arrêté**, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans cet avis et son annexe. Les services de la Direction Départementale des Territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

La Sous-Préfète d'Etampes,

Florence VILMUS

ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de La Forêt-le-Roi

1- Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1er janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme sera obligatoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 – Rapport de présentation

– En matière de production de logement, le rapport de présentation (page 91) devra faire référence aux chiffres actualisés du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui prévoit un objectif annuel de 130 logements pour la Communauté de Communes de « Dourdannais en Hurepoix » (CCDH).

– Le PADD affiche un objectif visant la création d'une nouvelle STEP pour accompagner le développement de la commune. Cela se traduit par l'inscription d'un emplacement réservé (ER n°2) de 8,08 ha. Néanmoins, l'état des lieux du réseau d'assainissement présenté dans le rapport de présentation apparaît succinct et ne permet pas d'apprécier si les équipements existants ou projetés sont en mesure de répondre à l'augmentation de la population et à l'imperméabilisation des sols induites par l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur. Ainsi, il appartient à la commune de faire le bilan du fonctionnement actuel du dispositif d'assainissement et d'eaux pluviales et de mettre en perspective le développement urbain avec les capacités actuelles et futures des équipements épuratoires dont dispose la commune. Par ailleurs, le document graphique « Plan des réseaux d'assainissement » devra être complété pour faire figurer le tronçon entre la zone urbaine et les stations d'épurations.

- La période retenue (2008-2012) pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers exposée dans le rapport de présentation n'est pas significative. Il convient donc de préciser la période d'analyse pour intégrer les données sur la période des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU, en application des dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, pour mieux mettre en lumière l'évolution urbaine de la commune, le rapport de présentation gagnerait à préciser la localisation et la typologie des 31 logements réalisés entre 1999 et 2008.

– Le diagnostic agricole présent dans le rapport de présentation sera utilement complété par un plan de circulation des engins agricoles indiquant les itinéraires empruntés et proposant, si nécessaire, un traitement des points noirs de circulation. L'évolution de la population et l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur seront à prendre en compte.

– Suite à l'annulation du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2016-2021) du bassin de la Seins et des cours d'eau côtiers normands par le Tribunal Administratif de Paris le 18 décembre 2018, il conviendra de modifier le rapport de présentation (page 26), afin de faire référence au SDAGE de 2009, qui redevient le document en vigueur.

– Concernant les données chiffrées de 2014 et 2016 relatives à la qualités de l'air, les données mentionnées dans le rapport de présentation (page 62) pourraient être actualisées.

– Le rapport de présentation (page 118) expose les enjeux du PADD et précise que « *le document est opposable aux tiers* ». Dans un souci de clarté, il convient de rappeler que le PADD contient des orientations générales et n'est pas directement opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

– Concernant l'analyse des résultats d'application du PLU, le rapport de présentation (page 72) devra faire référence à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme qui fixe un délai maximal de neuf ans pour réaliser l'évaluation du plan. Le tableau des indicateurs permettant de mesurer les résultats d'application du plan (pages 173 à 175 du rapport de présentation) pourrait être complété quant aux mesures de préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3 – Règlement

– Afin que les pétitionnaires appréhendent mieux les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France, il convient d'intégrer des dispositions qui permettent la conservation du caractère rural identitaire sans porter atteinte au bâti traditionnel d'origine, ainsi que les éléments suivants relatifs à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le règlement des zones UA et pour toutes les OAP :

- l'installation de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou que tout élément ajouté à la façade comme les antennes, les climatiseurs ou les volets roulants, soit non visible depuis l'espace public afin de ne pas altérer la perception de ces tissus qualitatifs.

- inciter à l'utilisation des matériaux traditionnels et naturels, comme le bois, la;pierre, la terre cuite, ou le métal afin d'éviter la pose d'éléments synthétiques peu qualitatifs dans cette zone rurale.

- le terme « Aspect » présent dans les paragraphes sur les matériaux de couverture permet des interprétations diverses qui pourrait générer des dérives.

Pour éviter le cloisonnement des parcelles, les clôtures séparatives végétales éventuellement doublées de grillage souple devraient être favorisées dans tous les secteurs, contrairement aux clôtures en plaques de béton qui devraient être proscrites, car leurs dispositions ne sont pas valorisantes.

Un inventaire des bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été réalisé, témoignant ainsi de la volonté communale de s'engager dans une démarche volontaire visant à conserver et valoriser les éléments du patrimoine reconnus par le PLU. Cet inventaire pourrait être complété par les murs de clôtures anciens remarquables, matérialisant la limite entre l'espace public et l'espace privatif. Ainsi, il serait souhaitable de les localiser précisément sur le document graphique en les associant à des dispositions particulières pour assurer leur protection. Le rapport de présentation pourrait en outre utilement énoncer les critères d'appréciation retenus.

– Le règlement de la zone N interdit la sous-destination « exploitation forestière ». Cette interdiction pourrait compromettre l'exploitation des boisements.

– Dans un souci de clarté, le règlement gagnerait à préciser dispositions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

– En matière de stationnement, le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF), approuvé le 16 juin 2014, instaure des mesures prescriptives applicables au PLU, en imposant notamment un nombre maximal de places à construire pour les bureaux (normes plafond). Il conviendrait d'insérer ces normes quantitatives et de ne pas exiger plus d'une place pour 55 m^2 de surface de plancher dans les zones U et AU, afin d'assurer une compatibilité avec le PDUIF, en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

– S'agissant de la prise en compte des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, le document devra être complété par une information sur la présence de ce risque dans le règlement des zones concernées. Il serait opportun, également, d'annexer au document la plaquette régionale d'information, à l'attention des constructeurs, rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur des sols argileux (http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr).

– Le projet instaure un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, localisée en zone UB, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Toutefois, le document graphique doit être complété pour préciser le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle sera levée la servitude, en application de l'article R.151-32 du code de l'urbanisme.

– L'examen du règlement applicable à la zone AU, montre l'absence de renvois aux OAP et l'article AU2 relatif aux limitations de certains usages et affectations des sols n'est pas renseigné. Il convient donc de compléter le règlement des zones concernées pour faire le lien avec les OAP et ainsi assurer une meilleure articulation entre les différentes pièces du PLU.

– Le règlement de la zone UA semble interdire la réalisation de toitures terrasses. Il convient de reprendre la rédaction de l'article UA5 pour répondre aux dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui précisent *« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. art. R111-50 du code de l'urbanisme) ».* Par conséquent, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, une toiture terrasse non accessible, mais végétalisée, pourra

être autorisée même si le règlement interdit les toitures terrasses.

– Concernant la prise en compte de zones de sensibilité archéologique recensées sur le territoire communal, le document doit être complété en mentionnant leur présence dans le rapport de présentation et leur périmètre doit être reporté sur l'un des documents graphiques, en application de l'article L-123-1-7 du code de l'urbanisme (cf. : avis de la DRAC).

– Dans un souci de clarté, les dispositions générales du règlement préciseront qu'il convient de se reporter au lexique et que ce dernier est une composante du règlement.

– La mention introductive « *extrait du rapport de présentation* » désignant la vocation générale de la zone gagnerait à figurer en tête du règlement pour les zones UB, AU, A et N, pour faciliter la lecture des usagers.

4 – OAP

– L'OAP « Ferme Rue de La Mare » prévoit la réhabilitation d'un ancien corps de ferme. Considérant leur date de construction 'antérieur au 1er juillet 1997), un repérage amiante doit être réalisé préalablement à la réalisation de travaux conformément aux article R.1334-19 du code de la santé publique. Si la présence d'amiante est avérée, il convient de contacter la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRRECTE) d'Île-de-France pour connaître les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination de ces matériaux (réalisation d'un plan de retrait, intervention d'une entreprise certifiée...). La recherche de présence d'amiante concerne également les enrobés routiers.

– Les orientations d'aménagement des OAP reprennent la prescription du SDAGE relative à la gestion des ruissellements et qui fixe les modalités d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans. Pour renforcer le caractère prescriptif de cette disposition, il convient de la mentionner dans le règlement des zones concernées.

– Une attention particulière doit être observée quant aux aménagements paysagers prévus au sein des OAP, pour éviter la plantation d'essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires. Des informations plus complètes (liste des espèces à risque, guide d'information) sont disponibles sur le site internet du Réseau national de surveillance aérobiologique : http://www.rnsa.asso.fr.

5 – Servitudes et annexes

– Le tableau des servitudes annexé au document est incomplet. En effet, il convient de faire apparaître dans le tableau, les données des organismes gestionnaires avec leurs adresses respectives, les dates des arrêts/décrets et numéros y afférents. En outre, les actes générateurs devront également être annexés au PLU conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Enfin, dans un souci d'information, il serait souhaitable de faire figurer sur le plan des SUP l'intégralité des SUP instituées.

– Concernant les servitudes I4, et compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité). Il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST
7, Avenue Eugène Freyssinet
78286 GUYANCOURT CEDEX

Par ailleurs, RTE devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de la compatibilité des projets de constructions avec la présence des ouvrages dont il a la gestion.
Il convient également de compléter les dispositions réglementaires, applicables aux zones A-N-Ub par les éléments suivants :

– Article 1 des zones A-N-Ub (occupations et utilisations du sol) : « *ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».
– Article 2 des zones A-N-Ub (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) : « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*. ».

