

# Plan Local d'Urbanisme

## *Fontenailles*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 21 mai 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 juin 2016	arrêtée le :
approuvée le : 15 décembre 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

**PROCEDURE**

(délibération)

VU pour être annexé à la délibération du :  
15 décembre 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme




hôtel entreprises, rue Marchant 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08 Fax.: 01.60.70.29.20

Commune de  
77370 FONTENAILLES

93/2017

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

**SEANCE DU 15 DECEMBRE 2017**

Nombre de membres en Exercice			<b>Le quinze décembre deux mille dix-sept</b>  <b>Le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Ghislaine HARSCOËT, Maire.</b>  <b>Présents : M. Mmes HARSCOËT, BECKER, BRAUD, BAUMAUX, RAMET, PETIT, NICOLAÏ, CHEVALIER (départ à 20h32), DUQUENNE (prise de ses fonctions à partir de 20h32 après sa nomination en tant que conseillère municipale).</b>  <b>Pouvoirs : M. MAURIER à Mme HARSCOËT.</b>  <b>Absents Excusés: Mme DEJEU, Mme PELLOUIN, Mme BOUAZZA-BOUCHENY, Mme GLOMBARD, M. PICODOT.</b>
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération	
15	14	8+1	
<p>Date de la convocation : <b>07/12/2017</b></p> <p>Date d'affichage : <b>07/12/2017</b></p> <p>Objet de la délibération : <b>Validation de l'Enquête Publique</b></p> <p>Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le <b>20/12/17</b></p> <p>et publication ou notification du</p> <p>Ghislaine HARSCOËT (signature et cachet)</p> 			<p><b>Secrétaire de séance : M. RAMET</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Vu le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie du livre du Code de l'Urbanisme,</li><li>✓ Vu le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,</li><li>✓ Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet et son décret d'application n°85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement,</li><li>✓ Vu les articles R123-6 à R123-33 du Code de l'Environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11,</li><li>✓ Vu la délibération du Conseil municipal de Fontenailles, en date du 21 mai 2014, prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,</li><li>✓ Vu le débat mené au sein du Conseil municipal du 13 octobre 2015, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015,</li><li>✓ Vu la délibération du Conseil municipal de Fontenailles, en date du 13 juin 2016, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le plan local d'urbanisme,</li><li>✓ Vu l'ensemble des avis remis sur le projet du plan local d'urbanisme arrêté, annexés au dossier soumis à l'enquête,</li><li>✓ Vu la notice d'absence d'avis de l'autorité environnementale, notifiée en date du 8 décembre 2016,</li><li>✓ Vu la décision en date du 21 septembre 2016, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Jean-Luc RENAUD, en qualité de Commissaire Enquêteur,</li><li>✓ Vu l'arrêté municipal du 20 avril 2017, prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme de Fontenailles,</li><li>✓ Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales,</li><li>✓ Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique,</li></ul>

- ✓ Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 4 novembre 2017, émettant un avis favorable sans réserve, et avec les recommandations synthétisées en annexe à cette délibération,
- ✓ Considérant que les avis communiqués sur le projet du P.L.U arrêté le 13 juin 2016 justifient des réponses ou des ajustements ci-après :
  - Voir le tableau annexé à la présente délibération
- ✓ Considérant que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :
  - Voir le tableau annexé à la présente délibération
- **CONSIDERANT :**
  - Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises par elles.
  - Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme.
- **ENTENDU** l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré à l'**UNANIMITE**, le Conseil Municipal ;
- **DECIDE** d'approuvé le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente ;
- **ET DIT :**
  - Que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département ;
  - Que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Fontenailles, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;
  - Que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-24



Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

FONTENAILLES, le 15 déc- 2017

Le Maire,



## - LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES -

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune a apporté, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 13 juin 2016.

1. Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants :

### **PAS D'AVIS**

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<b>Avis de la Chambre de Métiers</b> : Néant.	Sans objet.
<b>Avis du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)</b> : Néant.	Sans objet.
<b>Avis de l'Agence régionale de santé d'Ile de France</b> : Néant.	Sans objet.
<b>Avis de l'inspection académique de Seine-et-Marne</b> : Néant.	Sans objet.
<b>Avis du SDIS</b> : Néant.	Sans objet.
<b>Avis de la DRIEE / MRAE</b> : Absence d'observations (note du 8 décembre 2016).	Sans objet.

### **AVIS FAVORABLES SANS REMARQUES / AUCUNE OBSERVATION**

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<b>Avis de Seine-et-Marne Environnement, lettre du 31 aout 2016 :</b>	
Avis favorable.	Sans objet.
<b>Avis de RTE, lettre du 13 septembre 2016 :</b>	
Aucune observation.	Sans objet.
<b>Avis de la Commune limitrophe de Nangis, lettre du 14 sept. 2016 :</b>	
Aucune remarque sur le projet.	Sans objet.
<b>Avis de la Commune limitrophe des Ecrennes, lettre du 19 août 2016 :</b>	
Aucune remarque sur le projet.	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre d'Agriculture, lettre du 12 décembre 2016 :</b>	
Avis favorable.	Sans objet.

## AVIS FAVORABLES AVEC REMARQUES / OBSERVATIONS

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<p><b>Avis du Conseil Départemental, lettre du 25 octobre 2016</b></p>	
<p><b>Avis favorable</b>, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.</p>	
<p><b>SERVITUDES</b> : Corriger les servitudes d’alignement de la RD 67 et l’adresse du Département sur la liste des servitudes.</p>	<p>Le plan et la liste des servitudes sont corrigés comme demandé.</p>
<p><b>VOIES DEPARTEMENTALES</b></p> <p>- ZONE UA : pour les terrains en rives de la RD 408, favoriser dans le règlement les accès sur voie secondaires ou par mutualisation des accès afin de ne pas créer d’insécurité routière sur cet axe structurant.</p> <p>- ER N°1 : les conditions d’accès sur la RD 408 devront être préservées et la conservation d’un écran boisé entre la route et le secteur pourrait être étudiée à travers un classement en EBC afin de préserver le caractère rural du site.</p> <p>- OAP du Château du Bois Boudran :            * p. 20 : écrire « l’ART de Provins » et non « l’ART 77 »,            * (...) demander des prescriptions en matière de stationnement des vélos.</p> <p>- 14 logements neufs restent prévus sur la Commune. Ces projets ne sont pas localisés et ne font l’objet d’aucune OAP.</p>	<p>- Ce point est précisé dans le règlement.</p> <p>- Ce point est corrigé dans le plan de zonage : bande en EBC de 2 m, ainsi que pour les nouvelles parcelles en entrée de village.</p> <p>- Ces points sont corrigés dans le texte de l’OAP.</p> <p>- Le potentiel de construction de logements (densification et extension) est détaillé à la page 157 et suivantes du RP. Les modalités d’urbanisation sont précisées dans le règlement. Une OAP n’a été rédigée que pour le secteur présentant les plus d’enjeux (en raison de sa taille et de sa localisation en entrée sud du village).</p>
<p><b>CLASSIFICATION DU RESEAU VIAIRE</b></p> <p>Préciser quant à la prise en compte des RGC (...) (RP p. 107, art. 3.3 A et N).</p>	<p>- Les documents sont complétés.</p>
<p><b>ENS</b></p> <p>Les zones potentielles ENS du pourraient être mentionnées dans le RP.</p>	<p>- Ils sont <u>déjà</u> mentionnés dans le diagnostic (page 37 du RP du PLU arrêté).</p>
<p><b>BIODIVERSITE / SRCE</b></p> <p>- RAPPORT DE PRESENTATION (p. 64, p. 81) :            * la carte de la Trame Verte et Bleue doit être mieux complétée (...),</p>	<p>- Le document est complété.</p>

