

PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHESE DES AVIS DE SERVICES

1. AVIS DE L'ETAT

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE	MESURES ENVISAGÉES PAR LA COMMUNE
Il conviendrait d'approfondir les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation notamment en termes de typologie des constructions et de réceptivité mais également en termes d'insertion dans l'environnement existant.	L'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée afin de mentionner que la zone pourra accueillir des constructions individuelles respectant l'homogénéité de l'habitat existant mais également des activités artisanales ou commerciales conformément au règlement de la zone.
Concernant les servitudes d'utilité publique : - Il convient de reporter la servitude d'alignement relative à la RD 10. Le PLU ne peut décider d'abroger une servitude, - Il existe sur le territoire des servitudes I4 relatives aux lignes électriques. L'entretien de ce type d'installation rend nécessaire les possibilités d'intervention qui peuvent être incompatible avec la présence d'Espace Boisé Classé (EBC). Il est donc demandé à ce que les EBC situés à moins de 40 m de part et d'autre de ces servitudes soient supprimés.	La servitude relative à la RD 10 sera reportée dans le PLU. Les EBC situés à moins de 40 m de part et d'autre des servitudes I4 relatives aux lignes électriques seront supprimés.
Concernant la définition de la surface urbanisée de référence selon le SDRIF, il existe une carte page 33 mais celle-ci ne présente pas une échelle permettant une lecture claire permettant de définir précisément la capacité d'extension.	Le rapport de présentation sera complété notamment par l'ajout d'une échelle sur la carte de la page 33.
Concernant la densification relative aux orientations du SDRIF, il conviendrait de préciser que les densités minimales à atteindre à 2030 ne concernent que les espaces urbanisés actuels sans intégration des surfaces prévues en extensions.	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Le calcul relatif des extensions ne prend pas en compte l'ensemble des éléments inscrits en zone U et	La cartographie du MOS est erronée puisqu'elle ne prend pas en compte par exemple l'ensemble des

qui n'en faisaient pas partie auparavant d'après le MOS.	jardins individuels qui doivent être comptabilisé dans le calcul au sens du SDRIF. Aux fins d'éclaircissement, le détail du calcul sera présenté au rapport de présentation.
Il convient d'inscrire au règlement et à toutes les zones qu'il est interdit de construire ou d'aménager à moins de 5 m des rives.	Le règlement sera complété d'une telle mention sur l'ensemble des zones.
Il convient de faire apparaître les cours d'eau sur le plan de zonage.	Les données du cadastre ne contiennent la figuration d'aucun cours d'eau sur le territoire.
Le règlement doit préciser qu'il existe des techniques alternatives à l'infiltration à la parcelle notamment prévues par le SDAGE.	Le règlement pourra être complété pour autoriser des dispositifs d'infiltration variés (noues, puits filtrants ou autres techniques alternatives).
Le PLU doit cartographier les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols.	Le P.L.U n'a pas à cartographier les secteurs de limitation de l'imperméabilité puisque ceci incombe au zonage des eaux pluviales.
Le PLU doit comporter en annexe un zonage eaux pluviales.	Un tel zonage sera annexé dans la mesure où il est disponible au jour de l'approbation du PLU.
OBSERVATIONS	
Concernant l'article U4, il conviendrait de supprimer la mention concernant le raccordement des constructions au réseau d'eaux usées dans la mesure où l'ensemble de la commune est en assainissement autonome.	Le terme de réseau peut aussi bien viser un réseau collectif qu'individuel. Toutefois, la formulation pourra être revue afin d'être plus claire.
L'article U6 fixe une bande constructible de 10 m à partir de la voie ce qui semble faible, il est conseillé d'élargir cette bande à 15m. La définition d'une bande constructible ne constitue pas à une réglementation de l'implantation des constructions.	L'article 6 sera modifié pour prévoir une implantation dans une bande de 15 m. En cas de retrait des constructions principales, celles-ci devront observer un recul d'au moins 1 m.
L'article 7 concernant les équipements et les extensions doit également être réglementé.	L'article 7 sera modifié de la façon suivante : « <i>Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.</i> »
L'article U12 est sévère en ne prenant pas en compte les places de stationnement closes et semble contraire à l'idée d'économie de consommation d'espace.	Comme expliqué page 95 du rapport de présentation, cette mesure vise à prendre en compte les éventualités de transformations de ces garages clos en une nouvelle pièce d'habitation entraînant alors le stationnement des véhicules sur la chaussée.
L'interdiction relative à l'emprise du sol à moins de 5 m d'une rive n'a pas sa place en A9 mais en A2.	La mention concernant « l'interdiction relative à l'emprise au sol à moins de 5 m d'une rive » sera insérée à l'article A2. L'article A9 expose déjà ceci dans la mesure où il vise