– Article 4-2 des zones A-N-Ub (volumétrie et hauteur maximale) : «*La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques...*».

Plus généralement, il convient d'indiquer dans les dispositions générales du règlement, les précisions suivantes :
« *Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HT » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes* ».
« *Les ouvrages de Transport d'électricité «HTB» sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques*».

La Sous-Préfète d'Etampes,

Florence VILMUS

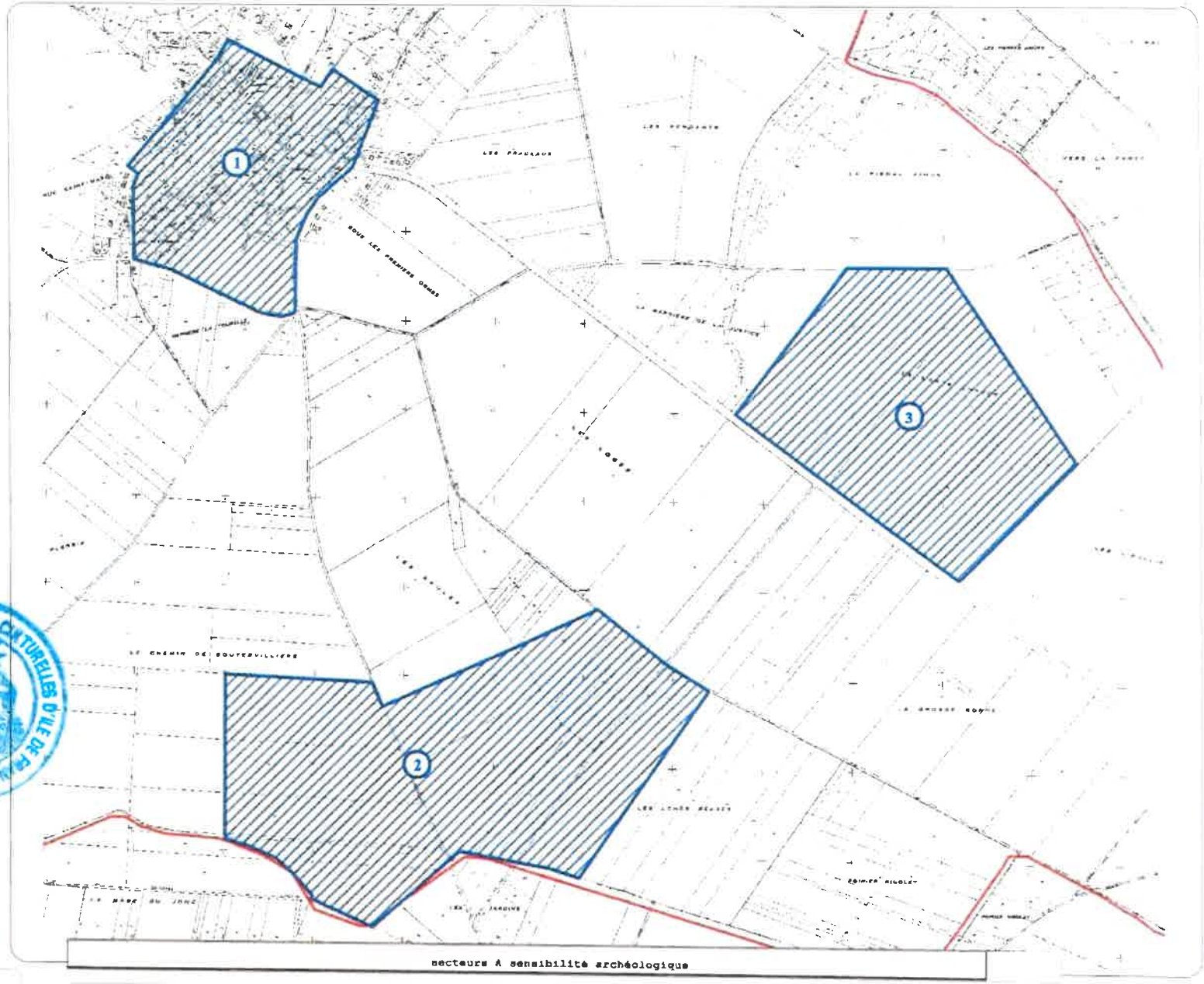
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France
service régional de l'archéologie

ESSONNE

La Forêt-le-Roi 91247

Document graphique annexé
au Plan Local d'Urbanisme



secteurs à sensibilité archéologique

01. La Forêt-le-Roi : bourg médiéval, ancienne Villeneuve, église, château

02. "Chemin de Boutervilliers", "Les Saules", "Longs Réages" : occupations Protohistoire à époque médiévale

03. "Les Monts Chauds" : occupations de la période protohistorique à la période médiévale

secteurs à sensibilité archéologique
Limite communale (BDCarto - IGN)

Données Patriarche
BDParcellaire - RGE L93 - IGN 2014
DRAC IDF SRA / BB / édition 05/09/2019

1:12000

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ÎLE DE FRANCE

La Sous-Préfète d'Étampes
Florence VILMUS

DDT 91 / STP

Tableau des servitudes

Commune	code INSEE	Servitude de protection des sites pittoresques – inscription – classement (AC2) DRIEE-IF Loi du 02/05/1930	RTE : périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application: De l'article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 ; de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; Du 8 avril 1946 modifiée ; De l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964 (I4)	Zones où ont été instituées en application de la loi n°62-904 du 4 août 1962 Et du décret n° 64-158 Du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations d'eau et d'assainissement (A5) Syndicats intercommunaux article L.152-1, L.152-2 Et R.152-15 du code rural et de la pêche maritime
La Forêt-le-Roi	91247	Vallée de la Renarde (inscription) Arrêté du 1er juin 1977	Liaison aérienne 400 kV n°1 Dambron – Yvelines-ouest Ligne stratégique	- Eau potable : Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable Dit « les Eaux du Roi » La distribution est assurée par la société VEOLIA
		Vallée de la Renarde (classement) décret du 16 décembre/1987	Liaison aérienne 400 kV n°2 Dambron – Villejust	
			Liaisons aériennes 225 kV n°1 et n°2 Les Carres – Dambron – Villejust	

Réseau stratégique : ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF, approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ; elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne. Elles joueront ce rôle de manière durable. Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

La Sous-Préfète d'Étampes

Florence VILMUS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ESSONNE

REÇU LE
04 OCT. 2019
LA FORÊT LE ROI

Evry-Courcouronnes, le 27 septembre 2019

Direction régionale
des affaires culturelles d'Ile-de-France

Unité départementale de l'Architecture
et du Patrimoine de l'Essonne

Affaire suivie par : Alice Charlot
Service : UDAP 91
Tél : 01 69 91 95 10
Courriel : udap.91@culture.gouv.fr

Réf : 20190920_ la Forêt-le-Roi _Elaboration
P.J. : -
Copie : DDT STP BPT Sud

L'architecte des bâtiments de France
Adjointe au chef de l'UDAP
de l'Essonne

à

Madame le Maire de la Forêt-le-Roi

Mairie de la Forêt-le-Roi
2, Rue d'Etampes
91410 la Forêt-le-Roi

Objet : Elaboration du PLU de la Forêt-le-Roi

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de la Forêt-le-Roi vous avez sollicité l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne.

La Forêt-le-Roi est traversée par le site inscrit de la vallée de la Renarde protégé par arrêté du 01/06/1977 et par le site classé de la vallée de la Renarde protégé par arrêté du 12/12/1987.

Vous trouverez ci-dessous les observations que je peux émettre à propos de la révision du PLU de la commune :

Composée d'un tissu rural et traditionnel de qualité, la commune a choisi d'identifier au titre de l'article L151.19 plusieurs bâtiments notables qui participent à sa mise en valeur. Afin de conserver les caractéristiques du village, il conviendrait aussi d'inclure les murs de clôtures anciens remarquables. En effet, ces murs jouent un rôle paysager primordial. Matérialisant la limite entre l'espace public et l'espace privatif et s'associant aux édifices voisins, ils créent l'identité d'un tissu homogène et continu. Ces murs anciens sont généralement hauts, réalisés en pierres locales maçonnées, montés au mortier de chaux, rejointoyés à « pierres vues » et parfois surmontés d'un chapeau de tuiles en terre cuite. Ils sont notamment présents le long de la rue du Pont de l'Aridaine, de la rue du Château et de la rue Chaude. Pour les protéger, il serait souhaitable de les localiser précisément, de les insérer au diagnostic ainsi qu'au plan de zonage et enfin de préconiser dans le règlement des solutions de protection et de mise en valeur.

L'OAP n°1, rue de la Fiancée devrait faire l'objet d'une attention particulière. Située dans le site inscrit, à la limite de l'espace construit du village et de l'espace ouvert agricole, cette OAP génère une extension urbaine importante et impactante pour l'image de la commune.
Ce projet devrait faire l'objet d'intentions architecturales et urbaines exemplaires et qualitatives qui pourraient justifier l'aménagement de terres agricoles (éco quartier, par exemple). Il conviendrait de ne pas favoriser la création de projets sans réelle identité et sans relation avec le contexte rural, agricole et naturel, laissant la possibilité de développer des lotissements peu valorisants pour le site inscrit. Pour éviter le mitage et la banalisation du bâti sur cette parcelle, les futurs constructions pourraient reprendre les typologies traditionnelles du centre ancien (longères ou bâtiments organisés autour d'une cour, par exemple)

Ce terrain étant bordé par une parcelle plantée et entouré d'un paysage de bocage, l'aspect végétal mériterait d'être intégré aux nouveaux aménagements. L'OAP devrait préconiser la mise en place de lisères paysagères pouvant être composées de petits bosquets d'arbres de tailles variables.
La création d'une voie à retournement telle que proposée ne semble pas adaptée sur ce terrain longé par une rue et un chemin. Cette disposition engendrera l'enclavement du quartier et limitera la connexion avec le reste de la commune. Il serait souhaitable de prévoir une voie (à minima piétonne) qui pourrait se raccorder au réseau de chemins existants, afin d'insérer le plus justement l'OAP dans le tissu existant.