<p>* l'entrée Nord depuis Grandpuits-Bailly-Carrois par la RD 67 n'est pas détaillée.</p> <p>- OAP 2 (entrée Sud du village) : la nécessité de maintenir une frange boisée existante est exprimée dans l'OAP. Cependant ces espaces boisés sont en zone A : leur classement en EBC permettrait d'assurer leur état.</p> <p>- PLAN DE ZONAGE : une langue EBC en zone agricole semble mal positionnée. Elle devrait être le long du chemin (de la Boulonnerie).</p>	<p>- Une protection de la trame verte au titre de la Loi Paysage a été ajoutée à cet endroit.</p> <p>- Le plan de zonage est corrigé.</p>
<p><b>PDIPR</b></p> <p>Le PDIPR n'est pas abordé dans le Rapport (...). Fontenailles a délibéré sur ce plan le 8/12/08 en y inscrivant certains chemins (...).</p>	<p>- Le Rapport de Présentation est complété.</p>
<p><b>EAU / ASSAINISSEMENT</b></p> <p>- RP : des données et des informations sont à corriger.</p> <p>- NOTICE ASSAINISSEMENT : il existe des erreurs dans la notice (situation administrative, mode d'exploitation,...) [...].</p> <p>- PLAN ASSAINISSEMENT : le contenu des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales est manquant et pourrait être développé (...).</p>	<p>- Le RP est corrigé.</p> <p>- La Notice est corrigée.</p> <p>- Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales a été annexé au PLU.</p>
<p><b>EAU / COURS D'EAU</b></p> <p>- PADD (page 11) : il convient d'ajouter la présence du ru Guérin.</p> <p>- RP (page 22) : il convient d'ajouter la présence du ru d'Ancoeur, et remplacer l'« Almont » par l'« Ancoeur » (aux pages 22 et 25 du RP).</p>	<p>- Ces points sont précisés dans le PADD. Pour le RP, on parle du ru d'Ancoeur à la page 26. <i>En outre il est à noter que sur le site <a href="http://surveillance.eaufrance.fr/eaux-de-surface/site/FRHR03051120/">surveillance.eaufrance.fr/eaux-de-surface/site/FRHR03051120/</a> existe l'appellation l'Almont à Fontenailles</i></p>
<p><b>DEPLACEMENTS</b></p> <p>- TRANSPORTS EN COMMUN : La desserte des hameaux peut constituer un objectif du PADD, mais il convient de préciser que cela devra se faire par des lignes locales et non par la ligne Seine-et-Marne Express (...).</p> <p>- DEPLACEMENTS / MODES ACTIFS : Le RP (p. 103, 109, 124) fait état de l'absence d'aménagements de liaisons douces. Il est regrettable que le PLU ne mentionne aucune réflexion pour les développer. Il y a lieu de prescrire au règlement en zone U un stationnement sécurisé des vélos pour les commerces, l'artisanat, les équipements...au même titre que les bureaux et logements.</p> <p>- DEPLACEMENTS / STATIONNEMENT : Le RP (pages 108 et 124) évoque des difficultés de stationnement pour les riverains. Une étude des besoins permettant de programmer des aménagements aurait pu être réalisée afin de proposer des solutions adaptées dans le PLU.</p>	<p>- Ce point est précisé.</p> <p>- Le thème des liaisons douces était déjà traité dans le PADD (page 13), dans les OAP, dans le règlement du PLU arrêté. Aucune place vélo n'est imposée pour les commerces, activités,... afin de favoriser l'installation de petits commerces et artisans. De plus, le règlement n'autorise que de petits commerces et activités (&lt; 200 m²).</p> <p>- Aucune étude sur ces sujets n'est disponible au niveau communal.</p>



Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, lettre du 30 septembre 2016</b>	
<b>Avis favorable</b> assorti d'observations :	
<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b></p> <p>- Compléter le diagnostic des activités économiques (cela permettrait de mieux comprendre les enjeux du domaine du bois Boudran, de l'hôtel « La Forge »). Mentionner également les Ecuries des Vignes des Bonshommes. L'utilisation de l'inventaire des équipements communaux de 1998 (p. 101) n'est plus adaptée. Utiliser plutôt le recensement de la CCI (Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats) ou la base INSEE 2015.</p> <p>- Motiver la suppression de la zone 1NAx du POS (4 ha) (p. 156).</p>	<p>- Le diagnostic est complété.</p> <p>- La zone a été supprimée en raison de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espaces (cette motivation est précisée dans le Rapport de Présentation).</p>
<p><b>OAP N°2</b></p> <p>Respecter l'implantation des habitations situées autour du secteur pour des raisons d'homogénéité, plutôt que de prévoir une implantation en quinconce.</p>	<p>- La simulation est supprimée.</p>
<p><b>REGLEMENT</b> (article UA.6 relatif au stationnement)</p> <p>Le règlement impose 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage commerciale, 1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel ou 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles risquent de limiter l'atteinte de l'objectif du PADD de favoriser l'installation de petits commerces.</p>	<p>- La Mairie est favorable à assouplir cette règle en zone UA : le règlement impose 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'hôtel et/ou de restaurant.</p>

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<p><b>Avis du Conseil Régional d'Île-de-France, lettre du 12 décembre 2016</b></p>	
<p>Le projet de PLU s'accorde globalement avec le SDRIF. Cependant des remarques sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certains espaces sont comptabilisés en densification plutôt qu'en extension, alors qu'ils paraissent empiéter sur des terres agricoles. Il conviendrait d'identifier précisément ces espaces afin de s'assurer que le total des extensions reste dans les capacités permises par le SDRIF.</li> <li>- L'insertion du projet touristique sur le site du château du Bois Boudran (...) gagnerait à faire l'objet d'une analyse plus approfondie, tout comme le devenir du golf de Fontenailles, afin d'assurer la pérennisation de la vocation de cet espace (« espace vert et de loisir » selon le SDRIF). Une attention particulière devra être portée aux lisières des massifs boisés (...).</li> <li>- S'agissant de la création de logements, les objectifs de diversification de l'offre seraient à préciser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les justifications de l'espace urbanisé de référence sont détaillées aux pages 219 et suivantes du Rapport de Présentation.</li> <li>- Les justifications de l'insertion du projet du Bois Boudran (chapitre dédié à la présentation des OAP, pages 194 et suivantes) et du devenir du golf (page 214) sont étoffées en tant que de besoin.</li> <li>- Il s'agit d'un objectif général de diversification de l'offre en logements.</li> </ul>
<p><b>1 – QUALITE DU PROJET SPATIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions à vocation résidentielle, la densité d'habitat proposée (12 logement/ha) est peu élevée. Dans l'OAP de l'« entrée sud du village », l'objectif de 3 logements/ha est en deçà des orientations du SDRIF.</li> <li>- Le projet du Bois Boudran s'inscrit dans un contexte sensible du point de vue architectural et environnemental. L'OAP gagnerait à mieux préciser le projet et son insertion dans le site. Le PLU aurait gagné à approfondir les impacts économiques et touristiques du projet pour la commune.</li> </ul> <p>Les extensions du château pourraient empiéter en partie sur la zone de protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus que 100 ha.</p> <p>Il serait utile d'apporter des éléments sur le devenir du golf.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La densité du programme a été augmentée (5 logement sur 4000 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire environ 12,5 logements/ha).</li> <li>- Les justifications de l'insertion du projet du Bois Boudran sont précisées dans le chapitre dédié à la présentation des OAP, pages 194 et suivantes.</li> <li>- Un principe de densification des extensions a été privilégié.</li> <li>- Des informations sur le devenir du golf sont reportées à la page 214 du RP.</li> </ul>
<p><b>2 – CONSOMMATION D'ESPACE, ENVIRONNEMENT ET DD</b></p> <p>Le projet de PLU est globalement attentif à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et présente une consommation d'espaces de 3,4 ha cohérente avec les préconisations du SDRIF. Cependant la définition de l'espace urbanisé de référence est à révéifier (...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les justifications de l'espace urbanisé de référence sont étoffées et précisées en tant que de besoin (voir page 219 et suivantes du Rapport de Présentation).</li> </ul>



<p><b>3 – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est à souligner que la Région s'est dotée en juillet 2016 d'un nouveau dispositif en faveur du commerce de proximité en milieu rural.</li> <li>- Le développement du potentiel touristique, ne fait l'objet d'objectifs précis dans le PADD, malgré le projet d'envergure sur le site du Bois Boudran.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont acte.</li> <li>- Le projet du Bois Boudran trouve sa place dans les objectifs de mise en valeur d'un site construit remarquable (page 9 du PADD).</li> </ul>
<p><b>4 – TRANSPORTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réflexions pourront être approfondies dans le cadre du PAVE en projet et de la création d'une zone 30 à l'étude sur le bourg : elles gagneraient à être traduites dans un schéma d'ensemble.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- On ne dispose pas de plus d'informations à ce stade.</li> </ul>
<p><b>5 – LOGEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'objectif de créer 66 logements, reste très en-deçà de la contribution communale attendue estimée à 114 logements (TO du bassin de Provins).</li> <li>- Le PLU gagnerait à intégrer des objectifs précis en termes de diversification de l'offre de logements, identifiée comme nécessaire pour favoriser un équilibre démographique à long terme. La superficie minimale de 40 m<sup>2</sup> semble contradictoire avec cette orientation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'une volonté de la Mairie de maîtriser le développement démographique.</li> <li>- Le règlement ne s'oppose pas à la création de logements locatifs, sociaux, collectifs,... La superficie minimale de 40 m<sup>2</sup> permet la création de « petits » logements (si comparés à la taille moyenne des logements dans la commune), sans descendre en dessous de la taille d'un T2.</li> </ul>

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<b>Avis du Centre National de la Propriété Forestière</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le PADD, il faudrait pouvoir différencier les objectifs liés à la forêt publique et à la forêt privée, qui n'a pas vocation à accueillir du public.</li> <li>- Dans le PADD, on pourrait mentionner que ces espaces boisés privés méritent (...) aussi d'être gérés durablement comme le prévoit le code forestier. 10 propriétés sont dotées de Plans Simples de Gestion agréés par le CRPF et en cours de validité. Le rôle de ces forêts ne peut pas être limité au rôle environnemental et social. De plus elles constituent la totalité de la surface boisée de la Commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations règlementaires du SDRIF relatives aux massifs forestiers (p. 41 du SDRIF) autorisent les aménagements assurant l'accueil du public, (...).</li> <li>- Il n'y a pas lieu d'ajouter ce rappel dans le PADD.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est nécessaire pour la gestion et la sécurité des boisements de pouvoir accéder depuis une voie départementale avec des camions, et donc disposer de manière permanente de voies et chemins de qualité. Cette précision pourrait être ajoutée au PADD.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas lieu d'ajouter ce rappel dans le PADD.</li> </ul>