Il conviendrait de préciser à l'article A9 que les extensions ou annexes ne peuvent excéder 30% de l'emprise actuelle.	« les constructions » (au sens large) des habitations existantes. Toutefois, il pourra être précisé qu'il s'agit de l'emprise préexistante et que cette emprise au sol comprend également les annexes.
La double limite à l'acrotère et au faitage semble trop contraignante.	Cette règle vise à prendre en compte la diversité des structures agricoles.
Il est conseillé de ne pas limiter la hauteur des pylônes, mats nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.	L'exception de hauteur relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif présente aux autres zones sera reprise en zone A.
Le paragraphe concernant les espaces boisés classés ne correspond pas aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme.	Il sera fait explicitement mention de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur le document graphique.
Au zonage : - Le nom des zones devrait apparaître sur le plan, - La légende relative au secteur de fond de jardin ne correspond pas au figuré du plan, - Il conviendrait de faire apparaître les noms des lieux dits et hameaux, - Lors de l'enquête et de l'approbation, les plans devront être à la bonne échelle.	Le projet sera modifié en ce sens.

2. AVIS DU CONSEIL REGIONAL

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE	MESURES ENVISAGÉES PAR LA COMMUNE
Il serait souhaitable de développer le sujet des déplacements et plus particulièrement des circulations douces, en tant qu'alternatives aux déplacements motorisés et facteurs de développement du tourisme.	Le PADD, page 10, présente une orientation relative à la mise en valeur des chemins ruraux aux fins de circulation des engins agricoles mais également pour permettre la promenade de loisir et de tourisme. Par ailleurs, la mairie de Courquetaine a délibéré sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR) le 18 novembre 2015. Le rapport de présentation sera complété par la présentation du PDIPR sur la commune.

3. AVIS DU DEPARTEMENT

Il convient de reporter la servitude EL 7 d'alignement concernant la RD 10 dans le rapport de présentation et en annexes. L'absence de report de la servitude a pour effet de fragiliser réglementairement le PLU.	La servitude relative à la RD 10 sera reportée dans le PLU. Le nom et les coordonnées du gestionnaire des plans d'alignement et de l'Agence Routière Territoriale seront intégrés dans le rapport de présentation et dans la liste des servitudes.
--	--



L'article 3 – desserte et accès, est susceptible de règlementer la desserte et l'accès sécurisé des constructions y compris pour les équipements publics, extensions de constructions existantes et les annexes en U et N en faisant notamment référence à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme. Il faut par ailleurs préciser que dans la mesure où le PLU autorise le changement de destination des bâtiments de fermes et que certaines se situent le long de la RD 10, il est susceptible de constater une augmentation du trafic. Leur desserte devra préalablement être vue avec l'ART de Melun, gestionnaire du réseau viaire départemental.	La mention suivante pourra être ajoutée en entête de l'ensemble des zones : « Les aménagements et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ». Cette précision sera ajoutée au règlement de la zone Agricole.
Il conviendrait de préciser le rapport de présentation en mentionnant la présence de la RD 96 sur le territoire au sein de la forêt de Coubert.	Le rapport sera complété en ce sens.
Les cartes « trame humide de l'ECOMOS » et « étude zones humides du SYAGE » des pages 49 et 50 ne présentent pas de légendes.	Le rapport sera complété afin d'inclure ces légendes.
Il serait nécessaire de regrouper la légende et les cartes des zones humides de la DRIEE qui se trouvent séparés aux pages 47, 48 et 49 du rapport de présentation.	Une réorganisation de ces éléments sera réalisée afin de faciliter leur lisibilité.
La carte de synthèse de la TVB locale page 51 du rapport de présentation est incomplète.	Le rapport sera complété en ce sens.
Le chapitre relatif aux massifs forestiers des pages 40 et 41 ne mentionne pas l'obligation du SDRIF quant à la bande d'inconstructibilité de 50 m en lisière des forêts de plus de 100 ha.	Cette information est inscrite à l'occasion de la présentation des orientations du SDRIF, page 68 du rapport de présentation.
Les mares situées dans les bosquets de la plaine agricole sont protégées par un zonage AZH alors qu'il conviendrait d'appliquer un zonage NZH sans EBC afin de protéger la chaîne de bosquets constituant les refuges de la faune.	Les zones présentant un indice ZH constituent des zones humides. Celles-ci sont associées à leur environnement global c'est-à-dire qu'elles sont dites AZH quand elles se trouvent en zone agricole et NZH quand elles se trouvent en zone naturelle. La réglementation applicable dans ces zones AZH et NZH sont sensiblement identiques et permettent donc une protection équivalente des bosquets en plaine.
Certaines mares, notamment à proximité de la ferme Montgazon ou à l'entrée Sud Est du bourg, ne bénéficient d'aucune protection. Elles doivent être identifiées par un zonage AZH.	Les espaces classés en zone AZH ont été identifiés grâce à l'étude des zones humides de la DRIEE, identifiant les zones où le caractère humide est avéré. Les mares ne sont par définition pas des zones humides mais des zones en eau qui n'ont donc pas été identifiés.