L'OAP n°2, Ferme du Château, s'implante sur le terrain d'une ferme où des bâtiments anciens (présence de constructions sur le cadastre Napoléonien) côtoient des bâtiments récents (début et milieu XXe siècle). Avant d'envisager la démolition de ces bâtiments agricoles il serait nécessaire d'analyser chacun d'entre eux pour connaître leur valeur historique, patrimoniale et architecturale et de déterminer leur devenir (conservation, démolition). Dans le cas où les démolitions seraient nombreuses, il conviendrait d'inciter la reprise des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles en proposant par exemple d'évoquer la trame ancienne (relative au cadastre napoléonien).

En zones Ua, et pour toutes les OAP (qui sont des secteurs situés dans le tissu ancien ou dans le site inscrit et dotés d'une valeur patrimoniale importante), le règlement écrit devrait préconiser que l'installation de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou que tout élément ajouté à la façade comme les antennes ou les climatiseurs, soit non visible depuis l'espace public afin de ne pas altérer la perception de ces tissus qualitatifs. De plus dans ces zones, il devrait être préconisé l'interdiction des coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur. Il conviendrait aussi d'inciter l'utilisation des matériaux traditionnels et naturels, comme le bois, la pierre, la terre cuite, ou le métal afin d'éviter la pose d'éléments synthétiques peu qualitatifs dans cette zone rurale. Ainsi, il serait plus approprié de ne pas évoquer le terme « Aspect » présent dans les paragraphes sur les matériaux de couverture, qui permet des interprétations diverses et qui pourrait générer des dérives.
Afin de ne pas entraîner le cloisonnement des parcelles, les clôtures séparatives végétales éventuellement doublées de grillage souple devraient être favorisées dans tous les secteurs, contrairement aux clôtures en plaques de béton qui devraient être proscrites, car leurs dispositions ne sont pas valorisantes.

L'architecte des bâtiments de France
Adjointe au chef de l'UDAP de l'Essonne

Stéphanie Thilleul

Agence Régionale de Santé
Île-de-France

Délégation départementale de l'Essonne

Département Veille et sécurité sanitaire

Service Santé environnement

Affaire suivie par Mickaël GASTRIN
Courriel : mickael.gastrin@ars.sante.fr

Téléphone : 01 69 36 71 63
Télécopie : 01 69 36 71 99

Réf : A-2019-01171

REÇU LE
01 AOUT 2019
LA FORÊT LE ROI

Madame le Maire
Hôtel de ville
Service urbanisme
Route d'Etampes
91410 LA FORET LE ROI

Évry-Courcouronnes, le - 2 AOUT 2019

Objet : demande d'avis sur le projet de PLU de La-Foret-le-Roi (91410).

Madame le Maire,

Par courrier en date du 19 juillet 2019, vous avez sollicité ma contribution à la demande citée en objet. Mes services ont également été saisis pour avis par les services de la Direction départementale des territoires.

La commune de La-Foret-le-Roi comptait environ 523 habitants en 2018. Le projet de PLU évalue un besoin d'environ 38 logements pour répondre aux besoins d'une population estimée à 601 d'ici 2030. Le dossier prévoit une extension maitrisée du tissu urbain, pour permettre la réalisation de nouveaux logements.

D'une manière générale, le projet de PLU prend globalement en compte les risques et nuisances sanitaires existants sur le territoire communal.

- **Alimentation en eau destinée à la consommation humaine (EDCH)**

Il n'existe aucun captage d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de La-Foret-le-Roi.

- **La pollution des sols**

L'état des sols est abordé dans le dossier (rapport de présentation pages 62-63). Les inventaires BASIAS et BASOL ne recense aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. L'Agence régionale de santé (ARS) rappelle qu'avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, conformément à la réglementation du 8 février 2007 (modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués).

La commune de La-Foret-le-Roi est desservie par une seule ligne de bus qui permet le rabattement vers la gare RER d'Etampes. Le sentier Grande randonnée n°111 traverse également la commune.

Des aménagements paysagers ainsi que la création d'espaces naturels sont prévus par les OAP. Une attention particulière doit être apportée à la végétalisation des espaces verts en évitant de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires. Des informations plus complètes (liste des espèces à risque, guides d'information) sont disponibles sur le site internet du Réseau national de surveillance aérobiologique : http://www.rnsa.asso.fr.

L'ARS regrette que le projet de PLU et le règlement ne mentionnent pas les possibilités de stationnement et de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides et électriques comme cela figure aux articles L111-5-2 à L111-5-4 et les articles R111-14-2 à R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation. Ce point devra être révisé.

- **La lutte contre le bruit**

Aucun axe de transport terrestre, classé en fonction de la densité de trafic et du bruit qui en découle, n'est présent sur la commune.

Considérant les éléments transmis et les éléments mentionnés ci-dessus, j'émets un avis favorable au projet de PLU de la commune de La-Foret-le-Roi.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Délégué départemental de l'Essonne,
Et par délégation,
L'Ingénieur du génie sanitaire,

Judicaël LAPORTE

Copie : DDT.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE
Pôle du foncier agricole

Affaire suivie par : Arnaud SCHLOSSER
Tél. : 01.60.76.33.63
Mél : arnaud.schlosser@essonne.gouv.fr

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Séance du 08 novembre 2019

Avis sur le PLU de la commune de La Forêt-le-Roi

La commune de La Forêt-le-Roi présente devant la CDPENAF, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal, le 25 juin 2019.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, par
- 6 voix pour,
- 4 voix contre,

la CDPENAF émet les avis suivants :

1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

(L.153-16 du code de l'urbanisme)

La CDPENAF émet un avis **favorable** sur le projet de PLU présenté, avec les remarques suivantes :

La commission relève la présence de parcelles agricoles au Nord, cultivées et déclarées à la PAC, qui ont été classées en zone naturelle par le PLU. Tout secteur à protéger en raison de son potentiel agronomique devrait être classé en zone agricole. Si la volonté de la commune était de restreindre la constructibilité dans ce secteur, un classement en zone Ap avec un règlement adéquat permettrait de protéger cette zone tout en reconnaissant sa destination agricole.

La commission constate la présence d'un poste électrique et d'un parking classés en zone A au Sud de la commune. Ces espaces artificialisés devraient être intégrés à la zone U.

La commission recommande de réaliser un plan de circulation des engins agricoles et forestiers, afin de prendre en compte leurs déplacements lors de la réalisation des zonages et des travaux d'aménagement.

La commission constate que les constructions et l'usage du sol à destination d'exploitation forestière sont interdits en zone N. La commission recommande d'autoriser la gestion forestière et de mener une réflexion sur la possibilité d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

L'article A4.1 du règlement de la zone agricole permet à l'ensemble des constructions possibles de déroger à la limitation de l'emprise au sol. Cette limitation est donc sans objet et devrait être supprimée pour plus de lisibilité.

Par ailleurs, il est à noter que, par protestation contre les implications de la loi Egalim en matière de bandes non traitables à proximité des zones habitées, la profession agricole se prononce contre tout projet consommant des espaces agricoles.

2) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
(L.151-12 du code de l'urbanisme)

L'avis est **favorable.**

3) Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
(L.151-13 du code de l'urbanisme)

L'avis est **favorable** avec la remarque suivante :

La hauteur et l'emprise au sol des constructions attendues dans le STECAL Ne doivent être réglementées.

4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination
(L.151-11 du code de l'urbanisme)

L'avis est **défavorable** pour la raison suivante :

Le règlement écrit mentionne la possibilité d'autoriser les changements de destination en zone A mais aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a été matérialisé sur le règlement graphique. Aucun bâtiment ne pourra donc faire l'objet d'un changement de destination.
La commission recommande de supprimer cette mention du règlement ou de matérialiser les bâtiments concernés sur le plan de zonage.

À Évry, le
Le président de la CDPENAF,

Philippe ROGIER

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :
http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-foret/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espaces-agricole-forestier-ou-naturel

Essonne
LE DÉPARTEMENT
— TERRE D'AVENIRS —

Direction de l'animation territoriale,
de l'attractivité et des contrats
Service attractivité et développement territorial

Madame Marie-Ange GANGNEBIEN
Maire de la Forêt-le-Roi
Mairie
2 route d'Étampes
91410 LA FORÊT-le-ROI

Évry-Courcouronnes, le 26 NOV. 2019

Madame le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, j'ai le plaisir de vous faire part de l'avis du Conseil départemental sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Forêt-le-Roi arrêté le 25 juin 2019 par le Conseil municipal.