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<b>Avis de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne, mail du 15 septembre 2016</b>	
Plusieurs remarques sur le règlement sont exprimées. Sont reportées dans ce tableau seules celles nécessitant une discussion au sein de la Commission d'Urbanisme de Fontenailles, et pas les détails techniques qui seront corrigé ou ont été précisés à la CCBN lors de la réunion du 07/12/2016.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle interprétation de la règle de hauteur, en cas de toiture terrasse végétalisée ?</li> <li>- Hauteur maximale pour les annexes ?</li> <li>- Point médian comme référence : il est plus simple de mettre le Terrain Naturel.</li> <li>- En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente : pas d'intérêt de cette règle.</li> <li>- Limites séparatives : reformuler la phrase pour plus de clarté et cohérence.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les toitures végétalisées, seul un plain-pied sera autorisé.</li> <li>- Une hauteur maximale de 3,50 m est imposée pour les annexes.</li> <li>- Le règlement est corrigé en ce sens.</li> <li>- On peut constater certains cas de terrains en pente à Fontenailles.</li> <li>- La règle est reformulée.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôtures : <i>Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de maçonnerie pleine, ... (...)</i>. Imposer une règle plus contraignante ?</li> <li>- Hauteur des clôtures limitée à 1,60 m en limite séparative : trop bas (normalement entre 1,80 m et 2 m).</li> <li>- Pas de hauteur pour le portail ? Pas de couleur ?</li> <li>- <i>Les plantations ne sont autorisées qu'à une distance min de 2 m de la limite séparative</i> : trop grande, incohérence avec l'autorisation de haies vives.</li> <li>- Zone UE : une distance de 4 m entre deux bâtiments <i>peut</i> être imposée.</li> <li>- Zone A : <i>L'implantation en retrait de l'alignement est obligatoire (...), excepté en cas d'extension de constructions existantes.</i> → préciser que les extensions doivent rester dans l'alignement de l'existant.</li> <li>- Zone N : <i>Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à 2 versants, dont la pente sera égale à celle constatée pour le bâti existant du Château.</i> → préciser dans une annexe quelle est la pente de la toiture du château.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle est précisée (en façade elles devront être en maçonnerie pleine sur 1/3 minimum, surmontées ou non d'une haie vive, barreaudage ou grillage, et ne pas dépasser 1,80 m).</li> <li>- En limite séparative la hauteur est limitée à 2 m.</li> <li>- La hauteur du portail est limitée à 1,80 m. Pas besoin d'une palette de couleurs, la construction doit s'intégrer avec son environnement.</li> <li>- La distance est réduite (portée à 1,50 m).</li> <li>- Il est décidé de ne pas fixer de règle.</li> <li>- Le règlement est complété.</li> <li>- Pas d'informations disponibles sur la pente de la toiture du château.</li> </ul>

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

Observations	Réponse adoptée par le Conseil Municipal
<b>Avis de la Préfecture – Lettre du 03 novembre 2016</b>	<i>Les points nécessitant des compléments ou corrections seront pris en compte.</i>
Le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.	Dont acte.
<b>SERVITUDES</b> : Ajouter sur la liste et sur le plan une nouvelle servitude : le périmètre de protection de la canalisation de Gaz Quiers-Grandpuits (...).	- Le plan et la liste des servitudes sont complétés.
<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Justifier les OAP ainsi que le recours à l'article L.151-12 concernant les extensions des bâtiments d'habitation.</li> <li>- Compléter le diagnostic avec une analyse de l'activité agricole (...).</li> <li>- Page 176 : compléter l'évolution des superficies par rapport au POS de 1999 avec une analyse de la consommation d'espaces.</li> <li>- Présenter les dispositions qui favorisent la densification des espaces repérés (potentiel de densification et de mutation).</li> <li>- Page 108 : l'étude qui conduit au constat du manque de stationnement au droit de l'école et au projet d'agrandissement du parking aurait pu être mentionné.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le RP est complété.</li> <li>- Le RP est complété.</li> <li>- Le RP est complété.</li> <li>- Les dispositions sont rappelées dans le Rapport de Présentation (page 217).</li> <li>- Il s'agit de sources communales. Le projet est réalisé actuellement.</li> </ul>
<p><b>PADD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se référer au nouveau article L. 151-1 du CU (page 3).</li> <li>- Actualiser le PADD pour être conforme à l'article L. 151-1 du CU, en traitant notamment les orientations générales concernant les réseaux d'énergie (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le RP est complété, ainsi que le PADD.</li> <li>- Le PADD est complété.</li> </ul>
<p><b>OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La première partie du document (« Le contexte juridique et méthodologique ») doit être intégré dans le Rapport de Présentation (pour le diagnostic) et dans le PADD (pour les objectifs).</li> </ul>	- Les documents sont modifiés (RP, OAP).

<p><b>OAP « Château du Bois Boudran » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 22 : le titre « simulation » doit être corrigé pour donner un caractère définitif (et opposable) au programme d'aménagement.</li> <li>- Page 7 : un phasage des opérations est prévu. Cependant, aucun échéancier ne figure dans l'OAP ni dans le règlement.</li> <li>- Page 10 : Le règlement de la zone Nx admet tout type de destination : (...) il est nécessaire de limiter les possibilités de destinations projetées. Le schéma d'aménagement n'apporte pas de cadrage, ni de principes de composition (...) ce qui en limite l'intérêt.</li> <li>- Le site vaut également par son couvert végétal, principalement arboré, qui ne fait curieusement l'objet d'aucune mesure dans l'OAP, ni pour pérenniser certains boisements, ni pour proposer de nouvelles plantations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La simulation est rendue opposable.</li> <li>- Le phasage du projet a été précisé dans les OAP.</li> <li>- La simulation est rendue opposable, cela restreint donc les possibles destinations et les possibilités d'aménagement.</li> <li>- La sensibilité du milieu naturel est mise en évidence dans le RP. Dans les OAP sont détaillées les orientations en la matière et les modalités de compensation de déboisements (« prise en compte de l'environnement → orientations).</li> </ul>
<p><b>OAP « Entrée sud du village »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 25 : une simple haie végétale est prévue le long de la voirie alors que des plantations locales implantées de manière moins rectiligne sont préférables (...).</li> <li>- Page 26 : l'implantation des constructions projetées en décalé ne permet pas l'intégration des nouveaux bâtiments dans l'existant (...).</li> <li>- Le règlement de la zone UB devra signaler l'existence de cet OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement paysager pour les futures parcelles est précisé.</li> <li>- On garde le plan de masse et on supprime la simulation.</li> <li>- Ce point est évoqué dans le règlement.</li> </ul>
<p><b>SDRIF / Urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Globalement, le projet est compatible avec le SDRIF. Il devra cependant être modifié afin de démontrer correctement sa compatibilité sur plusieurs points (...).</li> <li>- La densification du tissu bâti : il conviendrait d'être plus rigoureux sur le nombre de logements et d'habitants à objectif 2030 [...].</li> <li>- Il convient de présenter les dispositions et moyens mis en œuvre permettant l'augmentation de la densification. Le PLU doit expliquer dans quelle mesure la combinaison de règles retenues permet d'atteindre l'objectif retenu (...).</li> <li>- La zone UE du cimetière comprend une surface de 0,2 ha boisée juste au nord de celui-ci, qui n'a pas été comptée dans la consommation d'espaces. (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet est corrigé (voir ci-après).</li> <li>- Le projet est corrigé en tant que de besoin, et les justifications sont étoffées. La somme des habitants en densification et en extension peut être plus importante de l'objectif démographique car il faut tenir compte de l'émigration et la mortalité.</li> <li>- Les dispositions du règlement favorisant la densification sont précisées à la p. 220 du RP.</li> <li>- L'extension du cimetière est comptabilisée dans la consommation d'espace. Des limites des zones U ont été réajustées, afin de limiter la consommation.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une parcelle au sud de Glatigny a été incluse dans la zone UB. (...) Il convient de veiller à ne pas enclaver la parcelle agricole située juste derrière.</li> <li>- Les ER 1 (0,1 ha), 2 (0,9 ha) et 4 (0,16 ha) n'ont pas été comptabilisés en extension. [...] Il conviendrait de démontrer le caractère naturel des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas de parcelles agricoles enclavées.</li> <li>- Ces explications sont ajoutées dans le rapport (en page 244). L'ancienne ER n°1 (parking du cimetière) a été supprimé.</li> </ul>
<p><b>SDRIF / Espaces naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il convient de réétudier le report de la bande des lisières.</li> <li>- En outre, certains bois de taille plus modeste ont été classés en zone A ou Azh : cette distinction n'est pas expliquée dans le rapport (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La bande de protection des lisières est réajustée, la légende est ajoutée.</li> <li>- Les petits boisements n'ont pas fait l'objet d'un classement en zone N en raison de leur taille plus réduite. Ils sont préservés via l'EBC.</li> </ul>
<p><b>SDRIF / Espaces verts et de loisir</b> : le projet est compatible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont acte.</li> </ul>
<p><b>SDAGE / Protection des milieux aquatiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au lieu-dit « le nord de l'Heurtebise » un cours d'eau est indiqué sur les plans. Seule une partie de ce cours d'eau est protégée par un classement Nzh (...).</li> <li>- REGLEMENT : indiquer qu'en l'absence de réseau collectif, toute construction doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'ANC conforme (...).</li> <li>- ZONAGE d'ASSAINISSEMENT : il doit être joint en annexe du PLU.</li> <li>- REGLEMENT : devra être complété en matière d'infiltration à la parcelle (...), conformément au SDAGE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone (Azh) a été définie à partir des photos aériennes Géoportail, ainsi qu'à partir de la carte du PAC de Seine-et-Marne Environnement.</li> <li>- Cette mention est <i>déjà</i> présente dans le règlement des zones A et N. Elle est ajoutée pour la zone UB.</li> <li>- Le zonage d'assainissement a été annexé au PLU.</li> <li>- Des dispositions concernant les eaux pluviales ont <i>déjà</i> été inscrites pour toutes les zones dans le règlement. Toutefois, ces dispositions sont précisées.</li> </ul>
<p><b>SDAGE / Zones humides</b></p> <p>Le REGLEMENT devra être complété concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones Azh et Nzh : il convient de revoir le règlement (...),</li> <li>- certains secteurs urbanisés se trouvent en partie dans une zone humide de classe 2 et 3. Il conviendrait de le prendre en compte dans le règlement... (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement est complété (on reprend la nouvelle formulation proposée par Seine-et-Marne Environnement, la carte des zones humides potentielles de la DRIEE est annexée au règlement, la présence de zones humides de classe 2 ou 3 est rappelée dans le règlement des zones concernées).</li> </ul>
<p><b>PDUIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le RP et le PADD doivent inclure une analyse et des orientations concernant les modes de déplacements à l'échelle intercommunale (...).</li> <li>- REGLEMENT : doit être complété afin d'intégrer des mesures concernant le stationnement des vélos pour les activités et équipements publics en zone UA et UB pour l'ensemble des destinations admises en zone UE (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des études sont en cours actuellement au niveau de la CC.</li> <li>- Le règlement est complété. De plus il a déjà des places publiques dédiées au stationnement des vélos dans le city stade, parking de l'école, et près de l'arrêt de bus sur la D408.</li> </ul>