	Par ailleurs, l'intérêt d'un tel zonage est de préserver le potentiel écologique de l'espace. Si les mares sont très anthropisés, leur intérêt écologique devient très limité.
Il serait souhaitable d'annexer au règlement, les listes des espèces locales et des espèces invasives.	La liste des espèces invasives sera annexée au PLU.
Il convient de modifier le rapport de présentation dans la mesure où la communauté de communes Brie des rivières et châteaux a repris la compétence assainissement non collectif depuis le 1 ^{er} janvier 2017. L'intercommunalité va lancer en 2017, une étude de faisabilité de révision du zonage d'assainissement des eaux usées.	Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.
Le rapport de présentation indique que la commune ne possède pas de zonage d'assainissement or depuis 2005, elle possède un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.	Ces zonages seront ajoutés aux annexes du PLU.
Il convient de compléter le rapport de présentation en mentionnant que la commune fait partie de : - La Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Champigny, - L'Aire d'Alimentation Captage (ACC) fosse de Melun et basse vallée de l'Yerres.	Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.

4. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Il est recommandé de compléter au PADD, page 12, la légende de la carte de synthèse afin de préciser ce que représente les lignes de pointillés blancs.	Le PADD sera modifié dans la mesure où ces lignes pointillées ne traduisent pas d'orientations du PADD, elles seront supprimées de la carte de synthèse.
Il est suggéré d'autoriser à l'article U1, les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone et en fixant un plafond de surface de plancher.	La commune ne souhaite pas autoriser l'activité d'entrepôt à l'article U1.

5. AVIS DU SAGE DE L'YERRES

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE	MESURES ENVISAGÉES PAR LA COMMUNE
Il serait souhaitable d'ajouter une carte des corridors écologiques.	Le rapport de présentation sera complété.
Il serait souhaitable d'apporter des corrections concernant notamment l'étendue du réseau hydrographique de l'Yerres et du territoire du SAGE.	Le rapport de présentation sera modifié.



Il serait également souhaitable de modifier les objectifs du SAGE avec ceux préconisés et d'inscrire les priorités du SAGE.	
Il est indiqué que le rapport mentionne d'une part l'existence d'une ZNIEFF puis son inexistence suite à un déclassement ultérieurement.	Le rapport de présentation fait mention de la ZNIEFF de la forêt de Coubert notamment page 53 mais aucunement de son déclassement et reste donc cohérent concernant son existence.
Il serait souhaitable de compléter le diagnostic par une mention relative à la quantité de produit phytosanitaire utilisée par la commune.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point. Courquetaine a signé une convention avec Aquibrie zéro phyto depuis 2016.
Il serait souhaitable de compléter le diagnostic par la liste le cas échéant : - Des stations de mesures biologiques et physico-chimiques et leur classe de qualité, - Des stations de mesure des produits phytosanitaires et leur classe de qualité, - Des stations de mesure du paramètre nitrate et leur classe de qualité.	La commune ne compte aucune station de ce type sur son territoire.
Il convient d'intégrer les zonages pluviaux réalisés par sous bassins ou par périmètre hydrologique.	Un tel zonage sera intégré si celui-ci existe et est transmis par les services concernés.
Il est préconisé de façon générale que l'ensemble des boisements et des berges soient classés en Espace Boisé Classé.	S'il peut y avoir un intérêt à protéger des boisements, il peut également y en avoir pour ne pas les protéger notamment par un tel secteur de protection relativement strict. En effet, par exemple, les abords de ru la préservation d'un équilibre boisé et non boisé dans la mesure où l'eau s'oxygène grâce à la lumière.
Concernant le PADD, il convient de clarifier les orientations et les objectifs suivants : - Préserver les ressources naturelles, - Protéger les espaces naturels remarquables, - Protéger la commune des risques de ruissellement pluvial, - Protéger la commune du risque inondation.	L'ensemble de ces thématiques sont abordés au PADD aux pages 5, 6 et 7 ainsi qu'au rapport de présentation aux pages 74 et suivantes. Toutefois, la commune de Courquetaine n'est pas concernée par un risque d'inondation.
L'orientation d'aménagement et de programmation relative au projet de la rue Buée doit faire apparaître des mesures de réduction de ruissellement.	La commune n'est pas concernée par des difficultés liées au ruissellement. Dans la mesure où ce secteur est classé en zone U, il est imposé prioritairement une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Concernant le règlement, il convient de mentionner dans les dispositions spécifiques zones U au titre Occupation et utilisations des sols interdits que les occupations et utilisations du sol dans les périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable sont interdits (selon les prescriptions de la déclaration d'utilité publique des captages).	Une telle mention n'est pas obligatoire. Le rapport de présentation (page 70) rappelle la définition et le fonctionnement des servitudes d'utilité publique.