I. Déplacements

Projets communaux intéressant le réseau routier départemental

Il s'avère que les projets décidés dans le cadre du PLU arrêté ne nécessitent pas d'accès aux routes départementales. Cependant, je vous prie de bien vouloir noter, d'une façon générale, que les projets d'aménagement, ainsi que de constructions neuves ou de réhabilitation concernant le réseau départemental et leurs abords ou les besoins en dessertes depuis le réseau départemental, nécessitent d'être soumis, le plus en amont possible, aux services départementaux.

Trafic routier

Il vous est suggéré d'intégrer, au diagnostic du PLU, un extrait de la carte du trafic routier en Essonne (cf. annexe n°1).

« Plan Vélo » départemental

Je vous propose de mentionner, dans le volet déplacements du rapport de présentation, que le Département de l'Essonne a adopté, par délibération de son Assemblée du 28 mai 2018, un *« Plan Vélo »*, document définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo.

Le courrier doit être adressé
à Monsieur le Président
du Conseil départemental

Hôtel du Département
Boulevard de France
Évry-Courcouronnes
91012 Évry cedex

Tél. : 01 60 91 91 91
Fax : 01 60 91 91 77

essonne.fr

2019. D0105

Affaire suivie par : Miguel Figueiredo -DATAC- Tél : 01 60 91 31 92

II. Environnement et cadre de vie

Politique départementale des Espaces naturels sensibles (ENS)

Je vous invite à enrichir le volet consacré aux ENS (p. 141 du rapport de présentation) en vous appuyant sur les données mises à disposition sur le site internet du Département[1], parmi lesquelles figure le Schéma départemental des ENS 2012-2021. La carte des ENS, qui illustre ce même document (p. 54), pourrait être regroupée avec ledit volet.

Je vous propose, en outre, de mentionner que les zones de recensement existantes au sein de votre commune, soulignent l'intérêt écologique et paysager de ces sites pour le Département. Elles constituent, de surcroit, une étape préalable à la mise en place d'un zonage dit de préemption. Mais seul ce dernier confère aux ENS une protection particulière dans le sens où ils peuvent faire l'objet d'une acquisition par le Département ou par un délégataire de ce droit de préemption (Commune, Parc naturel régional, etc.).

Compatibilité entre le PLU et la politique départementale des ENS

Il est à noter que les périmètres ENS (recensement et zone de préemption) s'appliquent uniquement aux zones N des PLU et, exceptionnellement, aux zones A dans le cas de remises boisées, haies, bosquets, mares, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation pourrait mentionner que le droit de préemption au titre des ENS est un outil foncier qui permet d'acquérir, de manière prioritaire, des parcelles lors de mises en vente au sein d'espaces naturels. Sa définition, à l'échelle communale, se fait en collaboration entre la municipalité et le Conservatoire départemental des ENS.

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

Le PLU pourrait être complété (p. 104 du rapport de présentation) en précisant que la loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre le PDIPR, après avis des communes concernées. Il pourrait être ajouté que le PDIPR constitue un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.

Votre commune est inscrite à ce plan depuis 2006. Des informations complémentaires, sur les PDIPR, ainsi que la carte du PDIPR à l'échelle de votre commune vous sont proposées en annexe n°2. Nous vous proposons de les faire figurer également dans le rapport de présentation.

Conseils techniques et aides financières

Dans le cadre de la politique des ENS, je vous informe que votre commune peut bénéficier de conseils techniques sur la protection de la biodiversité, ainsi que d'aides financières pour l'acquisition, l'étude et l'aménagement d'espaces naturels recensés en ENS et de chemins inscrits au PDIPR.

Gestion des eaux usées

Le rapport de présentation (pp. 23 et 106) pourrait être actualisé en précisant que la Syndicat des Eaux du Roi a été absorbé par le Syndicat des Eaux Ouest Essonne.

Par ailleurs, ce même document (p. 107) mériterait d'être complété en précisant que les deux stations d'épuration mentionnées par le PLU sont parvenues à la limite de leur capacité hydraulique et qu'un projet de construction, sur un nouveau site, est prévu.

[1] http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel puis onglet « Ressources et démarches »

Gestion des eaux pluviales

Je vous informe que l'article du règlement relatif aux eaux pluviales est incompatible avec les préconisations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie et du Schéma directeur d'aménagement (SAGE) Orge-Yvette, notamment en matière de débit de fuite. En effet, ce dernier est limité à 5l/s/ha pour une pluie décennale. Aussi, je vous invite à prendre en compte cette donnée dans le PLU. Le Service de l'eau, au sein de la Direction de l'environnement, est à votre disposition pour toute information complémentaire.

Risques d'inondation

Le rapport de présentation (p. 65) précise que votre commune n'a été reconnue qu'une seule fois en état de catastrophe naturelle (fin 1999). Or, cette mention pourrait être complétée en précisant qu'un deuxième arrêté de ce type a été pris en lien avec l'épisode d'inondation qui s'est déroulé du 29 au 31 mai 2016.

Zonages d'assainissement

Conformément à la législation en vigueur, les zonages d'assainissement et des eaux pluviales doivent être annexés au PLU. Ces documents ont été réalisés, à l'échelle de votre commune, par le bureau d'études Vincent Ruby en 2012.

En outre, l'annexe n°8 intègre un plan du réseau des eaux usées. Cependant, il s'avère que ce plan est incomplet. En effet, le tracé des réseaux ne rejoint par les stations d'épuration et il semble que plusieurs « branches » sont manquantes. Aussi, je vous invite à actualiser ce plan.

Des informations complémentaires, à ce sujet et sur des thèmes connexes, vous sont exposées en annexe n°2.

Faune et flore

Le PLU présente des données sur la faune et la flore dans le rapport de présentation. Elles sont issues de la base de données de l'Inventaire national du patrimoine naturel (www.inpn.mnhn.fr).

Si le calendrier d'élaboration du PLU le permet, ou bien dans le cadre d'une révision ultérieure, il serait intéressant de le compléter, sur ces thématiques, en puisant dans la base de données de FLORA émanant du Conservatoire botanique national du bassin Parisien (CBNBP - www.cbnbp.mnhn.fr) accessibles sur le site du Museum National d'Histoire Naturelle.

Par ailleurs, le volet environnemental du rapport de présentation pourrait être enrichi à l'aide d'un Atlas de Biodiversité Communale (ABC). Celui-ci permettrait d'établir un bilan des espèces patrimoniales présentes, ainsi qu'une synthèse des continuités écologiques à l'échelle communale.

Il convient, en outre, de souligner que les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ne constituent pas, en tant que telles, des périmètres de protection des espaces naturels. Ce sont principalement des périmètres d'inventaire qui mettent en évidence les milieux naturels les plus remarquables.

Les jardins naturels sensibles (JNS)

Les Jardins Naturels Sensibles (JNS) sont des espaces privés ou publics, dont les propriétaires (ou les gestionnaires) s'engagent, par la signature d'une charte, à respecter certaines pratiques concernant le jardinage au naturel.

Par ailleurs, l'inscription d'un espace en JNS contribue à renforcer la trame verte et bleue de l'Essonne.

L'ensemble des JNS forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et par les communes.

La Forêt-le-Roi ne compte pas de JNS. Aussi, je vous invite à consulter le site internet du Conseil départemental afin de découvrir les démarches qui pourraient être engagées au sein de votre commune[2].

Clôtures et passage de la petite faune

Il serait intéressant que le règlement encourage l'installation de clôtures permettant le passage de la petite faune, en favorisant des aménagements légers favorables aux continuités écologiques (création de petites ouvertures au pied des clôtures tous les dix mètres par exemple). Cette recommandation s'appliquerait ainsi aux nouvelles zones à urbaniser, ainsi qu'aux projets de réfection ou de remplacement des clôtures.

Trame verte et bleue

Le PADD affirme la volonté communale de restaurer ou de maintenir les continuités écologiques de la sous-trame arborée et de la sous-trame herbacée, de protéger les zones humides et les mares dans la définition de la trame bleue.

Aussi, je vous invite à cartographier cette ambition locale en la matérialisant, sur le plan de zonage, à l'aide d'un zonage spécifique (par exemple : Ntvb pour *« zone naturelle liée à la trame verte et bleue »*).

Politique des déchets

Le volet « déchets » du rapport de présentation (p. 107 et 108) pourrait faire référence au Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA), au Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD), au Plan régional de réduction des déchets en Ile-de-France (PREDIF), ainsi qu'aux autres schémas de planification régionaux (PREDAS, PREDEC et PRPGD – cf. annexe pour l'explication, in extenso, de ces acronymes) et de présenter, dans le PLU, les enjeux et objectifs relatifs à ces documents.

Il serait intéressant, par ailleurs, que le PLU indique le poids des déchets par habitant et par an à l'échelle intercommunale pour l'ensemble des flux (ordures ménagères résiduelles, déchets issus de collectes sélectives, déchèteries, etc.) et propose des comparatifs avec les ratios régionaux et nationaux.

Qualité de l'air

Afin de compléter le diagnostic (p. 84 à 87), le PLU pourrait évoquer le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France approuvé le 31 janvier 2018, ainsi que du Plan régional santé environnement (PRSE3) 2017 – 2021[3].