<p><b>HABITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RP : veiller à la cohérence entre les chiffres (...). L'augmentation de croissance démographique est moindre que celle antérieure et devra être justifiée (...).</li> <li>- REGLEMENT : certains articles ne sont pas favorables à la réalisation de constructions permettant une certaine diversité de logements (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Rapport de Présentation est corrigé en tant que de besoin. L'objectif de la Mairie est d'atteindre 1200 habitants en 2030.</li> <li>- Le projet de règlement permet une certaine diversification de l'habitat (taille, typologie, locatifs,...). Des règles sont revues (emprise au sol en zone UB).</li> </ul>
<p><b>RISQUES ET NUISANCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- On ne trouve rien concernant le risque argiles dans le règlement, alors que ce risque est pris en compte dans le RP.</li> <li>- On ne trouve rien concernant le risque des remontées des nappes dans le règlement, alors que ce risque est pris en compte dans le RP.</li> <li>- Le projet de PLU n'a pas pris en compte risques liés à la présence de cavités souterraines abandonnées (2 gouffres) et devra être complété.</li> <li>- La Commune est comprise dans le périmètre du PPI des Etablissements Seveso Seuil Haut BOREALIS et de Total situés à Grandpuits-Bailly-Carrois. Le projet de PLU n'a pas pris en compte ce risque et devra être complété (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un rappel sur les risques liés aux argiles et sur les techniques constructives adaptées est ajouté en annexe au règlement, ainsi que la carte des aléas.</li> <li>- Un rappel sur ce risque est ajouté dans le règlement.</li> <li>- Le Rapport de Présentation est complété. Ce risque est mentionné dans le règlement des zones concernées (c'est-à-dire la zone A).</li> <li>- Le Rapport de Présentation est corrigé. Ce risque est mentionné dans le règlement des zones concernées (la zone N) et les périmètres de sécurité sont reportés sur les plans de zonage.</li> </ul>
<p><b>DEPLACEMENTS ET AXES DE TRANSPORT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- REGLEMENT : il doit être complété afin d'y ajouter la RD67 (RGC).</li> <li>- RP : des zones urbaines sont concernées par la RD 408 (UA, UB et UE). Il conviendrait de démontrer le caractère urbanisé de ces zones dans le RP (...).</li> <li>- Annexer au PLU l'arrêté et la carte des infrastructures bruyantes (RD 408).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement est corrigé.</li> <li>- Le Rapport de Présentation est corrigé (rappel ajouté en page 212).</li> <li>- Ce document est joint au règlement du PLU.</li> </ul>
<p><b>LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE SRCE</b> : Une déclinaison de la TVB à l'échelle locale spécifique à la commune devrait être incluse (...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les documents sont complétés en tant que de besoin (voir réponse aux remarques du Département sur la TVB).</li> </ul>
<p><b>LA QUALITE DE L'AIR ET LE PPA</b> : Le projet de PLU devra être complété (...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les données d'Airparif sont ajoutées dans le Rapport.</li> </ul>
<p><b>LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (...)</b> : le RP doit prendre en compte le SDC et le périmètre minier « Charmottes ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Rapport de Présentation est complété sur ce point.</li> </ul>
<p><b>CONCLUSIONS</b> : Avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations formulées, dont les principales sont résumées à la p. 12 de l'avis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les points nécessitant des corrections ont été pris en compte.</li> </ul>



<b>OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER</b>	
<b>1 – Eléments remarquables à préserver :</b> Il serait souhaitable d'effectuer une présentation dans le RP des éléments remarquables à préserver (...).	- La description et des photos de la plupart de ces éléments sont reportées dans le diagnostic (RP, pages 77 à 79). Une liste exhaustive est ajoutée en p. 167.
<b>2 – Règlement :</b>  - Remarques diverses sur : la structure (...), le changement de destination de la ferme de Heurtebise (...), l'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N (...), le coefficient de biotope (...), les performances énergétiques et environnementales (...).  - ER : le RP devrait présenter et justifier les projets d'aménagement envisagés (notamment pour l'ER n°4 – bassin d'eaux pluviales : un bassin existe déjà en zone UE au sud-ouest du bourg) et de leur localisation (ER n°2 et n°4).  - L'ER n°4 est situé dans un secteur EBC : il conviendrait d'y supprimer l'EBC.	- Davantage de justifications sont apportées le Rapport, afin de mieux expliquer les choix réglementaires retenus. Certaines propositions de modification du règlement ont été intégrées dans le PLU approuvé.  - L'ER n°2 est dédié à un projet d'équipements sportifs/de loisir.  - L'EBC sur l'ER 4 est supprimé.
<b>3 – Documents graphiques</b>  - PLAN 3.2 : Compléter le plan avec les légendes des différents éléments représentés : mares, éléments remarquables, ...  - PLAN 3.1 : il manque la légende « plans d'eau » ainsi qu'une légende pour définir le hachuré vert au niveau du bois situé au nord et à l'est du territoire communal.  - Il conviendrait de mieux repérer la zone UE située le long de la Route de Villefermoy (où le règlement interdit toute construction nouvelle) en indiquant le nom de la route sur le plan ou grâce à un indice particulier.	- Les plans sont complétés en tant que de besoin.

- Autres services de l'Etat :

<b>Observations</b>	<b>Réponse adoptée par le Conseil Municipal</b>
<a href="#">avis de la CDPENAF - du 9 décembre 2016</a> <small>Texte</small>	
<b>Avis favorable</b> sur le projet de PLU, à l'égard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que sur le STECAL NX.	<a href="#">Dont acte.</a>

**- LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE -**

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>1) M. ROMANET PERROUX Jean François - 10, rue Jacques Oudot, Résidence La Madeleine, 77000 Melun</b>		
Il remarque que les parcelles n° 69 et 168, où se trouve la Maison Romanet dont il est propriétaire, sont classées en zone UE dédiée aux équipements collectifs.	Après étude de la remarque, il s'avère que les parcelles n° 169 et 168 ont été englobées avec celles appartenant à la commune. Cette erreur sera rectifiée par le bureau d'étude. Elles seront classées en zone UA.	Le CE prend acte de la réponse de la Commune et considère donc qu'il s'agit d'une erreur matérielle à corriger avant l'approbation du PLU. (...)
<b>2) M. FOUILLOT - 35, avenue du Commandant Chesnot, 77370 Fontenailles</b>		
Il signale que l'« emplacement réservé » rue du Commandant Chesnot sur les parcelles 544, 546 qui n'a plus lieu d'être car cette réserve a été annulée par le recadastrage du juin 2006 et sur le nouveau cadastre celui-ci a donc été annulé définitivement.	Le projet d'élargissement de la rue du Commandant Chesnot de 2006 n'ayant pas été validé par le conseil municipal de l'époque, il n'est pas judicieux de conserver cet espace en « emplacement réservé ».	(...) Le CE prend acte de la réponse de la Commune et renvoie à son avis formulé sous l'observation n°12 (...).
<b>3) Mme PIAT Josette - 8 ancienne route de Nangis, Le Jarrier, 77370 Fontenailles</b>		
Elle demande des précisions concernant la parcelle ZD8 située 8 ancienne route de Nangis au Jarrier, commune de Fontenailles.	La commune confirme le classement de la parcelle ZD 8 en zone UB.	(...) Le CE souhaite le maintien en zone UB constructible, de la parcelle n°8 située sur le hameau du Jarrier à Fontenailles.
<b>4) M. DARDENNE JACKY - Le Plessier, 77370 Fontenailles</b>		
Il est observé que la parcelle 24 section ZM, sise au Plessier, sur laquelle existe un bâtiment, n'est pas incluse dans le (zonage constructible du) PLU.	La commune suit les recommandations du SDRIF, qui prévoit de limiter l'extension des hameaux. La commune n'est pas favorable à une extension sur la parcelle 24 au Plessier. La partie des parcelles ZM 21a et 21b passera constructible dans le prolongement de la parcelle ZM25 jusqu'à la limite de la parcelle ZM 20.	Le fond cadastral du plan de zonage n'est pas le plus récent, et localise sur la mauvaise parcelle (n°23), un bâtiment qui se situe sur la parcelle limitrophe n°24. Le CE invite la Commune à actualiser le fond de plan. (...) Le CE n'est pas favorable à une extension de la zone urbaine UB sur la parcelle n°24 et souhaite donc son maintien en zone A comme figuré dans le projet de PLU arrêté, même si un classement en zone N aurait pu apparaître dans l'absolu comme plus pertinent. (...)
<b>5) M. FOUILLOT Denis - 35, rue du Commandant Chesnot, 77370 Fontenailles</b>		
Suite à son observation du 23/05/2017 concernant les parcelles 544 et 546, il apporte une pièce justificative nécessaire au dossier.	La réponse a été formulée à l'observation n°2.	Dont acte. (...)