Au règlement, il convient de préciser que les rejets d'eaux usées et pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.	Le règlement sera complété en ce sens.
Il convient également de spécifier que les rejets d'eaux pluviales n'ayant pas pu être stockées, infiltrées ou rejetées dans le milieu naturel sont soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur peuvent excéder la valeur définie dans le zonage des eaux pluviales ou à défaut ne 1L/s/ha.	Le règlement sera complété en ce sens.
Il est conseillé de ne pas imposer de pente minimale de toiture pour pouvoir favoriser la création de toiture végétalisée ou de toiture terrasse.	L'intégralité du bourg est couverte par un périmètre de protection lié à la présence d'un monument classé au titre des monuments historiques. Etant en zone ABF, les toits terrasses ne sont en principe pas autorisés.
Il est recommandé de préconiser la non utilisation des produits phytosanitaires dans les secteurs de jardins et boisements.	Il n'appartient pas au PLU d'encadrer les modes de gestion des sols.
Il est également recommandé de définir une charte de gestion écologique de ces espaces.	Compte tenu de son échelle et de son territoire, la commune ne souhaite pas définir une telle charte.
Concernant les stationnements, il est préconisé que ceux-ci soient assortis d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes.	Compte tenu du faible nombre de stationnement, la commune ne souhaite pas imposer ce type de dispositif.
Il serait souhaitable de compléter le règlement de la mention suivante : « Le pétitionnaire d'un projet d'aménagement devra déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménagement, un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau. Ce dossier devra être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Gestion durable du SAGE et conforme à son règlement. Même lorsqu'un permis de construire a été délivré, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de l'autorisation de la police de l'eau avant de démarrer son projet ».	Il n'est pas obligatoire d'intégrer une telle mention.
Il convient de joindre aux annexes les éléments suivants : - Le zonage d'assainissement des eaux pluviales, - Le règlement d'assainissement non collectif si celui-ci existe, - Les dispositifs de traitement des eaux pluviales.	Ces éléments seront annexés dans la mesure où ils sont disponibles au jour de l'approbation du PLU.



6. AVIS DE RTE

Il serait souhaitable de compléter la liste des servitudes avec l'appellation complète des ouvrages, la mention de la puissance de la ligne et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux	Malgré la non obligation d'inclure ces informations, celles-ci seront ajoutés à la liste des servitudes.
Les lignes électriques sont situées en partie dans un espace boisé classé, ce qui est incompatible avec le nécessaire entretien des ouvrages. Il conviendrait de déclasser un espace correspondant à 40 m de part et d'autre des lignes 225kV présentes sur le territoire.	Les EBC correspondant seront supprimés sur 40 m de part et d'autre des lignes 225 kV pour permettre l'entretien des lignes électriques.
Les dispositions réglementaires applicables aux zones concernées par le passage des lignes à haute tension ne permettent pas l'entretien et les travaux nécessaires à l'entretien du réseau. Il convient donc de prévoir des dérogations pour ces installations notamment aux articles 2 et 10 des zones A, AZH et N.	Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont d'ores et déjà autorisés en zone A et N à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de certaines activités prévues aux articles R 123-7 et R 123-8 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1 janvier 2016. La réglementation de la zone AZH sera complétée pour prévoir la présence de telle installation. Les articles 10 des zones A, N et AZH seront complétés par la phrase suivante : « Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts ».
Il convient de rappeler que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.	Le rapport de présentation exposant les servitudes sera complété en ce sens.

7. AVIS DU CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CRPF)

Il est proposé d'ajouter au PADD, un alinéa relatif aux énergies utilisées.	Un paragraphe sur l'activité sylvicole figure déjà dans le PADD, p5. Toutefois, l'orientation suivante sera ajoutée concernant les énergies : « Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).
Toutes les coupes en EBC ne sont pas interdites. Il convient donc de modifier le règlement aux pages 16 et 22 pour y indiquer les exceptions prévues par le SDRIF et l'article R 421-23-2 du code de l'urbanisme.	Les pages 16 et 22 du règlement concernant les EBC seront modifiés par la mention suivante : « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent : - Des arbres dangereux, chablis ou morts,



	- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles, - Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, - Une forêt publique soumise au régime forestier ».
Il est proposé de supprimer au règlement, pages 19 et 24, aux articles AZH 13 et NZH 13, la possibilité de ne déboiser que dans le cas où cela participe à une valorisation écologique ou à une reconquête de zone humide car il n'appartient pas au PLU de réglementer les productions sylvicoles.	Le terme déboiser sera remplacé par le terme défricher. Cette réglementation permettra l'exploitation sylvicole par des coupes et abattages mais permettra une protection du milieu.