[2] http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel/ayez-la-nature-participative
[3] http://www.ile-de-france.prse.fr/le-plan-regional-sante-environnement-d-ile-de-a61.html

En conclusion, j'émets un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vous proposant d'intégrer les remarques susvisées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le 1er Vice-président chargé des partenariats avec les collectivités, des grands projets et de l'Europe

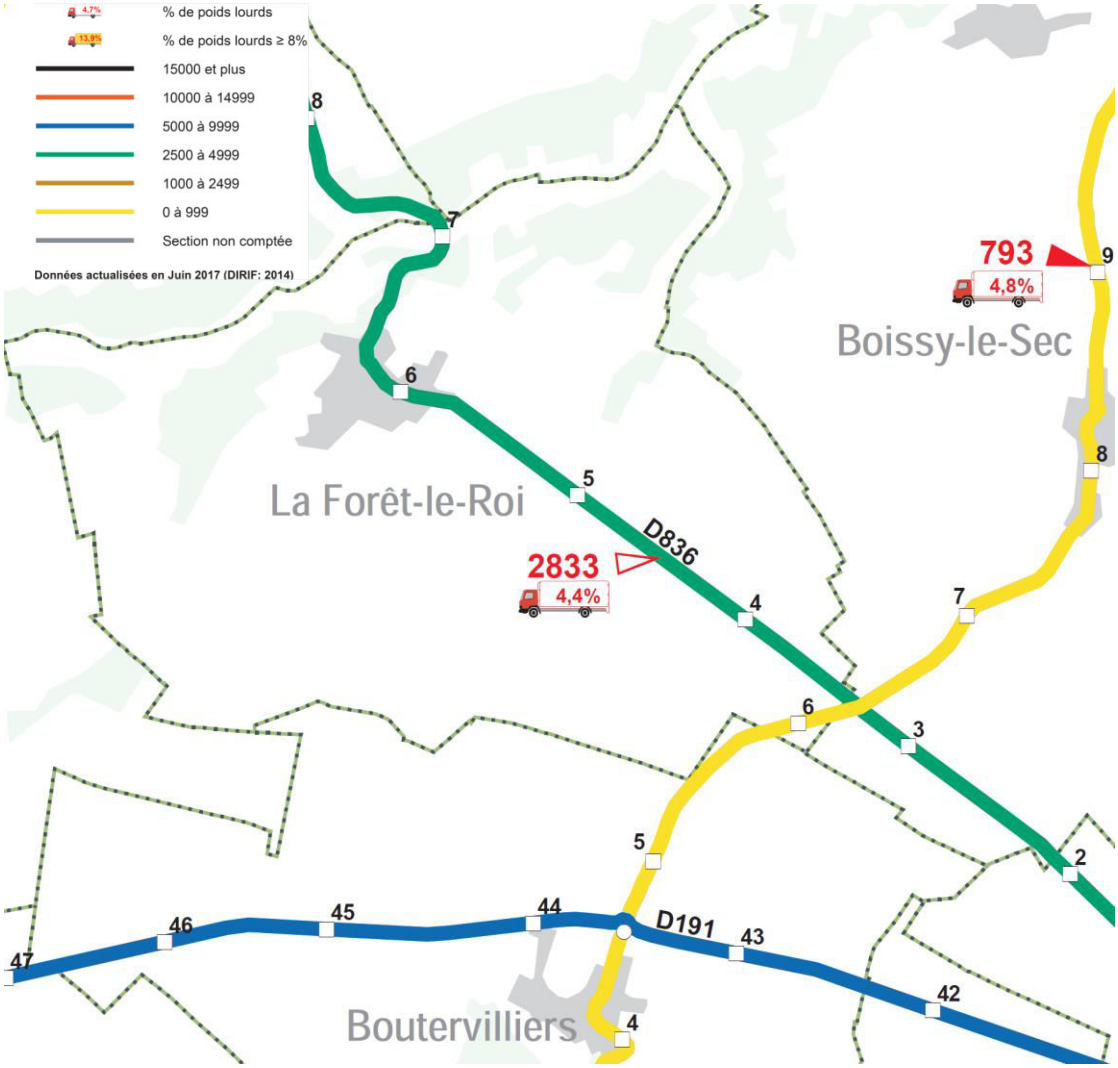
Michel Bournat

Pièce jointe :
- Annexe n°1 « Déplacements »
- Annexe n°2 « Environnement »

ANNEXE N°1

DÉPLACEMENTS

Trafic routier à la Forêt-le-Roi et ses environs



- Source : Carte *« Trafic routier en Essonne – Mise à jour 2017 – Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Ile-de-France*

ANNEXE N°2

ENVIRONNEMENT

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

Le PDIPR a pour objectif :

- d'assurer la protection juridique des chemins ;
- de favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble de l'Essonne un réseau cohérent ;
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonniens ;
- d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).

Zonages « eaux usées » et « eaux pluviales » [4]

Comme cela est évoqué dans le courrier principal, les communes ont l'obligation de réaliser un zonage « eaux usées », c'est-à-dire une cartographie des zones dans lesquelles l'assainissement sera collectif et des zones dans lesquelles il sera non collectif :

- dans les zones d'assainissement collectif, votre collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux usées ;
- dans les zones d'assainissement non collectif, votre collectivité doit assurer le contrôle des installations d'assainissement autonome.

Ces zonages doivent être annexés au PLU après enquête publique (article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales). Si ces zonages ne sont pas réalisés et mis en application, il peut être difficile, au moment de la délivrance d'un permis de construire, d'imposer un assainissement collectif ou non collectif.

Comme pour les eaux usées, les communes ont l'obligation de réaliser un zonage « eaux pluviales », c'est-à-dire de délimiter des zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser les eaux pluviales :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces zonages sont adoptés par la collectivité compétente après enquête publique (art. L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales) et doivent être annexés au PLU.

[4] Cf. article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ; articles L. 151-24 et R.151-47 2° du Code de l'urbanisme.

Déchets

Vous trouverez, ci-après, les définitions des acronymes concernant les plans régionaux relatifs aux déchets évoqués dans la présente lettre :

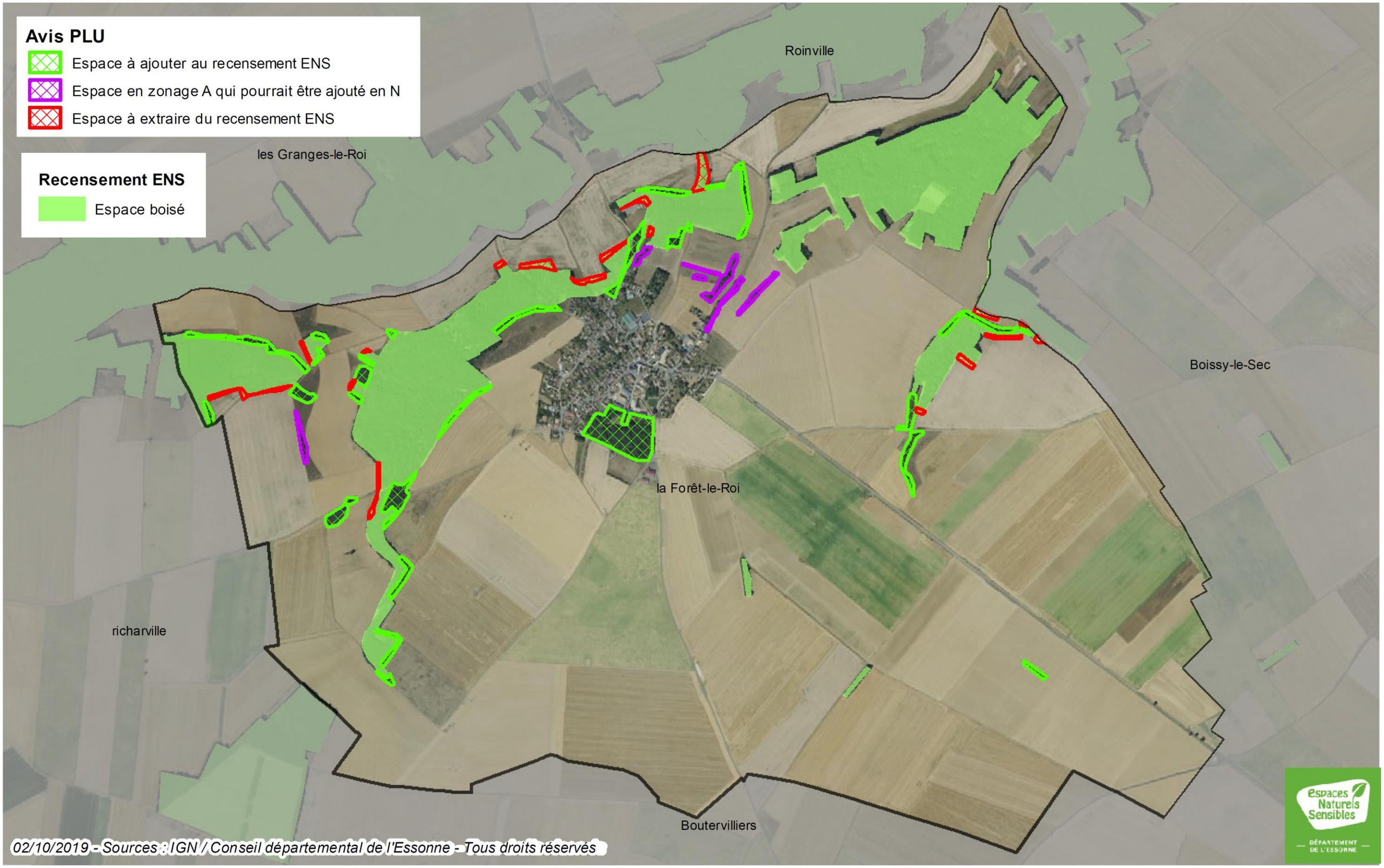
- PREDAS : plan régional d'élimination des déchets issus des activités de soins ;
- PREDEC : plan de prévention et de gestion des déchets de chantier ;
- PRPGD : Plan régional de prévention et de gestion des déchets (en cours d'élaboration).