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>6) Mme Elisabeth Gabrielli - Le Bézard, 77370 Fontenailles</b>		
Elle souligne que la parcelle ZH 122 n'a pas été prise en compte lors de sa demande écrite du 24 mai 2016. Elle sollicite une modification du zonage afin que la partie de cette parcelle ZH122 touchant la parcelle ZH129 puisse passer en UB.	Concernant la parcelle ZH 122, la commune suit les recommandations du SDRIF et donc ne souhaite pas l'extension du hameau vers la zone Azh. Lors des fortes précipitations du printemps 2016, les eaux de pluie provenant des champs de la plaine de Nangis ruisselaient sur les accotements de la route.	(...) Le CE n'est pas favorable à l'extension même partielle de la zone urbaine constructible UB sur la parcelle n°122.
<b>7) M. Sylvain Mathieu - 301, rue Maurice Wanlin, 77370 Fontenailles</b>		
Il demande dans quelles zones se situent les parcelles ZH 61 de Bezard et la ZH30 des Vignes aux Bonshommes dont il est propriétaire et si elles seront constructibles dans quelques années.	La parcelle ZH 61 située en zone agricole et humide ne peut pas être constructible. D'autre part, il n'y a aucun accès par voie publique. La parcelle ZH 30 est un EBC, donc aucune possibilité de la passer en zone constructible.	Le CE confirme que les parcelles n°ZH 61 et ZH 30 sont classées dans le projet de PLU en zone A, agricole inconstructible (...). De surcroît, la parcelle n°30 fait l'objet d'une identification en EBC (...).
<b>8) M. et Mme Fabre (Philippe Calliène) - 26, rue Voltaire, 95320 St Leu la Forêt</b>		
Ils souhaitent que la parcelle 51 à Glatigny devienne constructible (soit confirmée constructible comme figurant dans le projet de PLU arrêté).	Le projet de PLU arrêté permet d'entériner une situation de fait, permise par les règles d'urbanisme en vigueur par le passé ou par l'absence de règles à cette période. Il permet d'apporter une cohérence dans la délimitation de la zone urbaine sur ce secteur, la Commune n'a par conséquent aucune raison de revenir sur cette délimitation à l'issue de l'enquête publique. La délimitation figurant dans le projet de PLU sera donc conservée dans le document final et classera donc la parcelle n°51 en zone UB constructible.	Le CE considère qu'il n'y a pas lieu de modifier le projet de zonage figurant dans le projet de PLU arrêté. En effet, il permet de <i>régulariser</i> une situation existante, constituée par la présence d'une construction datant de plusieurs décennies sur la parcelle n°51. (...) Le CE souhaite donc que le document d'urbanisme approuvé maintienne le classement envisagé en zone UB de la totalité de la parcelle n°50, tel que figurant dans le projet de PLU soumis à la présente enquête publique.
<b>9) M. et Mme DARDENNE Jacky et Marie-Lise - Le Plessier, 77370 Fontenailles</b>		
En complément de l'observation n°4 ils expriment le désir, à minima, que la parcelle n° 24, située sur le hameau du Plessier, soit intégré en zone UB, voir le cas échéant également les parcelles n° 21 a et 21 b.	La commune suit les recommandations du SDRIF, qui prévoit de limiter l'extension des hameaux. Elle n'est pas favorable à une extension sur la parcelle 24. La partie des parcelles ZM 21a et 21b passera constructible dans le prolongement de la parcelle ZM25 jusqu'à la limite de la parcelle ZM 20.	(...) Le CE n'est pas favorable au classement en zone UB de la parcelle n°24. Il souhaite que l'essentiel des parcelles n°21a et 21b soit maintenu en zone A, à l'exception d'une emprise (environ 1/3 de leurs surfaces), contigüe à la zone UB, en prolongement de la parcelle n°25 et accessoirement de la n°34, qui pourrait être intégrée à la zone UB. (...)

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>10) M. et Mme Assie – Grignon, 77370 Fontenailles</b>		
<p>Ils demandent un changement de statut pour leur propriété. En effet, ils souhaiteraient étendre leur activité et pouvoir construire un barns qui pourrait accueillir des boxes pour chevaux, un club house et, éventuellement, un logement pour accueil d'une nouvelle activité et extension.</p>	<p>La commune ajoutera dans le règlement à la page 32 les élevages équestres. Les activités à vocation agricoles (y compris l'élevage équestre et les logements des exploitants agricoles) sont autorisées, par définition, dans la zone A (voir l'art. L.311-1 du Code Rural). En revanche, la nature de la « nouvelle activité » doit être précisée.</p>	<p>(...) Le CE souhaite le maintien de la propriété foncière des pétitionnaires en zone A du PLU. Toutefois, l'étude de la possibilité d'une identification d'une partie des bâtiments concernés, au titre de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme, pourra être réalisée par la Commune et le projet de PLU modifié en conséquence, avant son approbation.</p>
<b>11) Mme FERJANI Zaira - 53, L'Orme Chemin de la Ferme, 77370 Fontenailles</b>		
<p>Propriétaire de parcelle cadastrée ZE 44 – ZE 5, disposant de droit de communauté et de passage sur n°s 83 - 84 – 86 – 4, elle souhaiterait que la parcelle n° 5 soit en partie ou totalement classée en zone UB constructible alors qu'elle est actuellement classée en zone N inconstructible.</p> <p>Par ailleurs, elle pense qu'il existe une erreur dans la délimitation de la largeur de la bande de protection de 50 m des lisières boisées de massif forestier de plus de 100 ha.</p>	<p>La commune émet un avis défavorable au classement de la parcelle ZE 5 en zone constructible en raison de l'accessibilité du terrain, du droit de passage et de la limite de l'espace boisé classé.</p> <p>Le SDRIF impose une protection de 50 m des lisières des espaces boisés de plus que 100 ha. Toutefois, la délimitation de la bande de 50 m sur le plan de zonage a été revue, ainsi que la légende.</p>	<p>(...) Le CE, sur le fondement de la présence de la bande de protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, juge opportun de maintenir le classement en zone N de la parcelle ZE 5.</p> <p>Il demande cependant d'effectuer une vérification quant à une éventuelle erreur du tracé de la bande de 50m, au regard de la réalité du terrain et à la correction nécessaire du zonage si tel devait être le cas. (...) Toutefois l'espace situé entre la zone UB et la bande de 50 m devrait être maintenu en zone N sauf si l'erreur était-elle, qu'une largeur d'emprise conséquente était susceptible d'être classée en zone U, et permette à la Commune de s'interroger à nouveau sur l'opportunité d'un classement en zone UB.</p>
<b>12) M. Denis FOUILLOT - 35, avenue du Commandant Chesnot, 77370 Fontenailles</b>		
<p>En complément des observations n° 2 et n°5, il précise qu'il demande la suppression de l'emplacement réservé n° 3 (...).</p>	<p>Voir réponse à l'observation numéro 2.</p>	<p>(...) Le CE est favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°3 (...).</p>