Commune de LA-FORET-LE-ROI

Avis PLU

0 250 *Mètres*

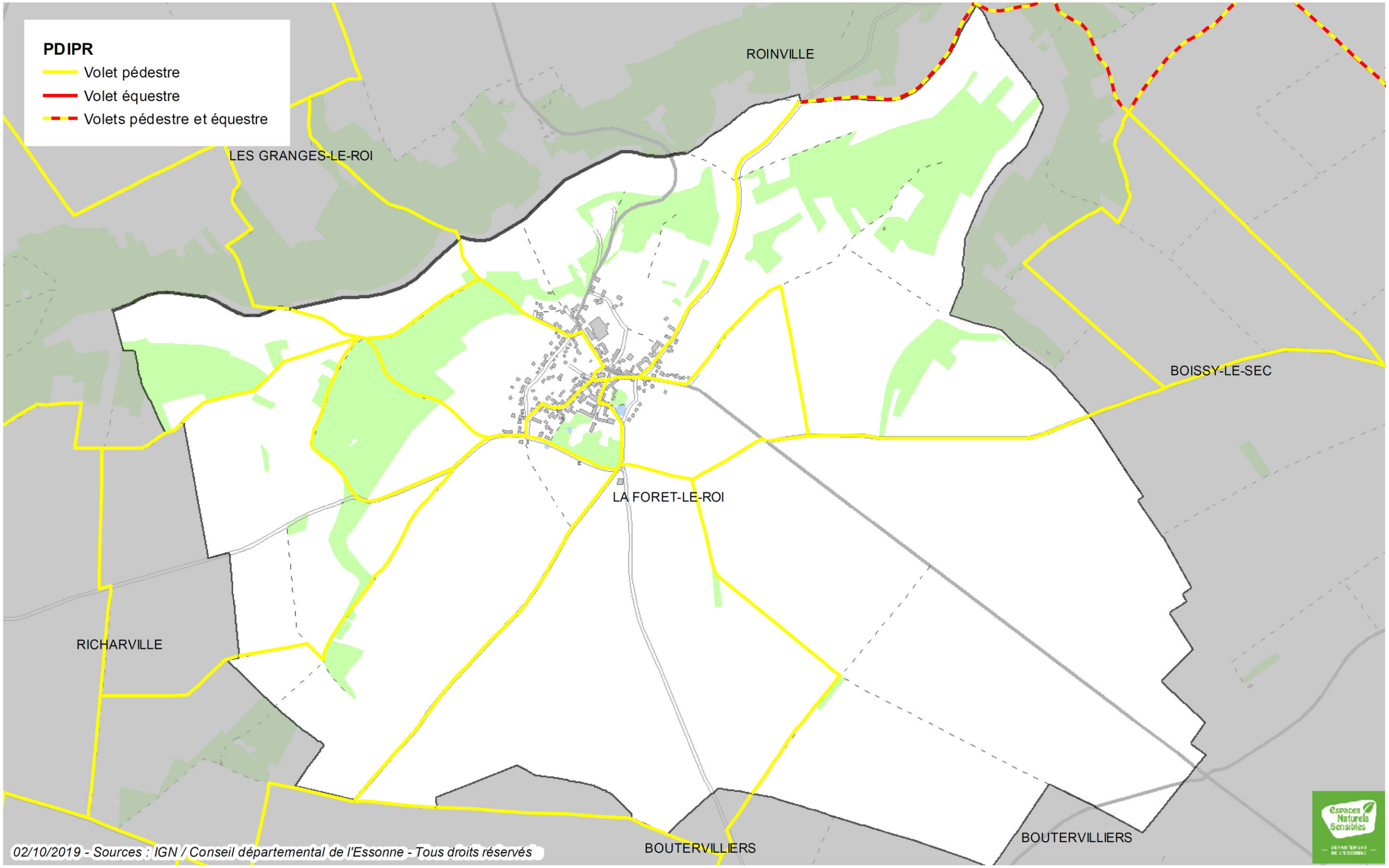
N



Commune de LA-FORET-LE-ROI

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

0 500 Mètres N



CCI ESSONNE

Le président

Madame Marie-Ange GANGNEBIEN
Maire
Hôtel de Ville
2 rue d'Etampes
91410 LA FORET LE ROI

Direction des Territoires
Pôle Mission consultative
01 60 79 90 13

Votre contact :
Stephen Griffaud
01 60 79 91 92

N./Réf. : 2019-208/SG/mbo

Evry, le 17 octobre 2019

Objet : Avis projet de PLU de La Forêt-le-Roi

Madame le Maire,

Nous avons examiné le dossier d'élaboration du PLU de La Forêt-le-Roi arrêté par délibération du conseil municipal du 25 juin 2019 que nous avons reçu le 24 juillet 2019 pour avis.

Parmi les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figure la volonté d'asseoir les conditions nécessaires au développement économique local.

Cet objectif se traduit par la possibilité donnée au règlement d'implanter des activités artisanales et des services de proximités, sous réserve d'une cohabitation respectueuse.

Nous souscrivons à l'ensemble des différents points de ce PLU et nous émettons de ce fait un **AVIS FAVORABLE**.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Emmanuel MILLER

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

ENGAGÉ RSE Confirmé ★★ AFNOR CERTIFICATION

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111
78153 Le Chesnay Cedex
Tél. : 01 39 23 42 31
emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr

Le Chesnay, le 14 octobre 2019

Madame Marie-Ange GANGNEBIEN
Mairie de La Forêt-le-Roi
2 rue d'Etampes
91410 LA FORET-LE-ROI

N/ Réf. 2019_ST_322_DH_ES

Objet : Elaboration du PLU de LA FORET LE ROI
Avis de la Chambre d'agriculture

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA FORET-LE-ROI, arrêté le 25 juin 2019. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 2 aout dernier.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

I. Le diagnostic agricole

II. Le règlement de la zone A

III. Le règlement de la zone N

IV. L'OAP « Rue de la fiancée »

V. Le plan de zonage

--oOo—

I. Le diagnostic agricole

Notre Compagnie constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisés en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.

II. Le règlement de la zone A

La rédaction de l'article A4-1 relative à l'emprise au sol maximale des constructions est sans objet au vu de la rédaction actuelle pour laquelle tout est dérogatoire ou non règlementé.

III. Le règlement de la zone N

Votre commune ayant une surface boisée importante, il faudrait autoriser les constructions pour les exploitations forestières.

IV. L'OAP « Rue de la fiancée »

L'OAP « Rue de la fiancée » consomme de la zone A et augmente le front urbain. Il faut d'abord densifier les dents creuses avant de consommer des terres agricoles.

De plus, suite aux arrêtés municipaux de certaines communes franciliennes et au projet de règlementation des zones de non traitement (ZNT), la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France donne un avis défavorable sur tous les projets d'urbanisation limitrophes de terres agricoles dans l'attente de décision nationale sur la règlementation des ZNT.

V. Le plan de zonage

Les terres agricoles déclarées à la PAC doivent être en zone A et non en zone N, comme actuellement les parcelles situées dans la vallée au nord de la commune.

Nous remarquons l'absence de repérage sur le plan de zonage des bâtiments pouvant changer de destination, or cette disposition est ouverte dans le règlement.

Nous nous interrogeons sur la pertinence de classer en zone A le poste électrique avec le parking au sud de la commune.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable**.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Christophe HILLAIRET

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

* * * * *

COMMUNE DE LA FORET LE ROI

Siège de l'enquête publique

* * * * *

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Forêt-le-Roi.

Enquête Publique du 21 octobre au 23 novembre 2019

Procès-verbal de synthèse des observations

à Madame le Maire de la commune de La Forêt-le-Roi

Madame le Maire,

A l'issue de l'enquête publique close le 23 novembre 2019 dont le siège était en mairie de La Forêt-le-Roi.
Je vous adresse le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public, les Personnes Publiques Associées et le Commissaire Enquêteur (C.E).
Le C.E fera le résumé le plus fidèle possible des propos et avis remis par le public et les personnes publiques associées ayant souhaité participer à l'enquête publique, il vous appartiendra de prendre en compte l'intégralité des mentions, courriers et courriels reçus pendant l'enquête publique.
Une copie des différentes observations, courriels, courriers et pétition, a été prise en compte par des membres de votre équipe municipale le 23 novembre 2019 à la clôture de l'enquête publique.

Les observations formulées :

I) Par le public

Au cours des 4 permanences tenues pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu la visite de **24 personnes**, elles étaient venues s'enquérir du projet en lui-même et de sa localisation. Le commissaire enquêteur a pu répondre à l'ensemble de ces personnes, ils n'ont donc pas souhaité porter de mention au registre.

La participation à l'enquête a été correcte, malgré les 3 moyens d'expression mis à disposition du public et des mesures de publicités supplémentaires mise en place :

- Note ou mention portée au registre d'enquête (**au nombre de 2**),
- Les remarques portées sous forme de note ou de courrier (**au nombre de 09**),
- Les remarques émises sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique. (**01 mail**).

<u>Les remarques portées sur le registre d'enquête :</u>

<u>Mme LANSADE :</u>
Demande pourquoi son terrain cadastré 661 classé NA au POS reprend un classement agricole au PLU.

<u>Mr BOURDIN :</u>
Avis favorable au projet du PLU.

Les remarques émises par courrier ou note :

Mr BOUTROY :
Propriétaire des parcelles cadastrées B 253 et B 626, sollicite le maintien de la zone constructible actuellement existante au POS afin de pouvoir construire un cabinet de kinésithérapie pour son fils (et autres professions médicales) ainsi qu'un hangar de stockage pour les granulés de bois lui servant au chauffage de sa propriété.

Mr GREFFIN (1 courrier et 1 courriel reprenant la même demande) :
Demande que la parcelle ZB 38 soit rendue constructible sur une distance de 20 mètres environ à partir de la limite séparative avec la parcelle ZB 451 afin de permettre l'implantation d'une maison.

Mr GANGNEBIEN (2 courriers):

- Demande la changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle 556 lieu-dit « la Marcelle » vers la destination d'habitation, local pour artisan ou profession libérale.
- Demande que sa parcelle 556 prévue en zone N au futur PLU soit classée en zone constructible étant donné qu'actuellement elle est occupée par un hangar agricole et un jardin et donc n'est pas boisée.
- Conteste le classement d'une partie de la parcelle 240 en zone Ub alors que celle-ci est entièrement boisée et initialement classée en zone N.

Mr et Mme INGRAIN :
Propriétaire de la parcelle 615, celle-ci est coupée en 2 entre la partie Nord classée Ub et la partie Sud classée Ua. Demande la déplacement de la limite Ua-Ub vers le sud du terrain afin de suivre une orientation plus proche de la forme de la parcelle et permettant un aménagement plus facile dans le futur.
Propriétaire de la parcelle cadastrée ZH 95 route de Richarville, actuellement terre agricole dont une partie n'est pas exploitable du fait de la configuration du terrain part rapport au débattement des engins agricoles modernes, demande le classement en zone Ub d'une partie de la parcelle située en bord de route de Richarville dans les limites de la commune et en alignement dans la profondeur avec la parcelle 101.

Mr ANTICH :
Propriétaire de la parcelle cadastrée 750, celle-ci dans le projet de zonage du futur PLU apparaît comme éléments paysagers identifiés ou à créer, or le propriétaire conteste ce classement ce terrain ne disposant pas d'arbres remarquables. De plus cette parcelle pourrait accueillir de l'urbanisation via la parcelle cadastrée 726 qui est un chemin d'accès ainsi qu'une placette créée lors d'un précédent projet d'urbanisme. Il sollicite donc le retrait de la mention de protection au titre de l'article L.1523 du code de l'urbanisme (CU).

Mme GANGNEBIEN :

- Sur la parcelle 750 rappelle l'historique de celle-ci et le vœux des différentes municipalité de la conserver en zone constructible, le jardin créer sur cette parcelle étant un choix de son propriétaire actuel et non un élément historique. Elle propose donc la suppression de la mention de ce terrain au titre de l'article L.1523 du CU.
- Propose sur les parcelles B 556 et 645 le déplacement de la limite de zone parcelle en totalité en zone N actuellement pour placer la partie sud des celles-ci constructibles sur environ 20 mètres de profondeur et rejoindre ainsi la limite de constructibilité de la parcelle ZA 240 voisine.
- Propose de classer la parcelle ZH 109 prévue en zone A dans le futur PLU pour le basculer en zone Ne pour la création d'un parking à destination de l'école.
- Parcelle B 253, prévue en zone N au futur PLU, classée UL* à l'ancien POS. Demande à ce que cette parcelle soit classée en zone Ua ou Ub le propriétaire souhaitant réaliser un cabinet médical dessus.
- Parcelle ZB 38, propose son rattachement en partie à la zone Ub afin d'ouvrir plus facilement la parcelle 451 à la construction en respectant ainsi l'esprit de la commune.
- Regrette la disparition de la zone NA existante au niveau du POS sur le nord de la commune, la nouvelle configuration créant une enclave agricole qui ne sera pas exploitable avec les engins agricoles modernes.
- Insiste sur l'importance de la zone AU pour l'extension de la commune.
- Propose le classement des parcelles ZA 413 et 414 en emplacement réservé afin d'accueillir l'extension du cimetière communal.

Mr ROBERT Jean Claude :

- propriétaire des parcelles B595, B 596 et B 539 situées sur l'emplacement réservé n°3, s'oppose à celui-ci car cela va le léser financièrement tout en permettant une valorisation des parcelles contiguës.

Mr JAIN Dominique (en 2 courriers) :

- Propriétaire de la parcelle B 594, située sur l'emplacement réservé n°3, s'oppose à celui-ci s'estimant spolié car elle était constructible au POS, et que cette emplacement va permettre de valoriser les parcelles voisines à peu de frais.
- Propriétaire de la parcelle B625 concernée par l'OAP « ferme rue de la mare », s'étonne que le projet s'appui entièrement sur sa propriété sans en avoir été consulté au préalable. Il souhaitait y réaliser des projets personnels pour sa famille et donc s'oppose à la réalisation de cette OAP.

Les remarques portées via l'adresse mail dédiée :

Les courriers et courriels reçus en provenance des PPA pendant la durée de l'enquête sont traités dans la partie dédiée.

1 courriel en provenance de Mr GREFFIN traité dans la rubrique courriers et notes.

II) Par les Personnes Publiques Associées

- **A) Ministère de la culture : avis favorable assorti d'observations :**

  - Demande le classement des murs de clôtures anciens remarquables. Sollicite un repérage de ceux-ci, avec une localisation précise et qu'ils apparaissent sur le plan de zonage. Sollicite aussi une mention au règlement d'urbanisme afin de les préserver et de les mettre en valeur.
  - Sur l'OAP « rue de la fiancée » :
    - demande à ce que la plus grande attention soit apportée lors de sa réalisation afin de permettre sa bonne intégration dans le tissus communal mais aussi dans l'entrée de la commune. Propose qu'une intégration paysagère soit étudiée accompagnée ou assortie d'une lisière paysagère.
    - émet un doute sur la proposition de création d'une simple voie de retournement pour la desserte des futurs construction et estime que cela enclavera ce futur quartier. Propose la création d'une voie de circulation (à minima piétonne) afin d'éviter cet effet.
  - Sur l'OAP « ferme du château », demande une étude des bâtiments existants afin de préserver au maximum ceux ayant un intérêt historique et qu'en cas de démolition un rappel soit fait en respectant les caractéristiques urbaines et historiques.
  - Sur le règlement de la zone Ua :
    - Propose que les panneaux solaires et autres éléments techniques (antenne, climatiseurs,…) soit non visible depuis l'espace public, afin de préserver le caractère ancien de cette zone.
    - De même, il préconise l'interdiction des coffres de volets roulants non intégrés.
    - Demande que le règlement soit plus précis sur l'emploi des matériaux en supprimant le terme « aspect » sur la réglementation des toitures pour éviter les libres interprétations. De même, estime que le règlement doit-être plus incitatif sur l'usage des matériaux traditionnels (terre cuite, pierre, …).
  - Préconise de favoriser l'implantation de clôtures végétales doublées ou non par un grillage afin d'éviter l'encloisonnement des parcelles.

- **B) Agence Régionale de Santé : Avis favorable, assorti de remarques :**
  - Rappelle les obligations de vérification de la qualité des sols avant toutes nouvelles constructions.
  - Incite à la vigilance sur les plantations dans les espaces verts notamment envers les espèces allergisantes.
  - Regrette l'absence de réglementation sur les emplacements de stationnements dédiés aux véhicules électriques ou hybrides et demande cette ajout.
  - Rappel la vigilance nécessaire lors de la réhabilitation de bâtiments anciens notamment sur le plomb et l'amiante.
  - Regrette que les données sur la qualités de l'air se base sur des chiffres de 2014 et 2016alors que des données plus récentes sont disponibles.

- **C) le département de l'Essonne : avis favorable avec recommandation :**
    - Rappelle les règles de consultation du département en cas de construction aux abords des voies départementales.
    - Suggère l'intégration au PLU de l'extrait de la carte du trafic routier en Essonne.
    - Mentionner l'existence « plan vélo » .
    - ENS :
        - Enrichir le volet des ENS grâce aux infos disponibles sur le site internet du département. Mentionner les zones de recensement existantes sur la commune.
        - Mentionner au rapport de présentation le rôle du droit de préemption au titre des ENS et le rôle de celui-ci.
    - Compléter le PLU avec les informations du PDIPR et son rôle.
    - Compléter le rapport avec les informations sur la gestion des eaux usées et la nécessité du projet de construction de la nouvelle station d'épuration.
    - Rendre compatible le règlement relatif à la gestion des eaux pluviales et le règlement du SDAGE et du SAGE (débit de fuite).
    - Risque inondation, compléter avec la mention de l'arrêté des inondations du 29 au 31 mai 2016.
    - Annexer le zonage d'assainissement et des eaux pluviales. Compléter le plan de l'annexe n°8 avec les tracés manquants (destination de la station d'épuration,…). (CF annexe 2 courriers)
    - Compléter les données de la faunes et flores, en intégrant les éléments de la base de données FLORA. Etablir un atlas de la biodiversité communale.
    - Invite à consulter le site du conseil départemental pour la procédure de repérage de Jardins Naturels et Sensibles.
    - Compléter la rédaction de la réglementation sur les clôtures en inscrivant la nécessité de créer des passages pour la petite faune.
    - Propose de matérialiser sur le règlement graphique une zone spécifique pour le respect de la trame verte et bleue.
    - Compléter les éléments sur la gestion des déchets.
    - Actualiser les données sur la qualité de l'air.