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>13) Mme Martine PRUNIER - 227 rue des Charmilles, 77370 Fontenailles</b>		
<p>Elle affirme avoir effectué une requête par courrier date du 03/02/2016 restée sans réponse officielle à ce jour. Elle avait demandé le passage en zone constructible de sa parcelle ZE 58, au lieu-dit « LE PONT ».</p> <p>Elle précise que son terrain est attenant à 2 parcelles construites. Il est accessible par le Chemin de la Flèche au nord et la route de Nangis au Sud (CD 408). Des réseaux (électricité-eau-télécom) y sont à proximité.</p> <p>A l'origine ce terrain était un verger et dans sa valeur actuelle, il est considéré comme tel. A aucun moment, il n'a été classé comme espace boisé. Episodiquement des arbres y sont coupés pour entretien ou bois de chauffage personnel.</p> <p>Une demande de certificat d'urbanisme a été effectuée (...) avant le début de l'enquête publique. L'opération a été considérée comme non réalisable par la Mairie de Fontenailles.</p> <p>La parcelle n'a pas changé d'aspect, de configuration depuis qu'elle a suscité l'intérêt de la Mairie de Fontenailles dans le cadre du développement du village (...).</p> <p>Elle se demande si cette situation est due au contentieux qui anime Madame le Maire et certains conseillers municipaux à son encontre et à l'encontre de son époux (...).</p> <p>Compte tenu de tous ces éléments, elle souhaite que sa parcelle passe en zone constructible.</p> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Courrier Mairie de Fontenailles en date du 01/10/2015</li> <li>- Extrait Plan Cadastral</li> <li>- Elaboration du PLU – Compte rendu de réunion du 22/04/2016</li> <li>- Demande de certificat d'urbanisme</li> <li>- Réponse Mairie suite à demande de certificat d'urbanisme.</li> </ul>	<p>Une réponse officielle à la demande formulée a été faite par la Commune (voir annexe de la délibération arrêtant le PLU). Lors de la concertation préalable, la Mairie n'avait pas souhaité rendre constructible ce terrain car il n'existe pas de viabilité.</p> <p>Toutefois, après réflexion et après avoir pris connaissance de l'avis du Commissaire Enquêteur, la Commune est favorable à un classement partiel de la parcelle n°ZE 58 en zone UB constructible, comme suggéré par le CE. Le règlement a été complété, afin de prendre en compte les risques d'inondation et d'aléa des argiles.</p>	<p>(...) Le CE invite la Commune à une nouvelle réflexion avant l'approbation du PLU, quant à un classement partiel de la parcelle n°ZE 58 en zone UB constructible sous condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La détermination d'une emprise constructible en retrait de 15 m et dont la limite de fonds de parcelle se situera à une distance maximale de 50 m, depuis la limite de propriété au droit de la voie publique (RD 408).</li> <li>- Le maintien du reste de la parcelle, y compris la bande de 15 m au droit de la RD 408 en zone N avec indentation, comme dans le projet, d'une trame verte protégée(...).</li> <li>- L'ajout dans le règlement de la zone UB et si nécessaire en zone UA, d'un complément visant à surélever les constructions sur les sols pouvant présenter un risque d'inondation (...) comme mentionné à l'observation n°24 (voir proposition d'ajout réglementaire dans la Rapport du CE).</li> <li>- De même, comme l'indique l'Etat dans son avis, il semblerait pertinent que le règlement fasse explicitement référence aux risques liés à la nature argileuse des sols et mentionne les règles constructives à adopter (...).</li> </ul> <p>Si le PLU dans sa version finale devait offrir une emprise constructible sur cette parcelle, une éventuelle autorisation d'urbanisme comme un permis de construire devrait être assortie sur le fondement des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, d'ordre public, de prescriptions spéciales afin de prévenir tous risques de désordres futurs sur les constructions.</p>

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>14) M. Patrice Piat - 66, route de Grandpuits, 77370 Fontenailles</b>		
<p>Il note que le projet de PLU (...) avait vocation à garder le caractère rural du village (...). Il s'attendait ainsi à une limitation dans les hameaux de la zone UB (...).</p> <p>Il n'est pas favorable aux projections faites. Si les zones UB étaient validées en l'état et dans un souci d'équité il demanderait alors le changement concernant sa parcelle ZE 33 au lieu-dit "Champ de folie" en zone UB (...). Au niveau du bourg le développement raisonné de la population est nécessaire pour maintenir ou développer l'autonomie en termes de commerces / équipement. (...).</p> <p>Le POS de 1992 prévoyait des zones IINAI afin de permettre l'extension du village le moment venu. A ce titre il demande de réétudier la possibilité d'affecter en zone UB la parcelle cadastrée ZC 7 à la Grande FOSSE (parcelle en bordure de village sur 2 côté) qui est jusqu'à maintenant en IINAI.</p> <p>Au lieudit "la mare aux canes", référencée ZC98 et 99 pour la partie le long du chemin des grandes fosses, ce terrain est mitoyen à des constructions : à voir éventuellement s'il y a une logique de continuité dans l'urbanisation mais qui de toute façon reste limitée de par la présence d'un pipe-line.</p> <p>Pour en terminer le projet de classement UB sur la parcelle ZC 52a "la place chaude" permet d'assurer une continuité du village jusqu'à sa sortie et de valoriser au mieux le site.</p>	<p>Concernant la parcelle ZE 33, la commune émet un avis défavorable en raison de sa limite avec la zone en espace boisé classé et la présence d'une mare.</p> <p>Concernant la parcelle ZL 7, seul l'espace dans le prolongement des parcelles ZC 292 et ZC 166 passera en zone UB. Par conséquent une partie de la ZL 6 passera en zone constructible.</p> <p>Concernant les parcelles ZC 98 et 99, la commune souhaite conserver un espace naturel entre la zone urbanisée et la zone boisée.</p> <p>Pour la parcelle ZC 52a, la partie constructible s'étendra du prolongement de la ZC 120 à la ZC 53a. Les espaces boisés seront classés au titre de la loi paysage, comme suggéré par le CE.</p>	<p>Le CE pense que la Commune n'a pas procédé à une extension disproportionnée des zones urbaines (...).</p> <p>(...) Pour ces raisons (la parcelle est incluse en partie au sein de la bande de 50 m de protection des lisières des massifs de plus de 100 ha, la parcelle accueille une mare, ...) le CE n'est pas favorable à un classement en zone UB de la parcelle n°ZE33.</p> <p>(...) Le CE est favorable à un classement partiel de la parcelle n° ZC7 en zone UB, pour une emprise avec un linéaire de façade de 25 m, en vis-à-vis des parcelles n°166 et 167, et une profondeur de 50 m en continuité avec les parcelles n°292, 222 et 223. Enfin, l'emprise concernée de la parcelle n°6, devrait aussi être classée en zone UB. (...)</p> <p>Au lieudit "la mare aux canes", au sujet des parcelles ZC 98 et 99, le CE n'est pas favorable à un classement en zone UB de celles-ci pour diverses raisons (...).</p> <p>(...) Le CE est désireux que le classement partiel en zone UB de la parcelle n° ZC52a soit conservé mais que son emprise soit réduite de 25 m au niveau de son linéaire de front de rue afin de se limiter au pendant de l'urbanisation existante de l'autre côté de la voie (parcelle 120) (...). Le CE recommande que la pérennité de la haie (parcelle n° ZC52b) soit assurée via l'identification d'une trame verte protégée, un EBC paraissant inapproprié en raison de l'existence d'une canalisation souterraine. (...)</p>



Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<p><b>15) M. et Mme Arnaud Pamart - Ferme de Pars, 77370 Nangis</b></p> <p>Ils émettent le vœu que leur parcelles AB 556 et ZC 300 puissent passer en terrain constructible au vu de leur localisation en bordure de route et dans Fontenailles.</p>	<p>Compte tenu des recommandations du SDRIF (bande de 50 m de protection des lisières), la commune émet un avis défavorable pour le passage en zone UB de ces parcelles.</p>	<p>(...) Le CE n'est pas favorable au classement des parcelles n° ZC300 et AB 556 en zone UB et souhaite donc leur maintien en zone Nzh.</p>
<p><b>16) M. Eric Loeltz - Ferme de l'Heurtebise, 77370 Fontenailles</b></p> <p>Il demande que les bâtiments de son exploitation agricole (Ferme de l'Heurtebise) puissent dans l'avenir changer de destination.</p>	<p>La commune émet un avis favorable pour que le propriétaire modifie la destination de ses bâtiments comme mentionné dans le rapport de présentation, page 180, dans le règlement, page 33, et dans le plan de zonage.</p>	<p>(...) Le CE est favorable au maintien des dispositions figurant dans le projet de PLU soumis à enquête publique, permettant un changement de destination des bâtiments de la ferme de « l'Heurtebise ».</p>
<p><b>17) Mme Emilie Pouch - Sté Vermilion Moraine, 1762, route de Pontenx, 40161 Parentis-en-Born cedex</b></p>		
<p>La Sté Vermilion souhaite transmettre des remarques concernant la prise en compte de son activité dans le futur document d'urbanisme.</p> <p>La Sté est titulaire d'une concession d'exploitation minière d'hydrocarbures dite « concession de Charmottes » et d'un permis de recherches d'hydrocarbures dit « permis de Champfolie » qui s'étendent pour partie sur le territoire de Fontenailles. (...)</p> <p>(...) La Sté Vermilion demande la correction des documents afin de combler ces manques ou corriger ces erreurs (Rapport de Présentation, tableau et plan des servitudes,...).</p> <p>En outre, elle signale la présence d'une plate-forme pétrolière sur le territoire de Fontenailles abritant deux puits pétroliers actifs ainsi que divers aménagements afférents. La Sté souhaite en conséquence que l'existence de cette plate-forme localisée en zone A du PLU soit intégrée au sein du règlement de cette dernière, concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.</p> <p>Elle propose la rédaction suivante, déjà mise en œuvre au sein des règlements de PLU d'autres communes, pour l'article A 1.2.1 : « <i>Les bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire remette le site en état en fin d'exploitation</i> ».</p> <p>(...)</p>	<p>La commune est favorable à cette demande.</p> <p>Les périmètres miniers sont reportés dans le Rapport de Présentation (toutefois il ne s'agit pas de servitudes d'utilité publique).</p> <p>Le zonage et le règlement sont être complétés en tant que de besoin (une zone Ab pour le secteur de la plate-forme pétrolière a été délimitée).</p> <p>Le règlement autorise déjà les installations liées aux équipements collectifs en général. Toutefois, ces précisions sont ajoutées dans le règlement du sous-secteur Ab.</p>	<p>Le CE prend acte de la réponse favorable de la Commune, à laquelle il souscrit pleinement.</p> <p>Le CE trouve pertinent que soit mentionnée au règlement, l'obligation de remise en état du site à l'issue de l'exploitation (...). Toutefois il pense que le règlement pourrait être encore précisé par l'ajout des termes suivants : « <i>à conditions que le pétitionnaire soit titulaire d'une autorisation permanente en cours de validité et remette le site en état en fin d'exploitation</i> ».</p> <p>Le CE est donc favorable à la prise en compte des demandes de la Sté Vermilion et à la correction correspondante des documents du PLU mais aussi à l'ajout des termes susmentionnés au sein du règlement.</p>

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>18) M. Bernard Berry - Chemin du Haut Challot, 77370 Fontenailles</b>		
Il souhaite que le terrain, dont il est propriétaire, situé à l'orme, cadastré ZE 32, devienne constructible.	Concernant la parcelle ZE 32, la commune émet un avis défavorable en raison de sa limite avec la zone d'espace boisé classé et la présence d'une mare.	(...) Au vue de ces considérations (proximité immédiate de la bande de protection de 50 m de lisières, identification en trame verte protégée, desserte limitée, présence d'une mare,...) le CE n'est pas favorable à l'extension de la zone UB sur la parcelle n°32.
<b>19) M. Chmielewski Christophe - 36, rue du Bouillot-Hameau de Glatigny - 77370 Fontenailles</b>		
Il souhaite que sa parcelle, cadastrée ZL 20 au hameau de Glatigny, soit classée, totalité ou en partie, en zone constructible UB du nouveau PLU de la Commune.	La commune n'est pas favorable au passage de la parcelle ZL 20 en zone constructible car il y a la présence d'une mare et qu'il n'y a pas de voie publique.	(...) Sur ces fondements (extension importante de la zone urbaine, proximité d'une zone humide, discontinuité avec le tissu urbain, ...), le CE n'est pas favorable à un classement en zone UB de la parcelle n°ZL 20.
<b>20) M. Samuel Agogue-Tasse - 1Bis Chemin du Gué de Thiou – Forest, 77390 Chaumes-en-Brie</b>		
Il confirme les termes de son courrier, adressé à la Mairie de Fontenailles le 29 mars 2016, concernant sa demande pour la modification de zonage de la parcelle ZE3.	Après réflexion, la Mairie souscrit à la proposition du Commissaire Enquêteur.	(...) Sur ces fondements (friche, absence de végétaux remarquables, distance de plus de 100 m du ru, distance de 35 m de la bande de protection du massif boisé, continuité avec des parcelles bâties et intégrées à la zone UB, ...), le CE est favorable à la délimitation et au classement en zone UB sur la parcelle n°ZE3, d'une emprise de 25 m de linéaire de façade, le long de la voie communale bordant la parcelle face aux parcelles bâties n°147 et 155, sur une profondeur moyenne de 30 m, générant un espace constructible de l'ordre de 600 m <sup>2</sup> . Toutefois, il devra être veillé à l'absence de problème lié à la nature du sol (argiles, remontées de nappes,...) avant un changement de zonage par rapport au projet arrêté (...).
<b>21) M. Alain Bassier - 16, rue des Moulineaux, 77370 La Chapelle Rablais</b>		
Suite à leur courrier du 29 février 2016 déposé en mairie de Fontenailles, le zonage des parcelles citées dans le projet du plan local d'urbanisme les satisfaisait pleinement. Ils souhaitent que le Commissaire Enquêteur donne une suite favorable à ce projet.	La commune émet un avis favorable au maintien de ce zonage.	Le CE est favorable au maintien du classement des parcelles en question, tel que figurant au plan de zonage du projet de PLU arrêté soumis à l'enquête publique.

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>22) M. Philippe Charruet - 271, route de Montereau, 77370 Fontenailles-Hameau de Glatigny</b>		
<p>Sa demande concerne la parcelle B527 section UB à Glatigny pour qu'elle retrouve son caractère constructible. Cette parcelle est issue d'une propriété divisée en 4 lots ayant fait l'objet d'une autorisation de division par M. le Préfet. La parcelle B525 est construite. La parcelle B527 a perdue à la suite son caractère constructible. Il demande donc qu'elle retrouve son état initial dans la zone constructible du PLU. Il signale que cette autorisation de division était conditionnée à une cession à la DDE (parcelles B526 et B528).</p>	<p>La commune accepte de remettre les parcelles B 526, 527 en zone constructible comme auparavant (le projet de PLU arrêté prend déjà acte de cette décision).</p> <p>En outre, la définition de la lisière sur le plan de zonage a été ajustée.</p>	<p>Le CE est favorable au classement des parcelles n°527 et 528 en zone UB comme figurant dans le projet de PLU. Toutefois, le CE s'interroge sur l'interprétation qui doit être faite du trait discontinu vert qui parcourt à cet endroit le hameau de Glatigny (...). Il y aurait donc lieu de clarifier cet élément sur le plan cartographique ou de procéder à la correction d'une éventuelle erreur matérielle (...).</p>
<b>23) Madame BLAIN Christiane - 17 rue du Bouillot, 77370 Fontenailles</b>		
<p>Propriétaire sur le hameau de Glatigny des parcelles n° 100 – 14 – 27, qui sont classées majoritairement ou totalement en zone UB constructibles, il souhaite que le futur PLU approuvé conserve ce zonage figurant dans le projet de PLU arrêté soumis à la présente enquête publique.</p>	<p>La commune maintient le zonage proposé à la pièce 3.2 du PLU, sauf en ce qui concerne la parcelle n°14 où elle souscrit à la proposition du Commissaire Enquêteur (réduction de cette emprise en s'alignant sur les parcelles n°100 ou 35).</p>	<p>(...) Le CE souhaite le maintien du zonage UC concernant ces parcelles, dans les mêmes délimitations que celles figurant dans le projet de plan de zonage arrêté sauf en ce qui concerne la parcelle n°14 où il souhaite une réduction de cette emprise (en raison de la proximité immédiate d'une mare et d'un espace boisé). Le CE propose une limite en profondeur de la zone UC par rapport à la voie publique, alignée sur celle figurant sur la parcelle n°100 ou 35, contigüe.</p>
<b>24) Madame Vanessa GOUTNIKOFF-PEILLON - 110, rue du Bouillot (Glatigny), 77370 Fontenailles</b>		
<p>Propriétaire de la parcelle numéro 050 qui, ainsi que les parcelles voisines, notamment la parcelle numéro 051, sont sujettes à des phénomènes de remontées de nappes et d'inondation ponctuelles sur les parties basses de celles-ci. Elle formule donc des craintes de conséquences dommageables sur sa propriété et sa construction avec un risque d'aggravation de celles-ci (remontées d'humidité). Elle souhaiterait donc que ces éléments soient pris en compte lors de l'approbation du PLU voire ultérieurement lors de la délivrance d'éventuelles autorisation d'urbanisme.</p>	<p>Il sera mentionné sur le certificat d'urbanisme que la construction devra être surélevée. En outre le règlement prévoit des dispositions en matière de prévention du risque d'inondation.</p>	<p>(...) Le CE souhaite le maintien en zone UB des parcelles n°50 et 51 mais également qu'un complément soit apporté au règlement (art. UB.3 : voir détail dans le Rapport du CE), dans une optique de meilleure prévention des risques liés aux inondations ou aux caractères hydrogéologiques des sols, afin de limiter tous risques de dommages éventuels aux futures constructions ou à celles existantes. (...)</p>