- **D) Direction Départementale des Territoires de l'Essonne : avis favorable sous réserve :**
    - Sur les OAP :
        - Demande une plus grande précision dans la définition de la typologie des logements qui seraient réalisés.
        - Estime que l'insertion paysagère n'est pas assez définie dans les projets d'OAP.

- Sur l'OAP « rue de la fiancée » émet des doute sur la réalisation d'une desserte via une impasse et propose une prolongation de la rue de la mare aux loups afin de conserver l'esprit de l'implantation des propriétés sur la commune.
- Sur l'OAP « ferme rue de la mare » propose de conserver l'esprit corps de ferme en regroupant les constructions autour d'une cours. Demande une meilleur protection des murs anciens existants et de repréciser comme mentionné dans le rapport de présentation la préservation de la maison d'habitation présente sur le secteur d'aménagement.

- Rappelle que le règlement du PLU doit prévoir des zones ou secteurs d'implantation des caravanes et véhicules de gens du voyage.
- Demande que les terres agricoles du nord de la commune repérées au titre de la PAC soient classées en Ap (Agricole protégé) et non en zone N.
- Souhaite que le règlement de la zone A sur les extensions et constructions soit modifié en limitant l'extension à 20% de « l'emprise au sol existante » et non en faisant référence à la « surface de plancher » et qu'une surface maximale en mètre carré soit définie pour ces extensions. De plus de rajouter la mention « à condition de ne pas créer de logements supplémentaires ».
- Demande un recensement sur le plan de zonage des bâtiments situés en zone A et susceptibles de pouvoir bénéficier d'un changement de destination, ou à défaut de retirer cette disposition réglementaire du règlement de la zone.
- Pour la zone Ne demande que des précisions réglementaires soit apportée sur les conditions d'emprise au sol, de densité et de hauteur des constructions autorisées.
- Pour la préservation des zones humides, demande que le règlement encadre mieux les occupations et limitations de sol admise en limitant les travaux de déblais, remblais, imperméabilisation des sols et travaux de drainage.
- Estime que le règlement doit rappeler les obligations d'études préalables pour les projets ayant emprises sur les zones humides probables.

- Demande de corrections :
  - Rapport de présentation :
    - Page 91 correction des chiffres des objectifs annuels de création de logements pour la CCDH.
    - Demande de compléter l'état du réseau d'assainissement et de ses capacités actuelles et futures. Compléter le plan des réseaux d'assainissement en faisant figurer le tronçon reliant la commune à la station d'épuration.
    - Demande que l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers porte sur une période plus longue que celle du rapport. Demande de compléter, en précisant la typologie des 31 logements construits entre 1999 et 2008.

- Demande d'inclure un plan de circulation des engins agricoles avec détection des points noirs.
- Page 26, modifier la mention au SDAGE 2016-2021 par celui redevenu en vigueur le SDAGE de 2009.
- Actualiser les chiffres sur les données de la qualités de l'air avec les derniers en date.
- Page 118, apporter des précisions sur l'opposabilité du PADD.
- Page 72, 173 à 175, compléter en ajoutant les délais d'évaluation du PLU ainsi que sur les indicateurs d'évaluation.

- Dans le règlement :
  - Zone Ua : compléter la règlementation sur l'implantation des panneaux solaires, ainsi que sur l'usage des matériaux de constructions.
  - Compléter la réglementation sur les clôtures en incitant à l'utilisation de clôture végétalisées doublées ou non par un grillage.
  - Compléter l'inventaire des bâtiments et éléments remarquables par les murs de clôtures ancien.
  - En zone N : autoriser les constructions en relation avec l'exploitation forestière.
  - Compléter le règlement en ajoutant les dispositions applicables aux ICPE.
  - Pour le stationnement des zones de bureau modifier le règlement pour se conformer aux prescriptions du PDUIF.
  - Compléter le règlement pour l'information des risques du retrait-gonflement des terrains argileux. Annexer la plaquette régionale informative à ce sujet.
  - Préciser, sur le document graphique, les règles concernant le périmètre d'attente d'aménagement global.
  - Compléter le règlement de la zone AU afin de mieux le relier à l'OAP qui la concerne.
  - Compléter la rédaction de l'article UA5 concernant les toits terrasses.
  - Compléter la réglementation pour la prise en compte des zone de sensibilités archéologiques.
  - Les dispositions générales du règlement doivent inviter à se reporter au lexique.
  - Faire figurer en en tête du règlement des zones UB, AU, A et N la mention « extrait du rapport de présentation » concernant la vocation générale de la zone.
- Sur les OAP :
  - Réaliser un repérage préalable de l'amiante sur les bâtiments de l'OAP « ferme de la mare ».

- Mentionner dans le règlement des zones concernées les prescriptions en matière de rejet et infiltration des eaux pluviales (1l/s/ha).
- Veiller à l'usage de plantation non allergisante lors de la réalisation des OAP.

▪ Servitudes et annexes :

- Compléter le tableau des servitudes, faire apparaître les coordonnées actualisées des organismes gestionnaires ainsi que les textes s'y rapportant. Compléter le plan des Servitudes d'Utilités Publiques avec l'ensemble de celles-ci.
- Compléter la règlementation pour la prise en compte des servitudes I4 et modifier le règlement des zones concernées dans ce sens.
- Compléter les dispositions générales concernant l'installation et l'exploitation des lignes haute tension.

- **E) Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne : Avis favorable**

- **F) Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier : Avis favorable avec réserves :**
  - propose un classement en zone Ap et non N pour les parcelles agricoles du nord de la commune reconnues au titre de la PAC.
  - Demande le classement en zone U du poste électrique et du parking de l'école/cantine.
  - Demande l'annexion d'un plan de circulation des engins agricoles et forestiers.
  - Recommande d'autoriser les constructions à usage d'exploitation forestières en zone N.
  - Modifier le règlement A4.1 celui-ci créant un régime dérogatoire à l'ensemble des constructions en zone A.
  - Opposition de principe à toute les nouvelles consommation de terres agricoles suite à l'étude de la loi Egalim.
  - Sur les STECAL, la hauteur et l'emprise au sol des construction sur cette zone ne doit pas être réglementée.
  - Demande ou la suppression de la mention autorisant les changements de destination des bâtiments en zone A ou de faire un repérage précis des bâtiments avec matérialisation au règlement graphique.

- **G) Chambre d'Agriculture : Avis défavorable:**
  - Demande qu'un schéma de circulation des engins agricoles soit ajouté au dossier et pris en compte pour les futures constructions.
  - Estime que la rédaction de l'article A4-1 est à revoir, car uniquement basé sur des régimes dérogatoires.

- Demande que les constructions pour les exploitations forestières soient autorisées en zone N.
- Estime que l'OAP « rue de la fiancée » ne devrait avoir lieu qu'après usage des dents creuses. Cet élément motive leur avis défavorable en attendant la nouvelle réglementation nationale sur les Zone de Non Traitement.
- Demande que les terres agricoles déclarées à la PAC soient classées en zone A et non en zone N (parcelles au nord de la commune).
- Demande un repérage et une mention au plan de zonage des bâtiments susceptibles de changement de destination puisque la possibilité est ouverte dans le règlement.
- Estime non pertinent le classement en zone A du poste électrique EDF ainsi que du parking de l'école/cantine.

III) Par le commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur porte **05 observations** :

- Dans le projet de règlement, vous prévoyez, une hauteur de clôture sur rue pouvant aller jusque 2 mètres lorsque la réalisation est en pierre ou d'un muret de 1 mètre surmonté d'un dispositif à clair voie dont la hauteur maximale de ce dernier n'est pas précisée. Allez-vous compléter cette réglementation ? (zone Ua, Ub) Dans la zone AU on retrouve un problème similaire avec la même rédaction de règlement mais aussi la possibilité d'une haie vive doublée d'un grillage dont la hauteur maximale n'est pas précisée.
- En zone A, la réglementation sur les clôtures n'indique aucune hauteur maximale.
- Les règles de construction des clôtures (sauf zone N) ne prévoit pas l'obligation de laisser des passages pour la petite faune. Envisagez-vous d'inclure cette règle à l'ensemble des zones ?
- Dans le règlement des zones vous incitez à l'usage de plantations locales, existe-t-il un inventaire des espèces végétales indigènes ? Avez-vous un cahier de recommandation des espèces à planter (indigènes, non allergisantes, non toxiques) ?
- Dans la règlementation concernant le stationnement, lors des programmes de construction groupés, de bureau ou de commerces, il n'y a pas de règle concernant les emplacements de stationnement pour les véhicules électriques. Voulez-vous l'inclure dans votre règlement ?

Il vous appartient, dans un délai de quinze (15) jours, de me communiquer vos réponses à ces observations sous forme d'un mémoire.

A.STERN
Commissaire enquêteur

Fait à La Forêt le Roi , le 29 Novembre 2019

Ce document vous est adressé par voie électronique ainsi qu'une remise en main propre dans les 8 jours suivants la clôture de l'enquête.