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>25) Madame Aurélie Peeters - 135, Route de Villefermoy, 77370 Fontenailles</b>		
<p>Elle est propriétaire de la parcelle n° 32 Route de Villefermoy classée en zone UB dans le projet de PLU arrêté. Toutefois cette parcelle semble grevée d'une servitude d'inconstructibilité liée à la bande de protection des massifs boisés de + de 100 ha prévu par le SDRIF.</p> <p>Désireuse que cette parcelle soit réellement constructible en vue d'une future division foncière, elle souhaiterait que soit vérifié la pertinence d'existence de cette servitude sur cette parcelle notamment quant à la distance vis-à-vis de la lisière du massif boisé et de la localisation exacte de ce dernier.</p>	<p>La commune souhaite que ce terrain soit constructible, le document graphique sera rectifié concernant la lisière. La séparation du bois par la route semble justifier la non prise en compte de l'application de la bande des 50 m. Le rapport de présentation du PLU justifiera, du caractère de site urbain constitué (SUC) du lieu.</p>	<p>(...) Au vu des éléments de réflexion (la propriété n'est pas limitrophe du massif boisé de plus de 100 ha dont elle est séparée par la route de Villefermoy, dans la réalité le boisement n'est pas continu, présence à l'arrière de la parcelle d'une grande emprise urbanisée, existence d'une construction et d'une annexe sur le terrain, classement en zone UB dans le PLU arrêté,...) et des demandes de correction concernant les limites de la bande de protection des 50 m (avis de l'Etat), le CE souhaite que le plan de zonage soit rendu plus lisible sur ce secteur quant à la délimitation de la bande de 50m de protection des massifs boisés, et qu'il tienne compte le cas échéant, de la réalité du boisement constaté sur le terrain.</p> <p>Le CE souhaite que la Commune examine la possibilité de considérer la parcelle n°32 comme appartenant à un Site Urbain Constitué (...).</p>
<b>26) Mairie de Fontenailles - 63, rue Maurice Wanlin, 77370 Fontenailles</b>		
<p>La commune constate l'existence d'une erreur matérielle concernant les parcelles AB 22, 23 et 24, classées en zone UA, correspondant dans le cadastre actuel aux parcelles actuelles AB 22, 23,28 et 29. Hors dans le document d'urbanisme précédent, ces parcelles étaient classées en zone NDb naturelle inconstructible, de plus, avec une identification au titre d'espace boisé classé (EBC).</p> <p>La commune est désireuse de conserver l'ancien classement avec une éventuelle adaptation à la réalité boisée ou non de cet espace. Elle souhaiterait donc un reclassement en zone N, inconstructible et l'ajout d'une trame verte protégée.</p>	<p>La commune ne souhaite pas densifier ce secteur. Toutefois, elle souhaite pouvoir réaliser un parking public.</p> <p>Après réflexion, il est donc décidé de maintenir les parcelles en zone UA, avec l'ajout d'une trame verte autorisant un parking paysagé.</p>	<p>Le CE prend acte de cette erreur matérielle et est favorable à la demande formulée par la Commune, pour plusieurs raisons (cet espace était déjà classé en zone N dans le précédent document, ces parcelles sont limitrophes d'un EBC, ...). Il semble inopportun de reclasser ces parcelles en EBC, eu égard à l'absence de véritables sujets arborés, le caractère aéré du lieu et son authenticité rurale pouvant être assuré par l'identification d'une trame verte protégée.</p> <p>Au vu de ces considérations, le CE est favorable au reclassement de ces parcelles en zone N complété d'une identification comme trame verte protégée.</p>

Observations	Réponse de la Commune	Avis du Commissaire Enquêteur (CE)
<b>Remarque du Commissaire Enquêteur</b>		
<p>Le CE entend interroger la Commune sur la thématique spécifique que constitue la protection du patrimoine bâti. (...)</p> <p>Le CE propose à la Commune de réfléchir à l'opportunité d'identifier, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ces quelques constructions remarquables, au sein du rapport de présentation et sur les plans de zonage correspondants. En corollaire, la Commune pourrait prévoir des dispositions règlementaires spécifiques afin d'assurer leur non destruction et un respect minimal de l'architecture de ces derniers, tout en permettant leur adaptation / valorisation (...).</p>	<p>En complément, les bâtiments Château du Bois Boudran sont identifiés au titre de la Loi Paysage.</p>	<p>Le Commissaire-Enquêteur prend bonne note de la proposition faite par la Commune.</p>

**AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, ASSORTI DE 19 RECOMMANDATIONS :**

Recommandations du Commissaire Enquêteur (CE)	Réponse de la Commune
<p>1° - Les indications formulées par le Commissaire-Enquêteur dans ses avis figurant sous les observations n°1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 24 et 25 de son rapport, fassent l'objet d'une attention particulière de la part de la Commune et qu'à défaut de prise en compte, leur éventuel rejet soit motivé, et que les indications figurant sous les autres observations fassent également l'objet d'un examen attentif avant l'approbation du projet de PLU.</p>	<p>Voir tableaux ci-dessus, synthétisant les réponses de la commune aux observations n°1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 24 et 25.</p>
<p>2° - Le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les documents graphiques du projet de PLU, soient modifiés afin d'intégrer pleinement, les demandes de l'Etat contenues dans son avis en date du 3 novembre 2016 (...), dans la mesure où cette intégration ne remettrait pas en cause l'économie générale du projet.</p>	<p>Les modifications que la commune a apporté au dossier de PLU sont synthétisées dans le tableau annexé à la délibération.</p>
<p>3° - La mise en œuvre dans les documents du PLU, des différentes corrections consignées par la Commune dans ses réponses aux observations, et pour lesquelles le CE a donné son assentiment formel ou indirect (...).</p>	<p>Dito ci-dessus.</p>
<p>4° - La lisibilité et l'interprétation des plans de zonage soient améliorées grâce à l'ajout des légendes manquantes notamment la mention (...) de l'art. L.151-19 du C.U. pour les mares à enjeux ou le patrimoine bâti vernaculaire.</p>	<p>Les plans et leurs légendes ont été complétés.</p>
<p>5° - Le réexamen des emprises et des limites de la bande de protection de 50 m des massifs boisés de plus de 100ha et l'application pleine et entière, lorsqu'elle correspond à une réalité de terrain, de la notion de Site Urbain Constitué, en particulier pour la propriété foncière faisant l'objet de l'observation n°25 dans le rapport du CE.</p>	<p>La bande de protection de 50 m des massifs boisés de plus que 100 ha a été réexaminée.</p>
<p>6° - Le renforcement des dispositions règlementaires relatives au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'améliorer sa protection au-delà de la seule interdiction de sa destruction figurant actuellement dans le projet de PLU, par l'ajout de compléments rédactionnels visant le respect des caractéristiques architecturales de ces éléments bâtis lors de leur entretien, rénovation, restauration ou extension.</p>	<p>Ces précisions sont ajoutées dans le règlement.</p>

7° - L'identification au titre de l'article L.151-19 susmentionné, du bâti existant à conserver et/ou restaurer du château du Domaine du Bois-Boudran tel que mentionné dans la cartographie figurant à la p. 21 des OAP.	Les bâtiments Château du Bois Boudran sont identifiés au titre de la Loi Paysage.
8° - Le renforcement des dispositions de l'art. 1 du règlement du secteur Nx afin de limiter les possibilités de constructions aux seules destinations évoquées dans le cadre du projet de reconversion du château (...), et du contenu de l'OAP correspondante en termes de traitement paysager et de protection de son couvert végétal.	La simulation de l'OAP a été rendue opposable.
9°- L'examen de l'opportunité d'identifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les éléments bâtis remarquables de la ferme de Villefermoy.	Les éléments bâtis remarquables de la ferme de Villefermoy ont été identifiés.
10° - La réduction d'un linéaire de 25m, de l'emprise du secteur UC positionné sur la parcelle cadastrée ZC52a rue de la « Place Chaude », en raison du fait que cette extension urbaine au détriment de l'espace agricole, se fait de façon linéaire au-delà des limites actuelles de l'urbanisation existante pendant sur ce secteur (...).	Voir réponse apportée à l'observation n°14.
11° - L'identification des franges boisées identifiées au sein de l'OAP immédiatement mentionnée comme étant à maintenir pour des raisons paysagères (...) (parcelles n°ZC52b et 84) en trame verte protégée (...).	Voir réponse apportée à l'observation n°14.
12° - La réduction de l'emprise du secteur UC sur la parcelle n°14 localisée au hameau de Glatigny, à travers l'alignement de la limite de ce secteur sur celui figuré sur la parcelle limitrophe, afin de renforcer la continuité écologique entre la mare à enjeux identifiée et le boisement situé à proximité immédiate (...).	Voir réponse apportée à l'observation n°23.
13° - Le renforcement de l'identification et de la protection des zones humides dans les enveloppes DRIEE de classe 2 et 3, dans le règlement des secteurs de la zone Urbaine concernés et le renforcement des dispositions réglementaires de protection, par le renforcement des interdictions de constructions y compris à caractère agricole, dans les secteurs Azh et Nzh.	Le règlement a été complété avec une carte des zones humides de classe 2 et 3, et un rappel des enjeux de ces secteurs dans la description de la zone concernée.
14° - Le renforcement du contenu du PLU vis-à-vis de la problématique du bruit (...) notamment au travers des annexes délimitant les périmètres des secteurs affectés par cette nuisance, l'éventuelle inscription de mesures dans le règlement, comme l'obligation de réalisation d'une isolation phonique, et l'ajout de la RD 67 comme RGC (...).	La RD 67 a été ajoutée dans le règlement comme RGC.
15° - Le renforcement du contenu réglementaire du PLU afin de prévenir de façon optimale, les risques de mouvements de terrain par phénomène de retrait-gonflement des argiles et de remontées de nappes phréatiques, par exemple en autorisant dans ce dernier cas sur les secteurs affectés, une surélévation des constructions d'un minimum de 0,25m par rapport au sol naturel et par l'interdiction des sous-sols.	Le règlement a été complété pour prendre en compte ces risques.
16° - La suppression de l'ER n°3, d'une emprise de 350 m2, destiné à l'élargissement du carrefour rue du Commandant Chesnot, en raison de l'abandon progressif du projet par les Municipalités successives.	Voir réponses apportées aux observations n°2 et 5.
17° - Le retrait des parcelles n°22, 23 et 24 de la zone UA et leur reclassement en zone N avec trame verte protégée	Voir réponse apportée à l'observation n°26.
18° - La mention d'un EBC sur la haie forestière séparant la RD 408 du cimetière (...).	Cette protection a été ajoutée.
19° - Le PADD comporte un schéma (...), illustrant les différents axes du projet d'aménagement retenu.	Ce schéma a été ajouté au PADD.